



Mietrechtliche
Tücken –
Fragen Sie uns
besser vorher

Newsletter

März 2007

Autor:



Andreas Baumann
Telefon 041 317 05 26
andreas.baumann@redinvest.ch

Wann gilt eine Wohnung als Familienwohnung?

Im Mietvertrag für Wohnräume sollte der Vermieter festhalten, ob es sich um eine Familienwohnung handelt oder nicht. Aber was ist eigentlich eine Familienwohnung? Als Familienwohnung betrachtet man die Wohnung, die den beiden Ehegatten (mit oder ohne Kinder) als Lebensmittelpunkt dient.

Rechtliche Folgen

Mit Art. 266m Abs. 1 wurde die zwingende Bestimmung im OR aufgenommen, dass ein Ehegatte den Mietvertrag für die gemeinsame Wohnung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Ehegatten kündigen kann. Sieht sich der Vermieter gezwungen, den Ehegatten die Familienwohnung zu kündigen, so muss dieser gemäss Art. 266n OR die Kündigung mit amtlichem Formular an beide Ehegatten mit separater Post zustellen. Sind die Ehegatten mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug geraten, hat durch den Vermieter auch die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit gleichzeitiger Kündigungsandrohung an beide Ehegatten getrennt zu erfolgen. Hält der Mieter bzw. der Vermieter diese zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts nicht ein, so ist die ausgesprochene Kündigung nichtig und entfaltet keine rechtliche Wirkung. Eine Anfechtung der Kündigung ist in diesem Fall nicht nötig. Es ist Sache des Vermieters zu überwachen, ob ein Mietverhältnis unter den Begriff der Familienwohnung fällt oder nicht. In den meisten Mietverträgen wird festgehalten, dass der Mieter verpflichtet ist, eine Zivilstandsänderung dem Vermieter anzuzeigen. Verletzt der Mieter diese Meldepflicht, so schadet ihm diese Unterlassung nicht. Die Rechtsprechung wertet den Schutz der Ehegatten im Zusammenhang mit einer Kündigung der Familienwohnung höher als den Anspruch des Vermieters.

Neuerung ab 1. Januar 2007

Seit dem 1. Januar 2007 ist das neue Partnerschaftsgesetz in Kraft. Mit dieser Neuerung wurden die Art. 266m, 266n und 273a OR ergänzt und sind nun auch bei den eingetragenen Partnerschaften zwingend anzuwenden. Somit müssen die Partner/-innen die Kündigung gemeinsam aussprechen und der Vermieter muss seine Kündigung bzw. Kündigungsandrohung an beide Partner/-innen separat zustellen.

Empfehlung

Bei der Vermietung einer Wohnung ist vorgängig abzuklären, ob es sich dabei um eine Familienwohnung handelt oder nicht. Ist der Vermieter gezwungen eine Kündigung auszusprechen bzw. anzudrohen, empfiehlt es sich beim Zivilstandsregister die notwendigen Abklärungen vorher zu treffen, bevor eine ausgesprochene Kündigung nichtig ist und keine rechtliche Wirkung entfaltet. Unser Beratungsteam für mietrechtliche Fragen steht Ihnen bei Problemen und Anliegen selbstverständlich zur Verfügung. Zögern Sie nicht uns anzurufen, wir geben Ihnen gerne Auskunft.

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Ihre Steuererklärung – Optimierungsmöglichkeiten auch nach Aufgabe der Erwerbstätigkeit

Autor:



Paul Bürgler

Telefon 041 317 05 50

paul.buergler@redinvest.ch

Bei einer Finanzberatung bildet die jährliche Steuerdeklaration die Basis für eine erfolgreiche Optimierung. Sie ist so zu sagen die «Schaltzentrale» eines jeden Steuerpflichtigen. Für Erwerbstätige bieten Einzahlungen in Vorsorgeeinrichtungen der Säule 3a oder in die Pensionskasse die naheliegendsten Verbesserungen an. Eigenheimbesitzer werden in diesem Kontext ergänzend auf den Begriff der «indirekten Amortisation» angesprochen. Beide Interventionen vereinen somit einfache Lösungsansätze. Komplizierter wird hingegen die Auslotung von Einsparungsmöglichkeiten bei Rentnerinnen und Rentnern. Wo können diese profitieren?

