HEV Graubünden

Bündner Wohneigentum

Zeitschrift des Hauseigentümerverbandes Graubünden

Nr. 118 • September 2022

Annuitätenhypothek – was ist das?

Hypothekarische Tragbarkeitsberechnungen basieren auf einem kalkulatorischen Zinssatz von relativ hohen fünf Prozent. Trotzdem sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im neuen Jahrtausend rasant gestiegen. Ein Systemwechsel zur Annuitätenhypothek erscheint überfällig.

Lesen Sie auf Seite 7.

Rechtsauskünfte, Formulare, Bau- und Energieberatung, Wohnungsabnahmen

Kontaktieren Sie Ihre Sektion

Der Traum vom Eigenheim

Standespräsidentin Aita Zanetti hat an der Delegiertenversammlung des HEV Graubünden in Pontresina eine bemerkenswerte Rede gehalten. Sie stellte fest, dass die Wahrung und Förderung der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer kein Sonntagsspaziergang durch ein schmuckes Engadiner Dorf sei.

Lesen Sie auf Seite 5.

Sie fragen – der HEV antwortet

Die Rechtsberatungsstellen des Hauseigentümerverbandes beantworten regelmässig Fragen, die unsere Mitglieder beschäftigen.

Lesen Sie auf Seite 15.

Die Zukunft neu denken und dem «Over-Prinzip» entgegenwirken

Das «Zukunftsinstitut» aus Frankfurt hat den Begriff «Over-Prinzip» für eine fatale Dynamik geprägt, die wir alle nur zu gut kennen: «Immer mehr vom Gleichen».

So zum Beispiel der «Over-Tourismus»: Immer mehr Touristen überfluten Städte, Landschaften, Täler und Berge. Die Folgen liegen auf der Hand. Der Tourismus mit seinen Massenreisen stösst an Grenzen. Aber die Übersättigung durch den Massentourismus ist ein Tabu-Thema.

«Over-Medien»: Die Informations-Überflutung der Gesellschaft auf allen möglichen und unmöglichen Kanälen (Social Media) ist allgegenwärtig. Eine seriöse Berichterstattung durch die Medien wird immer mehr zur Nebensache. Was zählt, sind einzig die Clicks.

«Over-Handel»: Riesige Konsumtempel und immer grössere Outlets ausserhalb der Innenstädte prägen die Einkaufsgewohnheiten. Der Online-Handel wächst und wächst. Die Branche gerät an den Rand der Selbstzerstörung. Im Zusammenhang mit dem «Over-Handel» steht die «Over-Fashion». Die Modewellen sind dermassen eng getaktet, dass Kleider nur wenige Monate bis zum nächsten Trend getragen werden. Danach wirft man sie weg – auf den «Over-Müllhaufen».

«Over-Food»: Jumbo-Packungen sind heute der Normalfall. Viele Nahrungs- und Genussmittel führen zu Suchtproblemen und Übergewicht – mit dramatischen Folgen für die Gesellschaft. Zudem werden (zu) viele, einwandfreie Lebensmittel weggeworfen.

Man könnte das «Over-Prinzip» ohne Not noch um viele andere Beispiele erweitern, zum Beispiel mit der «Over-Medizin» oder dem «Over-Marketing».

Wer nun meint, die Probleme der massiven Übersättigung könne und müsse man mit neuen Vorschriften, Gesetzen und Verordnungen regeln, der irrt. Lehre und Praxis zeigen, dass eine höhere Regelungsdichte oft zum gegenteiligen Resultat führt. Gefragt sind innovative, zukunftsgerichtete Lösungen. Und ja, es geht nicht anders, wir müssen die Zukunft neu denken. Unser Kopf ist rund, damit die Gedanken kreisen können.

Ihr

Geschäftsführer HEV Graubünden

BAUHAUS®

Wenn's gut werden muss.

Gut vorbereitet in den Herbst!

