



Der Schweizerische

# Hauseigentümer

Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum

Hauseigentümerverband Schweiz – www.hev-schweiz.ch

AZA 8032 Zürich

## EIGENTUM & POLITIK

*Politik – Warum die Ernährungssouveränitäts-Initiative zu weit geht.*

### Am 23. wird abgestimmt

Über die Initiative «Für Ernährungssouveränität. Die Landwirtschaft betrifft uns alle» wird am 23. September 2018 abgestimmt. Brigitte Häberli, Ständerätin und Vizepräsidentin des HEV Schweiz, erklärt im Interview, warum die Initiative für Hauseigentümer relevant ist und weshalb das Vorhaben aus Sicht des Hauseigentümerverbands Schweiz zu radikal daherkommt. Besonderes Augenmerk legt sie dabei auf den von den Initianten geforderten absoluten Kulturlandschutz und die damit verbundenen Folgen. **SEITE 5**



BILD LEXPIXELART/FOTOLIA

#### INHALT

Verbandsbeschwerderecht im Zaum halten	3
Meinung: Schön war es auch damals ...	3
Bundeshaus: Bauhandwerker-Pfandrecht	5

## BAUEN & WOHNEN



BILD HUGO REY

*Gebäudehülle – Fassaden repräsentieren, schützen und müssen manchmal auch geschützt werden.*

### Gefiederte Fassaden-Angreifer

Bis zu 40 Meldungen über «randalierende» Spechte erreichen die Vogelwarte Sempach jährlich. Das Ziel der Vögel sind dabei vor allem Wände mit Aussenisolation. Bunt-, manchmal auch Grünspechte zimmern teils faustgrosse Löcher in die Fassade und verursachen damit beträchtliche Schäden. Durch das Loch

kann Feuchtigkeit eindringen, was die Dämmwirkung der Isolation reduziert. Um Spechtschäden zu verhindern, sind bauliche Massnahmen kaum zu umgehen. Abdeckungen oder gespannte Stahldrähte an der Fassade können den Specht daran hindern, Hauswände als Nahrungsquelle oder Domizil in Betracht zu ziehen. Ärger mit

dem Specht muss also nicht zum Dauerproblem werden. **SEITE 15**

#### INHALT

Wohnen: kühlen statt heizen?	17
Fassaden: Was müssen sie leisten?	19
Worauf es beim Verputz ankommt	21

## FREIZEIT & REISEN

*Pflanzen – Wie die richtige Pflanzenwahl das Raumklima positiv beeinflussen kann.*

### Bessere Luft dank grüner Helfer

In den heutigen, optimal isolierten, Gebäuden steht es um die Luftqualität nicht immer zum Besten. Kopfschmerzen, gereizte Augen oder Schwindel können die Folge sein. Spezielle Funktionspflanzen schaffen hier Abhilfe. Als Raumklima-Verbesserer und biologische Luftbefeuchter tragen bestimmte Pflanzen dazu bei, unser Wohlbefinden zu Hause oder am Arbeitsplatz positiv zu beeinflussen. Der immergrüne Philodendron (vgl. Bild) beispielsweise ist nicht nur ein modisches Deko-Gewächs, sondern auch bekannt dafür, die Raumluft in Wohnräumen zu reinigen, indem er Schadstoffe aufnimmt. Räume, deren Raumklima Menschen zu schaffen macht, sind aber auch für Pflanzen eine Herausforderung. Welche Pflanzenansprüche berücksichtigt werden müssen, wissen die Fachleute der grünen Branche. Einige grüne Schönheiten, die für ein gesünderes Raumklima sorgen, stellen wir Ihnen aber schon in dieser Ausgabe vor. Vor allem mit Blick auf die bevorstehenden Wintermonate. **SEITE 23**

#### INHALT

Reisen mit dem HEV	25/32
Kreuzworträtsel und Sudoku	27
Praktische Leserprodukte	27
Aktuelles Kursangebot	29
Ein ganz besonderes Klassentreffen	31