Krankheitskosten mit Selbstbehalt

Zugegebenerweise besteht hier kein unmittelbares Einsparpotential mit einem Aha-Effekt. Dennoch lässt sich mit einer konsequenten Auslegung des seit dem 1. Januar 2005 in Kraft stehenden Behindertengleichstellungsgesetzes der eine oder andere Franken sparen. Abzugsfähig sind vorab die durch Krankheit und Unfall bedingten Kosten, die den Steuerpflichtigen selbst entstanden sind. In diesen Bereich fallen Krankenkassenselbstbehalte, Zahnarztkosten, Auslagen für Brillen- und Hörgeräte, etc. Der durch den Steuerpflichtigen zu tragende Selbstbehalt beträgt 5 % des Nettoeinkommens.

Behinderungsbedingte Kosten ohne Selbstbehalt

Kosten für Behinderungen im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes können ohne Selbstbehalt steuerlich abgezogen werden. Als Behinderte gelten dem Gesetz folgend Bezüger/innen von IV-Renten, Hilflosenentschädigungen und Hilfsmitteln der Sozialversicherungen, sowie Heimbewohner/innen und Spitex-Betreute, für die dauernd ein Pflege- und Betreuungsaufwand von mindestens einer Stunde pro Tag anfällt. Steuerpflichtige, die die vorgenannten Ausführungen nicht erfüllen, haben ihre Behinderung durch ein ausführliches Arztzeugnis mit Fragebogen nachzuweisen.

Der richtige Umgang

Der Beratungsalltag widerspiegelt, dass sich Steuerpflichtige, auf die die obgenannten Ausführungen zutreffen, mit der Deklaration schwer tun. Die Aufarbeitung der Belege und Einforderung von Bescheinigungen wird oder kann nicht mehr effizient vorgenommen werden. Der Beizug von Fachleuten eröffnet in dieser Situation, nebst einer steueroptimalen Deklaration, einen weiteren Vorteil. Ansprüche der Steuerpflichtigen auf Ergänzungsleistungen und Hilflosenentschädigung zur AHV und IV können thematisiert werden. Beide staatlich garantierten Unterstützungsinstrumente werden zu Unrecht als Sozialhilfe betrachtet. Der hemmende, landläufige Begriff «Armengnössig» muss mit Überzeugungsarbeit beseitigt werden. Eine Entspannung des Finanzdrucks, dem Rentner ausgesetzt sind, kann ohne grossen Aufwand aufgegleist werden. Reflektieren Sie dieses Thema in Ihrer eigenen Familie und Ihrem persönlichen Umfeld. Es kann sein, dass am Anfang nicht der Steuerfranken als Ausgabenminderung im Vordergrund steht, sondern die Verbesserung der Einkommenssituation. Im Übrigen gilt in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sowohl Ergänzungsleistungen zur AHV und IV wie auch die Hilflosenentschädigung nicht der Einkommenssteuerpflicht unterliegen. Gerne helfen Ihnen unsere Sachwalter bei der Steuerdeklaration und nehmen Ihre Interessen bei den Sozialversicherungen wahr.