159.–

HURRICANE® Akku-Laubbläser/-sauger HAL-I-40
Inkl. Doppelschnellladegerät, 40 V/2.0 Ah Akku, Schultertragegurt, 45 l Fangsack.
26617390

129.– POWERWORKS

POWERWORKS Akku-Heckenschere PD60HT
60 V, ohne Akku und Ladegerät.
25674745

Gardol® POP-UP-Abfallsack

80 l	7.95	16120379
120 l	13.95	16120331
150 l	16.90	25020436
175 l	22.90	25626630

ab **7.95**

235.– BOSCH Technik fürs Leben

BOSCH Häcksler AXT 2000 Rapid
Leistung 2200 W, max. Ast-Ø 3,50 cm, Geräuschentwicklung 89 dB(A).
66481388

Gardol® **89.–**

Gardol® Laubsammler GLS-I 53
6 kg Leergewicht, 100 Liter Fangsackvolumen, 53 cm Arbeitsbreite.
28442950

21.95

Gardol® Fächerbesen
FSC-zertifiziert.
66637516

www.bauhaus.ch

Alle Angebote solange Vorrat.

Matran (FR) | Mels (SG) | Niederwangen (BE) | Oftringen (AG) | Schlieren (ZH)

My home is my castle

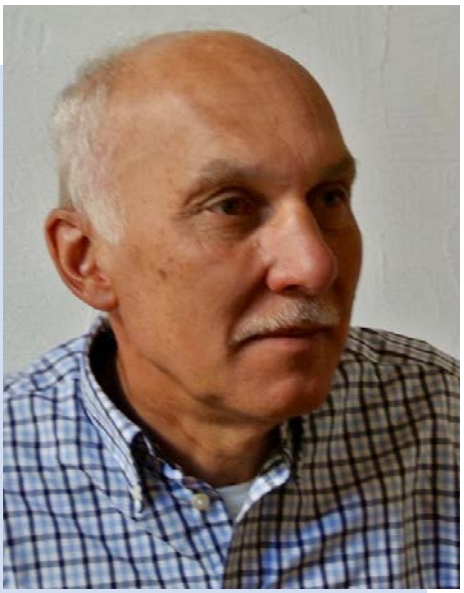
Im März dieses Jahres wurde mir schlagartig und sehr deutlich einmal mehr bewusst, dass es ein Privileg ist, ein Zuhause zu haben. Ein Zuhause, das sicher ist, in welchem man sich frei bewegen kann, wo man sich zuhause fühlt. Derzeit sind unzählige Menschen auf der Flucht. Sie müssen ihr zu Hause zurücklassen. Was das heisst, habe ich etwas näher erfahren durch Gespräche mit einer schutzsuchenden Mutter und ihren Söhnen aus der Ukraine, welche bei uns in Pontresina in unserem Zuhause mit meiner Familie zusammenleben.

Was macht denn ein Zuhause aus oder den Ort, an dem man sich zu Hause fühlt? Ist es die Sprache? Sind es die Menschen? Ist es das Dorf oder die Stadt? Das Land? Das Bekannte und Vertraute? Ein Zuhause ist für mich nicht auf Mauern beschränkt. Es ist ein Ort, wo man in Menschlichkeit aufgefangen wird. Zu dieser Menschlichkeit kann man im eigenen Zuhause einladen. Andere Menschen können diese Menschlichkeit mitnehmen und an einem anderen Ort und zu einer anderen Zeit weitergeben. Wenn ich mein Zuhause teile, wird es also nicht weniger, im Gegenteil, es vermehrt sich.

Nora Saratz Cazin, Grossrätin und Gemeindepräsidentin Pontresina

«Portrait» Membro comitato APF/HEV Grigioni

Cognome	Zanetti	**Animali domestici**	Il gatto, le ovaiole
Nome	Francesco	**Cibo preferito**	Pizzoccheri, capunet
Nomignolo	Landa	**Non vorrei mai mangiare**	molluschi
Luogo di nascita	Poschiavo		
Data di nascita	5 febbraio 1957	**Film/documentari preferiti**	Documentari sulla fauna e flora
Stato civile	sposato		
Figli	2	**Libro preferito/ Autore**	Racconti del prestino di Massimo Lardi
Professione/ attività	pensionato		
		Musica	classica
lingue	Italiano, tedesco, francese	**Luogo preferito**	In riva a un lago o sul nostro maggengo
Fratelli	5	**Sono Fan di**	architettura
Hobby	Bike, giardinaggio	**Numero fortunato**	9



impressum

Herausgeber Hauseigentümerverband Graubünden, www.hevgr.ch
Auflage 10 941 Exemplare, Wemf-Beglaubigung 2021, erscheint viermal jährlich
Redaktion Reto Nick,
Hirschengasse 23, 7206 Igis, Tel. 081 250 50 33
Anzeigen Somedia Production AG, Sommeraustrasse 32,
7007 Chur, Tel. 081 255 50 65
Produktion Somedia Production AG, Sommeraustrasse 32,
7007 Chur, Tel. 081 255 50 65

