

2022 bringt zwei Neuerungen für das Luzerner Wohneigentum

Veränderungen Seit dem 1. Januar 2022 gelten zwei Neuerungen, die alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer früher oder später betreffen. Das Wichtigste auf einen Blick.

Sarah Bischof

Seit dem 1. Januar 2022 gilt im Kanton Luzern das neue Schätzungsverfahren LuVal (Lucerne Real Estate Valuation): Jedes Grundstück wird innerhalb von fünf Jahren neu geschätzt. LuVal ersetzt das bisherige Verfahren gemäss Schätzungsgesetz. Das neue Verfahren wird vom HEV Kanton Luzern als einfacher und transparenter eingestuft, von den Fachleuten gar als «Meilenstein im kantonalen Schätzungswesen» bezeichnet. Der grosse Vorteil von LuVal: Die Schätzungen können seit dem 1. Januar 2022 ohne den wenig beliebten Augenschein erstellt werden. Zugleich wird eine neue, öffentlich zugängliche Web-Karte mit den Landwerten aufgeschaltet.

Die Bedeutung von Katasterschätzungen für Grundeigentumschaften besteht darin, dass sie einerseits einen Richtwert erhalten, was die Immobilie in etwa wert ist. Andererseits erfahren die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, wieviel Steuern sie dafür bezahlen müssen. Weitere Informationen unter: steuern.lu.ch

Formularpflicht

Bereits seit dem 1. November 2021 gilt die Formularpflicht. Sie schreibt vor, dass ein Vermieter oder eine Vermieterin auf dem entsprechenden offiziellen Formular bei der Neuvermietung den Mietzins des Vormieters angeben muss. Allfällige Mieterhöhungen müssen be-



Mit dem neuen Schätzungsverfahren entfällt der wenig beliebte Augenschein vor Ort. BILD ISTOCKPHOTO

gründet werden. Der Hauseigentümerverband HEV Kanton Luzern weist mit Nachdruck darauf hin, dass die Vermieterinnen und Vermieter dieses Formular unbedingt ausfüllen müssen. Wird dies nur schon aus Versehen unterlassen, besteht die Gefahr, dass die Mieterinnen und Mieter aufgrund dieses Formfehlers klagen und Ansprüche geltend machen werden.

Formularpflicht gilt aktuell

Diese Pflicht ist die Konsequenz der Zustimmung zur Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes zur Einführung der Formularpflicht bei Mietverträgen. Dies hat konkrete Folgen für alle Vermieterinnen und Vermieter: Liegt der Leerwohnungsbestand im Kanton unter 1,5 Prozent, tritt diese Pflicht in Kraft. Mit der am 13. Septem-

ber 2021 publizierten Leerwohnungs-ziffer lag die Quote per Stichtag 1. Juni 2021 mit 1,23 Prozent erstmals unter dem Grenzwert. Die Formularpflicht gilt bis auf Weiteres für alle Mietverträge. Das Formular kann auf der Website hev-luzern.ch oder unter gerichte.lu.ch/organisation/schlichtungsbehoerden/miete_pacht/formulare heruntergeladen werden.

Ist ein Beschluss ohne Traktandierung gültig?

StWE Die Mehrheit der Versammlung beschliesst spontan die Pflanzung des Affenschwanzbaumes. Hat dieser Beschluss trotz fehlender Traktandierung und Abwesenheit eines Stimmberechtigten Gültigkeit?

Stefan Baer

lic.iur., Jurist, HEV Luzern



Solche Fragen werden in unserer Rechtsberatung immer wieder gestellt. Wichtig zu wissen ist: Verhandlungsgegenstände, über die ein Beschluss gefällt werden soll, sind ordentlich zu traktandieren und den Eigentümerinnen und Eigentümern mit der Einladung zur Versammlung mitzuteilen. Eine fehlende oder ungenügende Traktandierung führt zur Mangelhaftigkeit des Beschlusses.

Die Beschlussfassung über nicht traktandierbare Gegenstände ist nur zulässig, soweit dies das Reglement ausdrücklich vorsieht. Es darf deshalb nur über Themen abgestimmt werden, die ordentlich angekündigt sind. Alle Verhandlungs-

gegenstände, über die zu beschliessen ist, sind eindeutig zu formulieren und einzeln aufzuführen, so dass für alle ersichtlich ist, worüber an der Versammlung alles abgestimmt wird. Die Eigentümer müssen sich ein Bild vom Ausmass der Geschäfte machen und sich entsprechend auch vorbereiten können. Je nach Geschäft kann es notwendig sein, die Traktanden mit ergänzenden Unterlagen zu dokumentieren. Dies sind die Grundlagen zum Entscheid, ob man an der Versammlung teilnehmen möchte. Falls eine Vertretung delegiert wird, soll es den Eigentümern so auch möglich sein, ihre Vertretung entsprechend zu instruieren.

