

Energieausweis – Ist mein Gebäude energetisch auf dem neusten Stand? Diese Frage kann mit dem Gebäudeenergieausweis beantwortet werden. Der Kanton Luzern unterstützt die Erstellung eines GEAK oder GEAK Plus mit einem Förderbeitrag.

Energie sparen in Luzern

Der GEAK ist der offizielle Gebäudeenergieausweis der Kantone. Der vom Kunden ausgewählte GEAK-Experte macht sich bei einer Begehung ein Bild von der Lie-

NATALIE KAMBER

genschaft. Danach erstellt er den GEAK mit einer Energieetikette, die das Gebäude in eine Effizienzklasse einordnet, und mit Empfehlungen zur energetischen Verbesserung von Gebäudehülle und Haustechnik. Der GEAK Plus enthält ebenfalls eine Energieetikette, geht aber in der Beratung deutlich weiter. Er bietet bis zu drei Varianten der Gebäudesanierung, mit Angaben zur möglichen Reduktion des Energiebedarfs und einer Kostenabschätzung.

Gut für Käufer und Verkäufer

Steigende Energiepreise insbesondere für fossile Brennstoffe haben zur Folge, dass Bauten mit einem guten Energiestandard gesucht sind. Vor einem Liegenschaftsverkauf empfiehlt es sich deshalb, einen GEAK erstellen zu lassen, denn: Wer den guten Energiestandard seiner Liegenschaft belegen kann, wird einen höheren Verkaufspreis erzielen.

Umgekehrt gilt für potenzielle Käufer: Dank des GEAK haben sie Kenntnis von allfälligen energetischen Mängeln des Gebäudes und wissen bereits beim Kauf, wie viele Energie-



Begehung einer Liegenschaft einer GEAK-Expertin.

zvg

Kantonale Förderbeiträge

	GEAK	GEAK Plus
Ein- und Zweifamilienhaus	CHF 200	CHF 800
Mehrfamilienhaus	CHF 300	CHF 1100
Einfaches Verwaltungs- oder Schulgebäude	CHF 300	CHF 1100

Weitere Informationen

Energieberatung des Kantons Luzern: Tel. 041 412 32 32, energieberatung@ubl.ch
www.energie.lu.ch > Energieberatung
Liste der GEAK-Experten: www.geak.ch > Ihr Kontakt > Expertensuche

kosten die Liegenschaft in etwa verursachen wird.

In einigen Kantonen ist der GEAK bei Handänderungen und für den Erhalt von Fördergeldern bereits obligatorisch. Im Kanton Luzern ist er ein freiwilliges, aber wertvolles Angebot.

Entscheidungshilfe GEAK Plus

Der GEAK Plus, der bis zu drei Varianten der Gebäudesanierung bietet, dient dem Hausbesitzer zum einen als Entscheidungshilfe: Welche Sanierungsvariante ist die beste? Zum anderen ist er ein Leitfaden für die Planung der anstehenden Sanierung: In welchen Schritten wird das Gebäude erneuert? Was kommt zuerst, was später? Wer den Unterhalt seiner Liegenschaft langfristig plant, ist mit dem GEAK Plus ebenfalls gut bedient, kann er ihn doch als Instrument zur strategischen Unterhaltsplanung nutzen.

Förderbeiträge Kanton Luzern

Der Kanton Luzern unterstützt die Erstellung eines GEAK beziehungsweise GEAK Plus mit einem Förderbeitrag. Die Beitragshöhe liegt zwischen 200 und 1100 Franken und richtet sich nach Art und Grösse des Gebäudes (siehe Tabelle). Damit deckt der Förderbeitrag (gemäss den Preisempfehlungen auf www.geak.ch) zwischen einem Drittel und der Hälfte der Gesamtkosten.

KURS

Wohnungsabnahme

Vermieter und Verwalter lernen die Grundkenntnisse für die erfolgreiche Abwicklung der Wohnungsabnahme: Vorbereitung, Übersicht über die gesetzlichen und mietvertraglichen Bestimmungen und die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber dem Mieter, praktische Durchführung der Wohnungsabnahme mit Fallbeispielen, Mängelbehebung. Es referieren Thomas Oberle, Jurist beim HEV Schweiz, und die Immobilienverwalterin Krista Christen. Der Kurs findet am Dienstag, 8. September 2015 um 13.30 Uhr in Luzern statt. Mitglieder zahlen pro Person 160 Franken, Paare 280 Franken, Nicht-Mitglieder 190 beziehungsweise 360 Franken. Anmeldung und weitere Informationen: www.hev-luzern.ch/home/kurse-seminare/ oder telefonisch 0900 99 33 00. Bi.