Showroom Chur
Masanserstrasse 21
Mo/Mi 8 - 11.30 Uhr
Di/Do/Fr 14 - 18 Uhr
oder nach Vereinbarung
Tel. 076 352 16 00
Tel. 076 365 52 54

Fensterladen
Fensterzargen
Rollladen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice

wolf®
wolf-storen.ch
Stellt alles in den Schatten.

Vertrauen Sie auf
die Gartenspezialisten von Honda
HONDA

Wir beraten sie persönlich und helfen Ihnen das passende Motorgerät zu finden.

MOTORGERÄTE UND KOMMUNALTECHNIK
ZIMMERMANN AG
Plong Muling 32
7013 Domat / Ems
www.zimmermannag.net
Tel. 081 650 30 00

Viterma AG – Ihr Ansprechpartner
Schauraum: Wiesentalstrasse 3 | 9425 Thal
Tel. 079 837 81 70 | www.viterma.ch
Jetzt Termin vereinbaren!

WILLI HAUSTECHNIK

Industriestrasse 19, 7000 Chur
Tel. 081 286 99 44
info@willihaustechnik.ch
www.willihaustechnik.ch

Ihr Profi für alle Reinigungsarbeiten
Reinigungsunternehmung
r-cathomas

eidg. dipl. Gebäudereiniger/eidg. dipl. Hauswart
Domat/Ems • Telefon 081 252 79 77
www.r-cathomas.ch

Die Verwirklichung vom Traum eines Eigenheims ist mit vielen Entbehrungen verbunden

Die Standespräsidentin des Kantons Graubünden, Aita Zanetti, hat an der Delegiertenversammlung des HEV Graubünden eine bemerkenswerte Rede gehalten, die wir hier publizieren.

«Gerne und mit Freude übermittle ich Ihnen die besten Grüsse seitens des Grossen Rates und ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Einladung.

Gemäss Ihren Statuten besteht der Zweck Ihres Verbandes in der Wahrung und Förderung der Interessen der ihm angeschlossenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Was in einem einfachen und kurzen Satz umschrieben wird, bedeutet für Sie viel Arbeit, ist höchst komplex und anspruchsvoll.

Die Verwirklichung des Traumes des Eigenheims ist mit vielen Entbehrungen verbunden, mit Verzicht und Risiko.

Dass Sie Ihre Versammlung im Tal des Inns abhalten, freut mich als Engadinerin besonders und ich nehme die Gelegenheit wahr, um Ihnen etwas über das Engadinerhaus zu erzählen oder zu berichten. Typisch für das Engadinerhaus sind die wuchtigen Steinmauern, die oftmals mit der Sgraffito-Technik verziert sind, die tiefen Fensterfluchten, der Erker und die beiden Eingangstore in den Sulèr und den Stall an der Stirnseite. Solid gebaute Häuser, die sich stolz dem Brunnen zuwenden. Befanden sich Wohn- und Ökonomieteil buchstäblich unter einem Dach, so wurden in den letzten 40 Jahren die Tiere der bäuerlichen Bevölkerung samt ihrer Besitzer aus den Dörfern ausgesiedelt. Grosse neue Bauernhöfe sind im besten Falle mit etwas Abstand von der Bauzone gebaut worden, der Wohnteil des Engadinerhauses im Dorf vielleicht noch bewohnt, die Ställe jedoch sind leer.

