

Initiiert durch Gemeinde Meilen, Kommission für Altersarbeit

Info-Heft EFH-PLUS - nicht mehr allein im Einfamilienhaus (EFH)

Fassung vom 17. 09. 2003

INHALT

1. Zusammenfassung	1
Warum und Wie	
2. Information über das Bauen	2
Grundsätzliche Vor- und Nachteile. Projektieren, finanzieren und bauen.	
3. Honorarvertrag, Entwurf	6
Ein unverbindlicher Vorschlag für die Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Architekt/in	

1. Zusammenfassung

Die Idee EFH-PLUS

In Meilen stehen fast 200 Einfamilienhäuser, die von einer einzigen Person bewohnt werden. Es sind häufig betagte Personen. Einige wären froh, wenn sie ein Einzelzimmer oder eine Kleinwohnung an eine aussenstehende Personen vermieten könnten, damit sie nicht mehr allein in ihrem Haus wohnen. Die Förderung solcher Ideen bringt noch zwei weitere Vorteile:

- Ältere Menschen können länger in ihrem Haus bleiben;
- Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Die Aktion EFH-PLUS

Interessierten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern wird empfohlen, mit einer Architektin oder einem Architekten ihrer Wahl Kontakt aufzunehmen für die beiden folgenden ersten Schritte:

- Bedürfnisabklärung. Näheres dazu auf Seite 6.
- Bauberatung. Näheres dazu auf Seite 7.

Falls sich die Interessentinnen und Interessenten für bauliche Änderungen entscheiden, folgen die üblichen weiteren Schritte, von der Projektierung bis zur Bauausführung (näheres dazu auf Seite 3).

Die Hilfe der Gemeinde besteht darin, dass sie mit diesem Info-Heft über das Thema EFH-PLUS orientiert und Architektinnen und Architekten empfiehlt, die mit der Aktion EFH-PLUS bereits vertraut sind. Die Hauseigentümer/innen können natürlich von Anfang an oder im Laufe der Beratungen andere Fachleute beiziehen. Diese Beratungen und allfällige bauliche Arbeiten werden zwischen den Partner/innen individuell vereinbart und von der Gemeinde weder organisiert oder kontrolliert noch subventioniert.

2. Information über das Bauen

Wenn die Familie ausgeflogen ist, wenn keine Partnerin und kein Partner mehr da ist, kann es einsam werden in einem Einfamilienhaus. Mit der Aktion EFH-PLUS werden Denkanstösse gemacht, wie man mit baulichen Änderungen in einem Einfamilienhaus ein Einzelzimmer oder eine Kleinwohnung einrichten und an Aussenstehende vermieten kann.

"NICHT MEHR ALLEIN IM EINFAMILIENHAUS WOHNEN", VOR- UND NACHTEILE

1. Vorteile

- Ältere Menschen fühlen sich weniger einsam in ihrem zu grossen Haus.
- Sie können - wenn sie dies wünschen - länger im eigenen Haus bleiben. Altersheimen und Alterssiedlungen werden entlastet.
- Vielleicht sind die Kosten des eigenen Hauses zu hoch und der Mietzins kann eine finanzielle Entlastung bringen.
- Mehr günstiger Wohnraum für Junge.
- Es wird mehr Wohnraum geschaffen, ohne dass zusätzliches Land überbaut wird.
- Gelegentlich werden Einzelzimmer auch ohne bauliche Anpassungen vermietet, was mit genügend Vertrauen und gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

2. Nachteile

- Betagte haben gelegentlich zu hohe Ansprüche an die zwischenmenschlichen Beziehungen zur Mieterin oder zum Mieter.
- Betagte warten allzu lange, bis sie sich für ein Alters- oder Pflegeheim entschliessen; damit fällt Ihnen die Umstellung noch schwerer.
- Ein schlechtes Mietverhältnis kann zur Qual werden und die Kündigung kann grosse Probleme bringen.
- Falls anstelle von einfachen baulichen Veränderungen unnötig grosse Umbauten gemacht werden, könnte dies später die Erben finanziell belasten.

3. Wichtige Fragen, die sich die Bauherrschaft vor Baubeginn stellen sollte

- Was erwarte ich von einer zukünftigen Mieterin, von einem zukünftigen Mieter?
- Sind solche Erwartungen realistisch?
- Welche Vereinbarungen kann ich mir vorstellen über erwartete Leistungen und damit verbundene Mietzinsreduktionen?
- Sind die Umbaukosten für mich auch dann tragbar, wenn ich später vielleicht merke, dass ich doch nicht vermieten möchte?