BILD ZVG

## RAT & RECHT

*Mietrecht – Bei einer Kündigung aus Eigenbedarf müssen Vermieter einiges beachten.*

### Eigenbedarf anmelden

Kündigt ein Vermieter seinem Mieter das Mietverhältnis mit der Begründung «Eigenbedarf», muss er sich an Vorgaben halten. Unter anderem sind die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten. Sieht der Mietvertrag keine anderslautende Regelung vor, gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Wird eine Mietliegenschaft verkauft, kann die Sache anders aussehen. Meldet der neue Eigentümer etwa dringenden Eigenbedarf an, muss er sich als Vermieter weder an eine allfällige Mindestdauer im Mietvertrag noch an einen befristeten Mietvertrag halten. Er kann dem Mieter oder den Mietern im Rahmen der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin hin kündigen. Wann der Eigenbedarf als dringend gilt und was man als Vermieter sonst noch wissen sollte, erfahren Sie in dieser Ausgabe. **SEITE 9**

#### INHALT

Wer bezahlt den Wasserschaden?	9
BGE: Grenzen der Freizeichnungsklausel	11
Gut versichert im Fall der Fälle	13
Firmen- und Produktneuheiten	14



Blumer-Lehmann AG – Durch Umbauen, Sanieren und Modernisieren erfüllen bestehende Liegenschaften höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Architektur. Mehr noch – in Holzbauweise modernisieren ist nachhaltig und sinnvoll.

# Ob Neu- oder Umbau – alles aus einer Hand

Immer mehr Immobilien geraten in die Jahre und weisen einen Sanierungs- oder Umbaubedarf auf. Gerade bezüglich Gebäudehülle entsprechen sie häufig nicht mehr den aktuellen Baustandards für Energieeffizienz. Ob Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, Einzelobjekt oder Grossprojekt, Neu- oder Umbau – so oder so: die Wahl eines dienstleistungsorientierten Holzbauunternehmens macht Sinn. Bei Blumer Lehmann beraten, planen, koordinieren und begleiten ausgewiesene Fachpersonen die Bauprojekte von Anfang bis zum Schluss, stets auch aus energetischem Blickwinkel.

## Bestandesaufnahme bestehender Bau

Am Anfang einer Sanierung wird der energetische Ist-Zustand der Immobilie erhoben. Neben der Gebäudehülle – also den Wand- und Dachflächen, den Fenstern und Türen – wird auch die Qualität der vorhandenen Heizungsanlage beurteilt. So weiss man, welche Schwachstellen eine Immobilie aufweist, und kann daraus konkrete Energiesparpotenziale ableiten.

«Als Holzbauer sind wir Experten im Bereich Gebäudehülle. Hier bestehen die grössten Energiesparpotenziale», meint Christian Giger,



Diesen Dachraum baute die Blumer-Lehmann AG grosszügig aus.



Neues Erscheinungsbild nach erfolgreichem Sanieren.



Bauzustand: Ein bestehendes Fundament stabilisierte das Bauteam fachgerecht.

Energieberater mit eidgenössischem Fachausweis bei der Unternehmung Blumer-Lehmann AG.

## Energetische Fachplanung

Auf Basis der Bestandsaufnahme erhalten die Kunden einen konkreten Massnahmen- und Kostenvorschlag. Mit der Wirtschaftlichkeits-

berechnung wird aufgezeigt, welche Mehrkosten im Umbau und im späteren Unterhalt entstehen und inwiefern sich die empfohlenen Investitionen lohnen. Um sämtliche Fördergesuche und die nötigen Energienachweise für alle kantonalen Stellen kümmert sich bei Bedarf der interne Fachspezialist und ent-

lastet so die Bauherrschaft. Nachdem die Detailplanung erstellt ist, werden verschiedene Angebote von Baufirmen eingeholt. Auf Wunsch übernimmt der hauseigene Projektleiter die gesamte Abwicklung und Koordination mit Dritten.