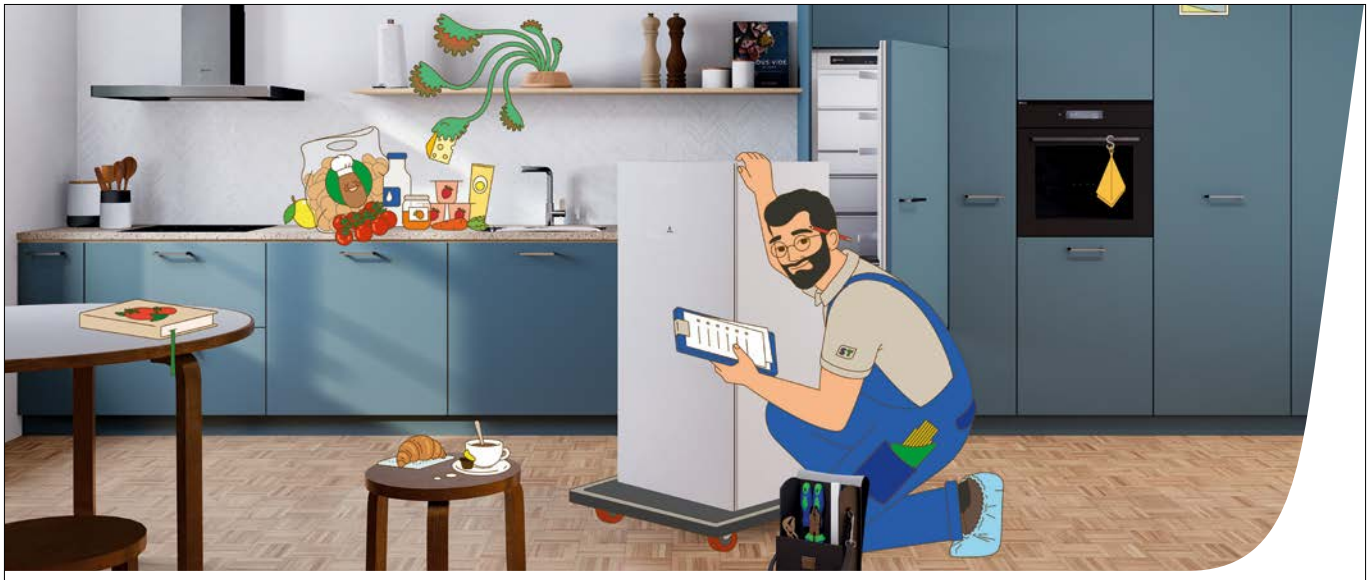
Die aktuelle Wohnungssituation im Engadin und im Rest des Kantons, die Fragen rund um RPG 1, aber auch rund um die Nutzung von Wohnraum beschäftigen die Gesellschaft, Ihren Verband und Ihre Mitglieder im Besonderen. Die verschiedensten Ansprüche der Gesellschaft treffen dabei aufeinander. Die historisch gewachsenen Dorfkerne beispielsweise sollen wenn möglich geschützt werden, gleichzeitig wird erwartet, dass diese Häuser ganzjährig bewohnt werden. Der Ausbau dieser Gebäude stellt die Eigentümer vor grosse Herausforderungen und vielfach finden sie sich zwischen sich widersprechenden Vorgaben und Zielen und unter einem Berg von Vorschriften wieder.

Mir geht dabei eine wesentliche Komponente nicht gerade verloren – aber sie kommt meist nicht an erster Stelle der zu berücksichtigenden Punkte. Die Wünsche und Bedürfnisse derjenigen, die die Rechnung schlussendlich bezahlen, nämlich die der Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie sollten sich auf die Realisierung ihres Bauvorhabens freuen, sich wohl in den eigenen vier Wänden fühlen, gerne nach Hause kommen – ein Zuhause haben. Denn die Verwirklichung des Traumes des Eigenheims ist mit vielen Entbehrungen verbunden, mit Verzicht und Risiko. Und manchmal beschleicht mich der Eindruck, dass sich Hauseigentümer fast dafür rechtfertigen müssen, dass sie dieses Eigentum besitzen. Dies finde ich persönlich bedauerlich, denn für viele unter Ihnen bedeutet das Hauseigentum in erster Linie finanzielle und moralische Verpflichtung und zeugt von der Verbundenheit zur Scholle. Dieser Aspekt geht wiederum zu oft und zu schnell bei den Diskussionen um den bezahlbaren Wohnraum verloren. Die sogenannten Zweitheimischen sind für unsere Bergdörfer

Aita Zanetti.

wichtig und kostbar. Sie sind wichtige Partner und Botschafter, Sie unterstützen das einheimische Gewerbe, Sie kaufen vor Ort ein, Sie benützen und finanzieren unsere touristische Infrastruktur und Sie könnten potenzielle Einheimische werden.

