



# Der Schweizerische Hauseigentümer

Hauseigentümerversand Schweiz – [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum

AZA 8032 Zürich

## EIGENTUM & POLITIK

Referenzzinssatz für Mieten – Seit dem 3. September liegt der Referenzzinssatz neu bei 2%.

### Zinssatz auf Rekordtief

Gemäss Mietrecht entspricht die Reduktion des Referenzzinssatzes von 2,25% auf 2% einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter folgende Kosten zur Verrechnung bringen: 40 Prozent der Teuerung (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise) seit der letzten Mietzinsanpassung sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten etc.). Des Weiteren kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen umfassenden Überholungen und andere wertvermehrende Investitionen verrechnen. Generell besteht gemäss Gesetz aber nur dann ein Senkungsanspruch, wenn der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. **SEITE 3**

#### INHALT

Meinung: Tiere und Raumplanung	3
Eigenheimkauf mit PK-Guthaben	5
Immobilien in Frankreich	7
Das aktuelle Kursangebot	9

## BAUEN & WOHNEN

Druckimprägniertes Holz – So trotzt die Aussenhaut eines Gebäudes Wind und Wetter.

### Schöne Holzfassaden



Unbehandelte Hölzer, auch angeblich wetterresistente und zumeist teure, verfärben sich unter Sonne und Regen. Die Druckimprägnierung bietet eine Möglichkeit, diesem Prozess entgegenzuwirken. Sie hat sich für alle Holzanwendungen etabliert, bei denen das Material sehr hoher Feuchtigkeit widerstehen muss. Die Druckimprägnierung erzeugt eine

Schutzschicht von der Oberfläche des Holzes bis mehrere Millimeter in sein Inneres. Je nach Holzart wird im Wechseldruck- oder Kesseldruckverfahren imprägniert. Dabei werden die Hölzer in einem Druckkessel geflutet und während mehrerer Stunden in Druck- und Vakuumphasen imprägniert. Die in Wasser gelösten Salze werden im Holz fixiert und bewahren das Holz

dauerhaft vor Fäulnis und Schädlingsbefall. **SEITE 19**

#### INHALT

Solarpaneele als Verkleidung	21
Wenn Fenster schwitzen	23
Eigenheim vor Hagel schützen	25

## RAT & RECHT

Mietrecht – Vielerorts ist bald Zügeltermin. Was gilt es zu beachten?

### Kein Stress bei der Wohnungsrückgabe



Der Mieter muss die Mietsache dem Vermieter spätestens am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten zurückgeben, sofern der Mietvertrag keine andere Regelung vorsieht. Die Formulierung des Gesetzes, der Mieter habe die Sache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, will besagen, dass der Mieter nicht für die aus dem korrekten Gebrauch der Sache resultierenden ordentlichen Abnutzungen aufzukommen hat, gehört es doch zum Wesen des Gebrauchs einer Sache, dass diese dadurch abgenützt wird. Was im konkreten Fall als ordentliche Abnutzung zu gelten hat, ist aufgrund der Zweckbestimmung des Mietobjekts zu ermitteln. Der Mieter haftet dem Vermieter für Abweichungen von dem in Art. 267 Abs. 1 OR umschriebenen Zustand, wenn diese auf vertrags- oder pflichtwidriges Verhalten des Mieters, der Mitbewohner, von Gästen und Untermietern zurückzuführen sind. **SEITE 15**

#### INHALT

Beachtenswertes zu Wärmepumpen	11
Kaputte Wohnungstüre – wer zahlt?	11
BGE: ästhetische Schutzbestimmungen	13

## FREIZEIT & REISEN



Gartenbau – Grün an Dach und Wand bringt viele Nutzen.

### Lebendige Dächer

Ein Gründach ist zusätzlicher Erholungsraum für Menschen und ein willkommener Lebensraum für Fauna und Flora. Eine grüne Fassade oder ein grünes Dach können aber noch mehr. Sie geben der Natur einen Teil der versiegelten Fläche zurück, sorgen für geringere Temperaturschwankungen, ausgeglichene Feuchtigkeit oder eine verbesserte Luftreinigung. Eine Begrünung schützt auch das Dach, denn dieses ist ohne Bepflanzung Temperaturen zwischen minus dreissig und plus achtzig Grad Celsius ausgesetzt.

Dank dem Schutz durch die Pflanzen kann die Lebensdauer des Daches verdoppelt werden. Im Sommer wirkt die Begrünung kühlend, im Winter als Wärmeisolation. **SEITE 29**

#### INHALT

Goldener Gartenzweig: die Finalisten	30
Mit dem HEV verreisen	31
Kreuzworträtsel und Sudoku	33
Ausspannen in der Provence	33