DIE VERMIETUNG. MÖGLICHE PROBLEME BEI DER KÜNDIGUNG

4. Möbliertes Zimmer

Die Parteien vereinbaren die Kündigungsfrist. Zwei Wochen sind das gesetzlich vorgeschriebene Minimum. Eine Kündigung bietet in der Regel keine Probleme.

5. Wohnung

Die Parteien vereinbaren die Kündigungsfrist. Drei Monate sind das gesetzlich vorgeschriebene Minimum. Wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung kündigen, kann der Mieterschutz für Wohnungen Probleme bringen. Die Kündigung ist nämlich anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößt. In einem solchen Fall kann die Schlichtungsbehörde das Mietverhältnis bis zu vier Jahren erstrecken. Das Obligationenrecht regelt in den Artikeln 263 bis 274g den Mieterschutz.

6. Möbliertes Zimmer oder Wohnung ? Der Mieterschutz für Wohnungen gilt auch für:

- Unmöblierte Zimmer
- Möblierte oder unmöblierte Zimmer, zu denen auch Kochnische und Dusche/WC zum alleinigen Gebrauch gehören.

DER WEG VOM PROJEKT BIS ZUR BAUAUSFÜHRUNG

7. Das Projekt

Das Projekt umfasst Pläne, nach denen die verschiedenen beteiligten Unternehmer bauen können und einen Kostenvoranschlag als Grundlage für die Finanzierung. In der Regel wird eine Architektin oder ein Architekt mit der Projektierung beauftragt. Diese Fachperson ist auch verantwortlich für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens, für die Submission, für die Überwachung der Bauausführung und für die Schlussabrechnung. Die Architektin/der Architekt sorgen dafür, dass der Umbau den Wünschen der Bauherrschaft entspricht.

Für die Projektierung wird ein Architekturvertrag abgeschlossen. Für die Bemessung des Honorars gibt es drei Möglichkeiten: a) Pauschale, b) nach Zeitaufwand, eventuell mit Kostendach, c) fixer Prozentsatz der Bausumme.

8. Bauen ohne Architekt/in

Um die Honorarkosten zu sparen, kann die Bauherrschaft die Aufträge auch direkt an die verschiedenen Unternehmer vergeben. Dies ist mit verschiedenen Nachteilen verbunden, zum Beispiel:

- Ohne ein Projekt sind die Unternehmerofferten kaum miteinander vergleichbar.
- Kann der Bauherr die Ausführung der Arbeiten und die Rechnungstellung prüfen?

Wenn der Bauherr nicht Baufachmann ist, wird das Bauen ohne Architekt in der Regel teurer sein als das Bauen mit Architekt.

9. Der Kostenvoranschlag

Er enthält detailliert alle auszuführenden Arbeiten und bildet damit die Grundlage für die Finanzierung und für die Überprüfung der Unternehmerofferten.

10. Die Finanzierung

Wenn der Bauherr den Umbau nicht mit eigenen Mitteln finanzieren will, kann er sich an eine Bank wenden: Er nimmt eine neue Hypothek auf oder erhöht eine bestehende Hypothek. Wie hoch belehnt eine Bank? Dies soll an einem Zahlenbeispiel erläutert werden:

Steuerwert der Liegenschaft, enthalten in Ziff. 31 der Steuererklärung	Fr. 720'000
Bauliche Änderungen, damit ein vermietbares Zimmer entsteht	Fr. 80'000
Total: Neuer Wert der Liegenschaft	Fr. 800'000
<hr/>	
Mögliche Belehnung durch die Bank, in der Regel 70% davon	Fr. 560'000
Abzüglich bestehende Hypotheken, enthalten in Ziff. 34 der Steuererklärung	Fr. 300'000
Mögliche zusätzliche Belehnung	Fr. 260'000
<hr/>	
Der Kostenvoranschlag ist tiefer, somit wird die Bank voraussichtlich eine zusätzliche Belehnung gewähren gemäss Kostenvoranschlag von	Fr. 80'000

11. Der Mietzins

Welcher monatliche Mietzins ist angemessen? Dies soll an demselben Beispiel erläutert werden:

Bauliche Änderungen, damit ein vermietbares Zimmer entsteht	Fr. 80'000
Gemäss Faustformel beträgt die Monatsmiete den 200. Teil davon	Fr. 400

Diese Faustformel berücksichtigt die im Laufe der Jahre zwischen 3% und 7% schwankenden Hypothekarzinsen und die zusätzlichen Unterhaltskosten und Abgaben für die Liegenschaft. Wenn die Bauherrschaft in unserem Beispiel eine Monatsmiete von Fr. 400 verlangt, sind die Umbaukosten angemessen im Hinblick auf die kommenden Jahre. Wenn eine höhere Monatsmiete bezahlt wird, erhält die Bauherrschaft einen Beitrag an die Grundkosten ihrer Liegenschaft.

12. Das Baubewilligungsverfahren

Die Architektin oder der Architekt haben vor dem Projektieren abgeklärt, ob das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorschriften entspricht:

- Umbau: Allgemeine Vorschriften des Baugesetzes und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen.
- Bestehender Bau: Vielleicht wurden bisher nicht alle Vorschriften erfüllt, z.B. bezüglich Parkierung, Feuerpolizei und Wärmedämmung. Vielleicht müssen nun diese bei einem Umbau auch beim bestehenden Haus erfüllt werden.

Sobald die Bauherrschaft dem Projekt zugestimmt hat, und sobald die Finanzierung abgeklärt ist, wird das Baugesuch eingereicht. Das Bauvorhaben wird in der Regel öffentlich ausgeschrieben. Die Baubewilligung wird durch die Baukommission Meilen erteilt.

13. Die Submission

Die Architektin oder der Architekt erbitten sich von einigen Unternehmern Offerten. Alle Offerten stützen sich auf die Beschreibung der Arbeiten im Kostenvoranschlag. Die Architektin oder der Architekt vergleichen die Offerten, holen Auskünfte ein über die Unternehmer, verhandeln über Rabatte, geben der Bauherrschaft eine Empfehlung ab und formulieren die Arbeitsverträge mit den von der Bauherrschaft ausgewählten Unternehmern.

14. Die Bauausführung

Die Architektin oder der Architekt planen zusammen mit der Bauherrschaft den günstigsten Zeitpunkt für die Bauarbeiten. Sie kontrollieren die Arbeiten und die Rechnungen der Unternehmer.

3. Honorarvertrag, Entwurf

Dieser Vertragsentwurf berücksichtigt die besonderen Verhältnisse der Aktion EFH-PLUS. Er wurde besprochen mit den nachstehend genannten Architektinnen und Architekten. Die Bauherrschaft ist völlig frei in der Wahl eines anderen Architekten oder einer anderen Architektin. Sie kann diesen Vertragsentwurf verwenden oder einen anderen Vertrag abschliessen.

1. Vertragsgegenstand

Bedürfnisabklärung und Bauberatung über die Schaffung eines vermietbaren Einzelzimmers oder einer vermietbaren Kleinwohnung in einem Einfamilienhaus. Bedürfnisabklärung und Bauberatung sind Vorarbeiten für einen Projektierungsauftrag.

2. Vertragspartner/innen

Hauseigentümer/in:

--

Architekt/in:

<input type="checkbox"/>	Claude Caflisch GmbH, dipl. Arch. ETH/SIA. Alte Landstr. 48, 8706 Meilen. 01 923 36 03
<input type="checkbox"/>	Herbert Graf, Architekt. Unt. Bruech 81, 8706 Meilen. 01 923 38 30
<input type="checkbox"/>	Daniela Guex-Joris und Marta Tasnady, dipl. Arch. ETH/SIA. Bergstr. 62, 8706 Meilen. 01 923 61 20
<input type="checkbox"/>	Heinz Wenger AG, dipl. Arch. ETH/SIA. Ob. Kirchgasse 22, 8706 Meilen. 01 923 20 44
<input type="checkbox"/>	

3. Bedürfnisabklärung

Besichtigung und erstes Gespräch mit der Hauseigentümerin oder mit dem Hauseigentümer über:

- Wünsche und Bedürfnisse für eine veränderte Nutzung des Einfamilienhauses,
- Arbeitsumfang und Honorar für eine Bauberatung.

Bei gegenseitigem Einvernehmen wird ein Vertrag für eine Bauberatung abgeschlossen.