Ich habe die Gemeinschaft, la «cumünanza» in den Fokus meines Amtsjahres als Standespräsidentin gestellt. Gemeinschaft leben wir in den Städten, Gemeinden, Quartieren und in den Häusern. Auch unsere Gesellschaft lässt sich mit einem Haus vergleichen. Auf solidem Grund und mit handwerklicher Kunst gebaut, strahlt das Haus die Werte der Bewohnenden aus. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollten sich in ihren eigenen Zimmern wohlfühlen, diese nach ihren Bedürfnissen und Wünschen einrichten, die jeweilige Lieblingsmusik hören. Dies bedarf einer gewissen Rücksichtnahme und, wie vieles im Leben, ist das Mass entscheidend. Wie viel Freiheit für den Einzelnen verträgt die Gemeinschaft, wie viel Toleranz ist angebracht und wo stösst sie an Grenzen? Wie viel Raum benötigt der Einzelne von uns, wie viel als Privat-



Kommt Ihr Kühlschrank schnell ins Schwitzen?

Bei uns gekauft oder nicht – der Service von Sanitas Troesch renoviert, repariert und ersetzt Möbel sowie Geräte in Küche und Waschraum. **sanitastroesch.ch**

Sanitas Troesch AG | Industriestrasse 27 | 7000 Chur
Tel. 081 286 73 73 | service-chur@sanitastroesch.ch

Bad. Küche. Service.

SANITAS TROESCH

MALER SCHMID
Trimmis GmbH

Für saubere Malerarbeiten … Tel. 081 353 19 09 • info@schmid-maler.ch • www.schmid-maler.ch

ROHRMAX®
Halte dein Rohr sauber

Unkompliziert Fachwissen anfordern!
Sorge tragen zum Haus

Rohrreinigung
Kanal-TV
Sanierung
Lüftungs-Reinigung

Kostenlose Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Teure Abwasserrohre
Werterhalt dank Vorsorge

0848 852 856
info@rohrmax.ch
rohrmax.ch

sphäre, wie viel als gemeinsam genutzten Raum? Ist es alleinige Aufgabe der öffentlichen Hand, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, oder ist es auch Aufgabe der Wirtschaft?

Sie sehen, geschätzte Anwesende, die Wahrung und Förderung der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer ist kein Sonntagsspaziergang durch ein schmuckes Engadiner Dorf mit seinen Gassen und Plätzen.

Wie wichtig für die Menschen ein Haus, ein Zuhause ist, zeigen uns die schrecklichen Bilder aus Osteuropa. Diese Menschen haben vielerorts buchstäblich kein Dach mehr über dem Kopf, keine wärmende Stube, keinen Ort der Geborgenheit und Sicherheit. Sie sind schutzlos. Währenddessen fühlen wir uns zwischen den dicken Mauern der Engadiner Häuser beschützt und sicher. Dies ist ein kostbares Gut – gemeinsam, in cumünanza, müssen wir uns für unser gemeinsames Haus, unsere Demokratie einsetzen.

Ich schliesse mein Grusswort mit einer Hausinschrift aus meinem Heimatdorf. Diese Inschrift befindet sich auf der Fassade eines Hauses, welches nach dem verheerenden Dorfbrand von 1921 wiederaufgebaut wurde und stolz am Dorfrand steht:

Ve aint pro nus – ami – pür vè

Sch'eir dad our' boff'e strembl'e squassa

Qua tschaintast tü sül sgür teis pè

Qua stast sün fondamainta schlassa.

Komm rein zu uns – mein Freund – komm rein

Auch wenn's draussen stürmt, bebt und wackelt

Auf sicheren Boden setzt du hier deinen Fuss

Hier stehst du auf festem Fundament.»

Ein Systemwechsel zur Annuitätenhypothek erscheint überfällig

Hypothekarische Tragbarkeitsberechnungen basieren auf einem kalkulatorischen Zinssatz von relativ hohen 5 Prozent. Trotzdem sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im neuen Jahrtausend rasant gestiegen. Ein Systemwechsel zur Annuitätenhypothek erscheint überfällig. Sie könnte zur «Entschleunigung» am Hypotheken- und Immobilienmarkt beitragen und auch die Eigenmietwertdiskussion beleben.