Redinvest
Finanz und Verwaltungs AG
 Guggistrasse 7
 6002 Luzern
 Telefon 041 317 05 50
 info@redinvest.ch
 www.redinvest.ch

Einkommensunabhängige Prämienverbilligung für Kinder im Kanton Luzern

Die Kantone gewähren im Sinne von Art. 65 Abs. 1 des Krankenversicherungsgesetzes den Versicherten in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen Prämienverbilligungen. Die vereinigte Bundesversammlung beschloss im Sommer 2006, neu zusätzlich die Prämien von Kindern und jungen Erwachsenen in Ausbildung um mindestens 50% zu verbilligen. Der Kanton Luzern geht einen Schritt weiter. Kinder und Jugendliche bis 25 Jahre erhalten ab 1. Januar 2007 mindestens 50% der Richtprämien **unabhängig vom Einkommen und Vermögen**. Entsprechende Formulare können bei der AHV-Stelle der Wohnsitzgemeinde bezogen werden. **Dort sind die Anträge auch bis spätestens 30. April 2007 einzureichen.** Leserinnen und Leser in den übrigen Zentralschweizer Kantonen empfehlen wir, sich rechtzeitig mit den zuständigen Amtsstellen in Verbindung zu setzen.

Autorin:



Gaby Roth

Telefon 041 317 05 84

gaby.roth@casag-immobilien.ch

Abnahme und Übergabe von Mietobjekten

Schon wieder ist Ende März und einer von drei Zügelterminen steht vor der Tür. Für jeden Immobilien-Bewirtschafter bedeutet dies, dass diverse Wohnungen abgenommen und übergeben werden müssen. Diese Arbeiten verlangen von jedem Bewirtschafter die grösste Konzentration. Der Bewirtschafter darf sich nicht von den anwesenden Personen ablenken lassen. Hier muss er seine Autorität und Kompetenz unter Beweis stellen.

Zweck der Abnahme

OR Art. 267 Abs. 1 besagt, dass der Mieter die Sache in dem Zustand zurückzugeben hat, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Grundsätzlich bedeutet dies, dass die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben ist, in welchem sie übernommen wurde. Kleinere Mängel hat er nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten zu beseitigen; nicht nur während der Mietdauer, sondern auch vor seinem Auszug. Ob der Mieter seinen Verpflichtungen auf die genannten Punkte nachgekommen ist, wird anlässlich der Wohnungsabnahme festgestellt. Zu diesem Zweck wird ein Abnahmeprotokoll am Rückgabetag erstellt, welches vom Vermieter und Mieter unterzeichnet wird. Beim Ausfüllen des Abnahmeprotokolls ist es hilfreich, das seinerzeit beim Einzug erstellte Übergabeprotokoll sowie allfällige Mängellisten zur Hand zu haben. Ebenfalls ist es ratsam, eine Liste sämtlicher Reparaturen, Erneuerungen und Sanierungen des entsprechenden Abnahmeobjektes mitzunehmen. Somit kann gleich vor Ort entschieden werden, ob es sich bei den aufgenommenen Mängeln um normale Abnutzung handelt oder nicht.



Abnahme bei Abwesenheit des Mieters

Ein Ärgernis für jeden Bewirtschafter ist das Nichterscheinen des Mieters an der Wohnungsabnahme. Festgestellte Mängel sind sofort dem Mieter zu melden. Aus Gründen einer allenfalls nötig werdenden Beweisführung sollte dies schriftlich geschehen, wenn möglich mit Angabe der ungefähren Kosten. Dient das Protokoll in einem Streitfall als Beweismittel, hängen die Erfolgsaussichten des Bewirtschafters meist von der Genauigkeit und der ausführlichen Beschreibung der Mängel ab.

Mängel

Der Mieter haftet für Mängel, welche er durch unsorgfältigen und damit vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache verursacht hat. Wie schon erwähnt, müssen diese Mängel sofort mitgeteilt werden. Es kann jedoch sein, dass bei einer Wohnungsabnahme im Nachhinein noch Mängel festgestellt werden. Das Mietrecht schliesst nicht aus, dass dem ausgezogenen Mieter diese nicht nachträglich noch belastet werden können. Es darf sich allerdings nur um Mängel handeln, welche bei einer korrekten Abnahme nicht erkennbar waren.