Selbstverständlich ist es immer möglich, anlässlich der Versammlung auch über nicht traktandierbare Themen und Geschäfte zu diskutieren. Dadurch sol-

len die Eigentümer Gelegenheit erhalten, sich zu weiteren aktuellen Fragen zu äussern und darüber zu debattieren. Wird dazu aber ein Beschluss gefasst, ist dies ein klarer Verstoss gegen das Traktandierungsgebot.

Der Beschluss ist damit aber in der Regel nicht automatisch ungültig. Ein Eigentümer, der die Traktandierung eines Geschäftes für unzureichend hält, kann den aus seiner Sicht bestehenden Mangel umgehend rügen. Er kann den Beschluss innerhalb eines Monats seit Kenntnissnahme beim Friedensrichter anfechten. Zur Anfechtung berechtigt ist aber nur, wer dem Beschluss nicht zugestimmt hat. Wird der Beschluss über die spontane Pflanzung eines Affenschwanzbaumes hingegen nicht rechtzeitig angefochten, ist er wirksam, auch wenn er grundsätzlich mangel-

haft ist. An der Versammlung können Beschlüsse über nicht ordentlich traktandierbare Geschäfte nur dann ohne Anfechtungsrisiko gefasst werden, wenn sämtliche Eigentümer anwesend und mit der spontanen Beschlussfassung einverstanden sind.

Eine Ausnahme vom Gebot der gehörigen Ankündigung besteht demzufolge nur im Rahmen einer sogenannten Universalversammlung. Da in solchen Fällen keine abwesenden Eigentümer durch die fehlende Ankündigung vom Stimmrecht über das behandelte Geschäft ausgeschlossen sind, kann die Universalversammlung auch gültig über nicht angekündigte Geschäfte beschliessen. Wer nicht möchte, dass die Universalversammlung beschliesst, kann dies durch Verlassen des Versammlungssaals verhindern.

Haus & Energie

Digitale Erfahrung
Der HEV Kriens und der HEV Luzern gehen immer wieder neue Wege. Als Patronatspartner der Messe «Haus & Energie Kriens» hat der HEV die Veranstalter unterstützt, die Messe digital statt physisch durchzuführen. Die Anmeldungen und Teilnehmezahlen für die digitale Durchführung waren erfreulich. Die einen haben sich gezielt für einzelne Referate zugeschaltet. Eine erstaunlich hohe Zahl an Interessierten hat den zweistündigen Anlass von Anfang bis Ende verfolgt. Das belegt einmal mehr das grosse Interesse an Energie-Themen. Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren beschäftigt die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer stark. Dies betonte auch Martin Koller, Präsident des HEV Kriens, in seinen Eröffnungsworten: «Es ist wichtig, dass alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ohne Ausnahme einen Beitrag an die Energiewende leisten.» Jules Pikali, Energieberater des HEV Luzern, gab einen Überblick über die Palette an Möglichkeiten. Dann folgten acht Kurzvorträge von Fachleuten aus spezialisierten Unternehmen. Die physische Durchführung wird am 7. und 8. April 2022 in Kriens nachgeholt. Der «Hauseigentümer Luzern» informiert rechtzeitig. **Bi**



Ein Teil der Referenten. BILD ZVG

GV-Termine

HEV Luzern und HEV Kriens

Bitte die Termine der Generalversammlungen bereits notieren:

- HEV Kanton Luzern: Dienstag, 14. Juni 2022, ca. 18.30 Uhr, Emmen; im Rahmen der Infrastruktur des Musikfestes Emmen. Eine GV mit Inhalten, Worten, Musik und Pfiff!
- HEV Kriens: Freitag, 25. März 2022, 18.00 Uhr, Kriens, Krauerhalle. **Bi**

Impressum



Verantwortlich für den Inhalt:
Hauseigentümerverband Luzern
Hallwilerweg 5, 6003 Luzern

Redaktion/Inserate: Kurt Bischof
Telefon 041 914 70 10
kurt.bischof@bischofmeier.ch

Adressänderungen bitte direkt an Ihre HEV-Sektion melden!

ANZEIGE



Ersetzen Sie Ihre alte Heizung!

Aus der CO₂-Abgabe des Bundes erhalten Sie attraktive Förderbeiträge für den Ersatz Ihrer bestehenden Heizöl-, Erdgas- oder Elektroheizung.

Jetzt profitieren!

Das Gebäudeprogramm www.energie-zentralschweiz.ch