ZISCHTIGS-CLUB

Sicherheit: Eigenheim

Wie kann ich im Eigenheim die Sicherheit erhöhen? Antworten auf diese Frage gibt es am HEV-Zischtigs-Club vom Dienstag, 8. September 2015, 17.30 Uhr, auf der Geschäftsstelle des HEV Luzern. Es informiert Claude Gnos von der Luzerner Polizei. Sinn und Zweck des HEV-Zischtigs-Clubs sind kurze Informationen zu einem wichtigen Thema zwischen Feierabend und Abendessen. Nach dem Kurzreferat und der Beantwortung von Fragen kann beim Apéro weiterdiskutiert werden. Kosten für HEV-Mitglieder 20 Franken pro Person, 30 Franken mit Begleitung. Abendkasse. Anmeldung erwünscht: info@hev-luzern.ch, Telefon 0900 99 33 00. Bi.

Kündigung – Zusätzlich zur Kurzberatung des HEV Kanton Luzern bietet die HEV Immo AG Luzern vertiefte Beratungen in sämtlichen Immobilien- und Rechtsfragen an. Ein aktuelles Beispiel.

Vertiefte Beratung der HEV Immo AG

Das Bundesgericht hatte sich kürzlich mit der Frage der Gültigkeit einer ordentlichen Kündigung eines Mietvertrags für eine Wohnung zu befassen. Die Richter

STEFAN BAER

hielten in ihrem Entscheid (BGer 4A_673/2014) diesbezüglich fest, dass eine ordentliche Kündigung keine besonderen Kündigungsgründe voraussetzt. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst. Treuwidrig ist eine Kündigung etwa dann,



Stefan Baer, Geschäftsleiter HEV Immo AG Luzern

Bild zvg

wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht eruierbar ist. Wichtig ist auch, dass sich der Vermieter an den vertraglich festgehaltenen Termin oder den Termin gemäss Ortsgebrauch und die Fristen hält. Zwingend ist ausserdem das amtliche Formular.

Begründung der Kündigung

Die Begründung der Kündigung kann freiwillig abgegeben werden – entweder auf dem amtlichen Formular, in einem Begleitschreiben, erst auf Verlangen hin oder im Verfahren. Wenn der Vermieter mit der Begründung bis zur Schlichtungsverhandlung oder

zur Gerichtsverhandlung zuwartet, muss er sein Zögern gemäss einem früheren Gerichtsentscheid darlegen. Andernfalls könnte auf eine grundlose und damit ungültige Kündigung geschlossen werden.

Der besagte Fall liegt insofern speziell, als der Vermieter bei der Kündigung einen Zahlungsverzug, im Prozess jedoch Eigenbedarf geltend machte. Beides wären keine treuwidrigen Kündigungsgründe. Der Mieter sah im Wechsel des Motivs jedoch eine Verletzung seiner Rechte. Das Bundesgericht stützte aber diese Position nicht. Die Berechtigung für eine ordentliche Kündigung wird nicht dadurch eingeschränkt, dass erste Schritte des Vermieters im Hinblick auf eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug erfolgten.

TAGESAUSFLUG

Asphaltmine im Jura

Einmalig in Europa: Eine Reise ins Erdinnere, die überrascht und begeistert. Im legendären Restaurant «Café des Mines» wird die Spezialität der Region aufgetischt: Schinken, der im Asphalt gekocht wird. Im Preis von 110 Franken pro Person inbegriffen sind: Carfahrt, Eintritt und Führung Asphaltminen, Mittagessen, Schaumweindegustation und Führung. Das detaillierte Reiseprogramm sowie das Online-Anmeldeformular ist für HEV-Mitglieder zugänglich unter www.hev-luzern.ch/home/tagesausfluege/. Anmeldung bis 30.9.15 auch unter info@hev-luzern.ch oder Telefon 0900 99 33 00. Bi.

HEV-HERBSTVERANSTALTUNG

Termin vormerken

Die traditionelle HEV-Herbstveranstaltung findet am Dienstag, 27. Oktober 2015, im Stadttheater Sursee statt. Bi.



Quelle: marty häuser ©

Bauen Wohnen

1. – 4.10.15 Messe Luzern
Do-So 10-18 Uhr www.bauen-wohnen.ch