4. Honorar für die Bedürfnisabklärung

Empfehlung: Pauschal Fr. 200.-

5. Bauberatung

Die Bauberatung besteht aus den folgenden Schritten:

- Besichtigen des Einfamilienhauses. Eventuell Notizen, Skizzen oder Fotografien für den persönlichen Gebrauch der Architektin/des Architekten.
- Vorstudie verfassen. Sie enthält eine Beschreibung der empfohlenen baulichen Änderungen, eine Abschätzung des Kostenrahmens und der baurechtlichen Situation sowie Skizzen oder Fotografien. Umfang 1 bis 5 Seiten. Die Vorstudie wird spätestens 4 Wochen nach der Besichtigung der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer im Doppel zugestellt.
- Anschliessendes Gespräch über offene Fragen. Wenn nötig, wird der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer eine Aktennotiz über die Ergebnisse dieses Gespräches zugestellt.

Hinweis zur Abschätzung des Kostenrahmens:

Die Kostenschätzung umfasst alle Bauarbeiten, baulichen Anpassungen, Honorare sowie die Kosten eines normal ablaufenden Baubewilligungsverfahrens. Die Kostenschätzung wird nicht detailliert dargestellt. Sie beschränkt sich auf die Angabe eines der folgenden Kostenrahmen:

weniger als 10'000 Fr.	6'000 Fr. bis 15'000 Fr.
10'000 bis 20'000 Fr.	15'000 Fr. bis 30'000 Fr.
20'000 bis 50'000 Fr.	30'000 Fr. bis 70'000 Fr.
50'000 bis 100'000 Fr.	70'000 Fr. bis 150'000 Fr.
100'000 bis 200'000 Fr.	mehr als 200'000 Fr.

Diese Kostenrahmen sind sehr gross. Es ist aber zu erwarten, dass die tatsächlichen Kosten in diesem Rahmen liegen werden. Für eine genauere Kostenschätzung ist ein Projekt erforderlich.

6. Honorar für die Bauberatung

Wird individuell zwischen den Parteien vereinbart. Zum Beispiel als Pauschale inkl. Mehrwertsteuer und Spesen oder als Verrechnung nach Zeitaufwand, eventuell mit einem Kostendach.

7. Weitere Bemerkungen zum Schemavertrag

- a) Dieser Schemavertrag wird im Rahmen der von der Kommission für Altersarbeit initiierten Aktion EFH-PLUS abgeschlossen.
- b) Die Kommission für Altersarbeit initiiert lediglich die Aktion EFH-PLUS. Die Kommission sowie Projektleiter und Projektverfasser übernehmen bei der Abwicklung dieses Schemavertrages keinerlei Garantie- oder Kontrollfunktion.
- c) Die im Schemavertrag aufgeführten Architekt/innen sind bereit, im Rahmen ihrer persönlichen Möglichkeiten Bauberatungen zu machen.
- d) Dieser Schemavertrag kann von den Parteien beliebig abgeändert werden. Er steht auch weiteren Architekt/innen zur freien Verfügung.
- e) Sobald die Bauberatung abgeschlossen und bezahlt ist, bestehen keinerlei Verpflichtungen mehr gegenüber der beauftragten Architektin oder gegenüber dem beauftragten Architekten. Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer entscheidet, ob das Ergebnis der Vorstudie weiter verfolgt werden soll und wer gegebenenfalls mit einem Bauprojekt beauftragt würde.

Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer	Die Architektin / der Architekt:
Ort, Datum, Name, Adresse und Unterschrift	Ort, Datum, Name, Adresse und Unterschrift

Dieses Info-Heft EFH-PLUS kann bezogen werden bei:

- Senioren-Info-Zentrale, Plattenstr. 62, 8706 Meilen. 01 924 14 44 oder
- Ernst Schlatter, Seniorenarbeit der ref. Kirchgemeinde,
Kirchgasse 2, 8706 Meilen, Tel. 01 923 13 40, Email ernst.schlatter@zh.ref.ch
Ernst Schlatter ist Projektleiter der Aktion EFH-PLUS oder
- Als PDF-Dokument herunterladen von der Webseite www.maplan.ch/efh

Meilen, 17. 09. 2003, im Auftrag der Kommission für Altersarbeit der Gemeinde Meilen:

Ernst Schlatter, Projektleiter und Paul Märki, Projektverfasser.