Wir schreiben den 31. Dezember 1999. Eine Familie mit zwei Kindern entschliesst sich zum Kauf eines Einfamilienhauses zum Preis von CHF 600 000. Der Bruttolohn des Familienvaters (Alleinverdiener) beträgt CHF 120 000. Die Finanzierung erfolgt mit CHF 120 000 (20 Prozent) Eigenmitteln, einer 1. Hypothek von CHF 390 000 (65 Prozent) und einer 2. Hypothek von CHF 90 000. Eine 5-jährige Festhypothek kostet 5 Prozent. Die 2. Hypothek ist binnen 15 Jahren zu tilgen und für den Unterhalt rechnet die Bank mit kalkulatorischen Kosten von 1 Prozent des Kaufpreises. Das ergibt eine jährliche Belastung von CHF 36 000 (Zins: 24 000, Tilgung der 2. Hypothek: 6000, kalkulatorischer Unterhalt: 6000). Die Bank fordert ein Bruttoeinkommen von CHF 108 000 (3 × 36 000). Gemessen am effektiven Bruttoeinkommen von CHF 120 000 ist die Bankfinanzierung absolut problemlos.

WIR SCHREIBEN DEN 30. JUNI 2022

Grob indexiert mit dem Immobilienpreisindex von Wüst Partner (Abbildung 1) kostet unser Einfamilienhaus CHF 1 125 000. Hochgerechnet mit dem schweizerischen Lohnindex (Abbildung 1) erzielt unser Familienvater einen Jahresbruttolohn von CHF 152 000. Die Finanzierung ist wie folgt angedacht: CHF 225 000 (20 Prozent) Eigenmittel, CHF 731 250 (65 Prozent) 1. Hypothek und CHF 168 750 2. Hypothek. Zum aktuellen Zinssatz von 2 Prozent für eine 5-jährige Festhypothek rechnet sich eine jährliche Belastung von CHF 40 500 (Zins: 18 000, Tilgung 2. Hypothek: 11 250, Unterhalt: 11 250). Bei einem effektiven Bruttolohn von CHF 152 000 scheint die Tragbarkeit ohne Weiteres gegeben. – Oder etwa doch nicht?

Weil Banken die Tragbarkeit mit demselben Zinssatz (5 Prozent) bestimmen wie Ende 1999, rechnet sich eine jährliche Belastung von kalkulatorischen CHF 67 500 (Zins: 45 000, Tilgung 2. Hypothek: 11 250, Unterhalt: 11 250) und mithin ein erforderliches Bruttoeinkommen von CHF 202 500 (3 × 67 500). Konsequenz: Eine Bankfinanzierung mit diesen Eckdaten ist nicht möglich. Aber irgendwie «findet man immer eine Lösung», sei es durch den Vorbezug von Pensionskassengeldern, durch einen Erbvorbezug, durch Anrechnung eines tieferen kalkulatorischen Zinssatzes von bspw. 4,5 Prozent (was notabene vertretbar ist) oder durch Abweichungen von der bankspezifischen Belehnungs- und Tragbarkeitspolitik, im Fachjargon Exeptions to policy (ETP) genannt. Die effektive Belastung ist ja tief und ein Wiederanstieg der Hypothekarzinssätze auf ihr historisches Hoch von rund 8 Prozent «praktisch ausgeschlossen»?

Die ReproGrischun verhilft deinen Möbeln zu neuem Glanz

Holzmöbel tragen zu einer hohen und gesunden Wohnqualität bei. Viele alte Massivholzmöbel sind jedoch bemalt und mit der Zeit unansehnlich geworden. Manch einer denkt sich, das mache ich selbst – und bleibt früher oder später trotzdem in seinem Vorhaben stehen. Abschleifen ist oft hartnäckig, zeitintensiv und staubig. Weiter erfordert das chemische Abbeizen oder Ablaugen einen guten Schutz für Arbeiter und Umwelt. Holz richtig ablaugen ist komplexer, als manche denken. Meist lohnt es sich, die Arbeit einem Profi zu überlassen.

Wenn du ein Möbelstück besitzt, welches du restaurieren lassen möchtest, kommt die ReproGrischun ins Spiel. Wir verwandeln deine alten, wackligen und überholten Massivholzmöbel in antike Bijous. So erstrahlen sie schon bald wieder in neuem Glanz und dein altes Möbelstück ist wieder bereit für das Wohnzimmer und für die nächste Generation. Neben den Fachmännern haben wir auch die nötige Infrastruktur,

um Möbelrestaurationen professionell vorzunehmen. Nachhaltigkeit und Umweltschutz liegen uns am Herzen. Wir sind vom Amt für Umwelt zertifiziert. Sämtliche Abwasser werden aufwendig gereinigt, bevor sie in die Kanalisation gelangen.

