

# RATGEBER

## Sind Schneefänger vorgeschrieben?

«Wir möchten demnächst unser Ziegeldach umbauen und isolieren. Ein Nachbar hat gemeint, wir müssten auch Schneefänger montieren. Was empfehlen Sie?»

\_\_ Hauseigentümer haften laut OR für Schäden, die sich wegen «fehlerhafter Anlage, Herstellung oder mangelhaftem Unterhalt» ereignen, also auch für Dachlawinen. Gebäudeschäden, die durch Schneerutsche oder fallendes Eis entstehen, gelten nicht als Elementarschäden und sind von der obligatorischen Gebäudeversicherung nicht gedeckt. Für Schäden an Dritten kommt – falls vorhanden – die Gebäudehaftpflichtversicherung zum Zug. Sonst haftet der Eigentümer. Für Schäden an Fahrzeugen können meistens die Kaskoversicherungen beansprucht werden.

### Bauvorschriften

Die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) gelten als «anerkannte Regeln der Baukunde» und sind in der Schweiz verbindlich anzuwenden. Bei Bau- oder Erneuerungsarbeiten von geneigten Dächern gibt die SIA-Norm 232 vor, welche Flächen mit Schneefängern ausgerüstet werden müssen. Es sind dies Dächer, die infolge ihrer Lage oder Neigung Schneerutsche auf benutzte Fussgängerwege, Spielplätze, Vorplätze bei Hauseingängen oder Ähnliches erwarten lassen. Der Fachverband der Dachdecker (Gebäudehülle Schweiz), macht in Bezug auf die Anordnung von Schneefängern klare Vorgaben. Diese hängen von der Höhe über Meer, dem verwendeten Material wie Ziegel oder Eternit und der Neigung ab. Speziell zu beachten sind Solar- oder Photovoltaikanlagen, da auf deren glatten Oberflächen der Schnee noch schneller abrutscht. Mit einer fachgerechten Schneesicherung kann dieses Risiko vermindert werden. Fachverbände wie Swissolar oder Suissetec und deren Mitglieder wissen über Einbauregeln und bewährte Produkte Bescheid. \_\_

Othmar Helbling, Berater Hausverein Schweiz, HBQ Bauberatung, Rapperswil-Jona

## Mieterhöhung nach Fensterersatz?

«Wir haben vor rund einem Jahr neue Fenster einbauen lassen, aber den Mietzins bisher noch nicht erhöht. Können wir dies noch tun? Auch rückwirkend?»

\_\_ Sie können eine Miete aufgrund wertvermehrender Investitionen auch anpassen, wenn die Investition wie in Ihrem Fall schon ein Jahr zurückliegt. Oft liegen die letzten Rechnungen ja erst Monate nach Abschluss der Arbeiten vor. Sie können jedoch eine Miete nie rückwirkend anpassen.

Die Anpassung – in diesem Fall eine Mietzinserhöhung – müssen Sie den Mieterinnen und Mietern mit dem amtlichen Formular, per Einschreiben und innerhalb der Kündigungsfrist mitteilen (**hausverein.ch/de/amtliche-formulare**). Beachten Sie dabei auch, dass Ihr Schreiben 10 Tage vor dem Monatsende bei der Mieterschaft eintreffen muss. Beispiel: Laut Vertrag ist der nächste mögliche Kündigungstermin der 30. Juni. Das Formular, in dem Sie den Mieterinnen und Mietern den neuen Mietzins mit Wirksamkeit ab 1. Juli mitteilen, muss spätestens am 21. März eintreffen (10 Tage vor Beginn der 3-monatigen Kündigungsfrist). Im Unterschied zur Kündigung muss die Mietzinserhöhung nicht zwingend beiden Ehepartnern oder Vertragspartnern mitgeteilt werden, empfehlenswert ist es trotzdem.

Zudem müssen Sie die Mietzinserhöhung begründen, dazu gehört beim Fensterersatz, dass Sie die Investitionskosten, den Mehrwertanteil und den Verteilschlüssel angeben. Wenn es sich um mehrere Wohnungen handelt, dann müssen Sie die Detailkosten pro Wohnung ausweisen, denn unter Umständen haben ja nicht alle Wohnungen gleich viele oder gleich grosse Fenster.

Unter [www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch) finden Sie ein praktisches «Tool», um die Erhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen zu rechnen. \_\_

Robert Züblin, Berater Hausverein, Robert Züblin Immobilienberatung, Zürich

## Gemeinschaftliche Anteile bewerten

«Ich ziehe bald ins Ausland und möchte deshalb meine Eigentumswohnung verkaufen. Wie werden die gemeinschaftlichen Räume und der Garten bewertet?»

\_\_ Die rechnerische Bewertung einer Eigentumswohnung ist eine ziemlich komplexe Angelegenheit, da auch die allgemeinen Teile mitberücksichtigt werden. Dazu gehören Treppenhäuser, Lift, Heizung, Lüftung, Keller, Bastel- oder Partyräume, Sauna und dergleichen. Auch die gemeinsam genutzte Umgebung mit Spiel-, Grill- und Containerplätzen, Strassen und Wegen, Bäumen und Hecken beeinflusst den Wert einer Eigentumswohnung. Beim Garten ist dabei entscheidend, ob er ausschliesslich von einer Partei oder von allen genutzt werden darf und wie die Unterhaltungspflicht geregelt ist.

### Kosten versus Nutzen

Um den Wert der gemeinschaftlichen Teile zu berechnen, muss man neben deren Kosten auch ihren Nutzen für die Wohnung berücksichtigen. Bei den Kosten spielen die Erstellungskosten eine Rolle, ihr aktueller Zustand sowie die Betriebs- und Unterhaltskosten. Alles in allem lässt sich der Kostenfaktor relativ einfach mit Hilfe der jährlichen Abrechnungen und dem Gebäudeversicherungsausweis quantifizieren.

Der Nutzen ist schwieriger zu ermitteln; hier muss sich der Bewerter in die Rolle eines potenziellen Käufers hineinversetzen und abschätzen, was in dessen Auge ein Vorteil oder ein Nachteil sein könnte. Nachteilig wäre sicher, wenn die gemeinsamen Anlagen sanierungsbedürftig sind. Zudem können sich ehemalige Pluspunkte mit der Zeit auch in einen Nachteil verwandeln: Ein gemeinsames Hallenbad aus den 70er-Jahren ist heute in den Augen vieler Käufer ein unnötiger Kostenfaktor. All dies muss eine Fachperson im Einzelfall berechnen und abschätzen können. \_\_

Nadia Wyss, Beraterin Hausverein Schweiz, Wyss Liegenschaften, Wabern