## Bau begleiten und umsetzen

Um das Energieeinsparpotenzial auszuschöpfen, ist nicht nur eine professionelle Planung unabdingbar, auch die fachmännische Umsetzung ist von grosser Bedeutung. Die Blumer-Lehmann AG weist eine Menge Erfahrung aus – in der Umsetzung und Bauleitung von Neu- und Umbauprojekten unterschiedli-

cher Grössen. Und durch das breite Dienstleistungsangebot aus einer Hand werden die Bauherren von Anfang bis zum Schluss des Bauprojekts bestens betreut.



Blumer-Lehmann AG  
Erlenhof  
9200 Gossau  
Tel. 071 388 58 58  
info@blumer-lehmann.ch  
www.blumer-lehmann.ch

## Dienstleistungen der Blumer-Lehmann AG

- Gesamtaufnahme des Gebäudes
- Wirtschaftlichkeit berechnen
- Fördergesuche abwickeln
- Energienachweise koordinieren
- Bauteile berechnen
- Sanierungsvorschläge
- Umsetzung planen
- Baueingabe von Um- und Neubauten
- Bauleitung Um- und Neubauten
- Produktion
- Montage

**Hauseigentümer**

## Regionalteil Nord-Ost

Für Auskünfte und Platzierungen Fachmedien, Zürichsee Werbe AG  
Telefon +41 44 928 56 11, Fax +41 44 928 56 00, E-Mail: hev@fachmedien.ch

**BLACHO-TEX AG 50 JAHRE**  
Zeltvermietung & Zeltverkauf inkl. Festzubehör | Blachen-Vorhänge  
Schutzhüllen & Blachen | Pavillon-Dachblachen nach Mass

[www.blacho-tex.ch](http://www.blacho-tex.ch) - Tel. 056 624 15 55

**RIGET.CH**  
DACH SPENGLER GERÜST

## Flachdachsaniierungen mit Garantie

Einzugsgebiet: Kanton ZH, GL, SG, SZ  
055 410 33 22 [www.riget.ch](http://www.riget.ch) [info@riget.ch](mailto:info@riget.ch)

**SÄNTISENERGIE®**

## Unabhängige Heizungsberatung – finden Sie Ihre optimale Heizungslösung

**10x 100 CHF Rabatt\***  
Promo-Code HEVN02018  
gültig bis 31.10.2018

- Ihre Liegenschaft**  
Vor Ort prüfen wir die technischen Möglichkeiten und erheben die Daten des Heizsystems, der Gebäudehülle und des Energiebedarfes.
- Ihre Bedürfnisse**  
Was ist Ihnen wichtig? Wir berücksichtigen Ihren Budgetrahmen und Ihre persönlichen Vorstellungen zu Ökologie und Technik.
- Mögliche Heizungslösungen**  
Welche Heizsysteme sind machbar? Als unabhängige Dienstleisterin prüfen wir alle gängigen Lösungen und beziehen auch Solartechnik mit ein.
- Unsere Empfehlung**  
Im individuellen, umfassenden Bericht beschreiben wir die geeigneten Heizungslösungen und vergleichen deren Wirtschaftlichkeit.
- Heizungersatz rechtzeitig planen**  
Bestellen Sie jetzt Ihre Heizungsberatung für 390 CHF:  
Online unter [www.saentisenergie.ch/heizungsberatung](http://www.saentisenergie.ch/heizungsberatung) oder telefonisch unter 0800 071 081.

**Säntis Energie AG**  
[www.saentisenergie.ch](http://www.saentisenergie.ch) | 0800 071 081

\*Wir gewähren 100 CHF Rabatt für die ersten zehn Bestellungen (290 anstatt 390 CHF). Der Promo-Code ist nur online gültig und spätestens bis zum 31. Oktober 2018.