Fazit

Jede Wohnungsabnahme ist eine neue Herausforderung. Bei vielen Mietern löst die Wohnungsabnahme Stress aus. Unsachgemässe Wohnungsabnahmen können zu kost- und zeitaufwändigen Problemfällen führen. Die Abnahme durch eine Fachperson ist somit mehr als ratsam. Es kann unter Umständen nicht nur Geld gespart werden sondern auch Nerven... wir stehen Ihnen gerne begleitend zur Verfügung.

Casag Immobilien AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 80

info@casag-immobilien.ch

www.casag-immobilien.ch

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum



Andreas Baumann



Christian Straub



Isabelle Eiholzer



Sonja Geiser



Sandra Hess



Hedy Nötzli

In eigener Sache

Prüfungserfolge

Kürzlich hat **Andreas Baumann** die anspruchsvolle Prüfung zum eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder erfolgreich bestanden und durfte das begehrte Experten-Diplom entgegennehmen. Als Teamleiter in der Immobilien-Bewirtschaftung ergänzt mit besonderen Aufgaben in den Bereichen Immobilienberatung und –schätzung hat er somit seine vielseitigen fachlichen Qualifikationen erneut unter Beweis gestellt.

Christian Straub hat die erstmals durchgeführte eidgenössisch anerkannte Prüfung auf der Stufe Basiskompetenz erfolgreich bestanden. Damit hat er die Voraussetzungen für den Vertiefungslehrgang zum Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis geschaffen, den er nun in Angriff nimmt.

Wir gratulieren den erfolgreichen Prüfungsabsolventen zu ihrem tollen Erfolg und danken für ihren grossen persönlichen Einsatz. Wir freuen uns aber auch auf die Fortsetzung der in jeder Hinsicht angenehmen Zusammenarbeit. Damit stehen unserer Kundschaft weitere bestens qualifizierte Fachleute mit Rat und Tat zur Verfügung.

Herzlich Willkommen

Am 16. August 2006 begann **Isabelle Eiholzer** aus Sempach ihre Lehre als Kauffrau bei der Redinvest Immobilien AG Sursee. Sie hat sich in der Zwischenzeit gut eingelebt und kennt sich in unserem lebhaften Betrieb bereits gut aus.

Seit dem 1. Januar 2007 ergänzt **Sonja Geiser**, 34-jährig, wohnhaft in Reiden, als Sachbearbeiterin im Immobilienbereich das Team der Redinvest Immobilien AG Sursee. Sie verfügt über eine Ausbildung als Hochbauzeichnerin und hat daher grosses Fachwissen im Baubereich. Ihre praktischen Erfahrungen sammelte sie in verschiedenen Betrieben als Projektleiterin.

Am 1. Februar 2007 ist **Sandra Hess**, 34-jährig, wohnhaft in Sarnen, als Verkaufs- und Vermietungsberaterin bei der Redinvest Immobilien AG, Luzern eingetreten. Sie ist kaufmännisch ausgebildet und hat sich zur Immobilien-Vermarkterin mit eidg. Fachausweis weitergebildet. Ihre vielfältige praktische Erfahrung sammelte sie unter anderem auch bei einer national tätigen Immobilien-Dienstleistungsfirma.

Wir heissen die drei Damen in unseren Firmen herzlich willkommen und freuen uns auf eine angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Pensionierung – Alles Gute

Nach 25 Jahren im Dienste der Noetzli Immobilien AG ist **Hedy Nötzli** Ende Februar 2007 in den verdienten Ruhestand getreten. Wir wünschen ihr viel Freude und Erfüllung im neuen Lebensabschnitt und sind überzeugt, dass sie die neu gewonnene Freizeit aufgrund ihrer vielseitigen Interessen und den drei Enkelkindern bestens einzusetzen weiss.

Luzern

redinvest

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

**Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG**
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch

Hergiswil NW

NOETZLI

Noetzli Immobilien AG
Mattstrasse 18
6052 Hergiswil
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
info@noetzli.ch
www.noetzli.ch

Sursee

redinvest

Redinvest Immobilien AG
Christoph-Schnyder-Strasse 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
info.redsu@redinvest.ch
www.redinvest.ch