Dein Auftrag unterstützt unsere Arbeitsplätze für Sozialhilfeempfänger und Langzeitarbeitslose. Diese erhalten bei uns eine Anstellung, mit dem Ziel, wieder im ersten Arbeitsmarkt eine Stelle zu finden. Wir bieten mit handwerklicher Arbeit ein ideales Übungsfeld. Die ReproGrischun ist ein Geschäftszweig des Vereins BrockiGrischun.

Der Verein BrockiGrischun betreibt Arbeitsintegration in den Brockenhäusern in Chur, Ilanz und Davos, in der Fertigungswerkstätte EcoGrischun, in der Möbelwerkstatt ReproGrischun sowie in der E-Bike und Velowerkstatt BikeGrischun.

Über deine Kontaktaufnahme oder einen unverbindlichen Besuch in unserer Werkstatt freuen wir uns.

REPROGRISCHUN
Raschärenstrasse 63, 7000 Chur
www.repro-grischun.ch
info@repro-grischun.ch
081 284 00 27

www.badewannen-doktor.ch

Emailschaden?

Nutzen Sie unsere 50 Jahre Erfahrung und verlangen Sie eine kostenlose Beratung

Respo-Technik AG Tel. 081 300 00 00 · Fax 081 300 00 05

Winterthur **Landquart** **Wettingen**

Parasiti-Killer Caviezel

Ausserdorf 1
7306 Fläsch

Prävention Begasungen Desinfektionen
Holzschutz Schimmelbekämpfung
Tatortreinigung

Schädlingsbekämpfung aller Art

parasiti-killer.ch 079 327 55 18

RRT
TREUHAND & REVISION

RRT AG TREUHAND & REVISION
POSTSTRASSE 22
POSTFACH 645
7001 CHUR

TEL. +41 81 258 46 46
www.rrt.ch
info@rrt.ch

WAS IST IN DER ZWISCHENZEIT PASSIERT?

Vom 31. Dezember 1999 bis zum 30. Juni 2022 haben die Preise (Angebotspreise) für Einfamilienhäuser um fast 90 Prozent und jene für Eigentumswohnungen um gut 83 Prozent zugelegt. Im gleichen Zeitraum sind die Löhne aber nur um gut 26 Prozent gestiegen. Bei einer Teuerung (Konsumentenpreise) von rund 13 Prozent ist zwar die Kaufkraft gestiegen, die Preise für selbst bewohntes Wohneigentum sind den Löhnen aber davon geeilt.

Im aktuellen Tiefzinsumfeld passt die gängige Finanzierungs- und Tragbarkeitspraxis wie die Faust aufs Auge. Es wäre (endlich) an der Zeit, die altbekannte Annuitätenhypothek (Abbildung 2) wieder aufs Tapet zu bringen. Das Verfahren ist äusserst simpel: Man definiere eine Annuität von beispielsweise 5 Prozent. Bei einem aktuellen Zinssatz für eine 5-jährige Festhypothek von 2 Prozent ergäben sich im ersten Jahr Zinskosten von CHF 14 625 (2 Prozent von 731 250) und Tilgungskosten von 21 937.50 (3 Prozent von 731 250), zusammen CHF 36 562.50. Weil die Hypothekarschuld und der Zinsendienst Jahr für Jahr abnehmen, fliessen immer höhere Beträge in die Amortisation. Nach fünf Jahren bliebe auf der 1. Hypothek noch eine Restschuld von CHF 617 086.37 und nach zehn Jahren eine solche von CHF 491 040.50. Nach rund 25 Jahren wäre die 1. Hypothek abbezahlt. Weil die 2. Hypothek nach der heutigen (sinnvollen) Regel innert 15 Jahren zu tilgen ist, wäre man nach 25 Jahren schuldenfrei! Nebenbei gesagt würde die Schweiz so ihren weltweiten Spitzenplatz mit einer hypothekarischen Pro-Kopf-Verschuldung von rund CHF 103 000.00 verlieren.

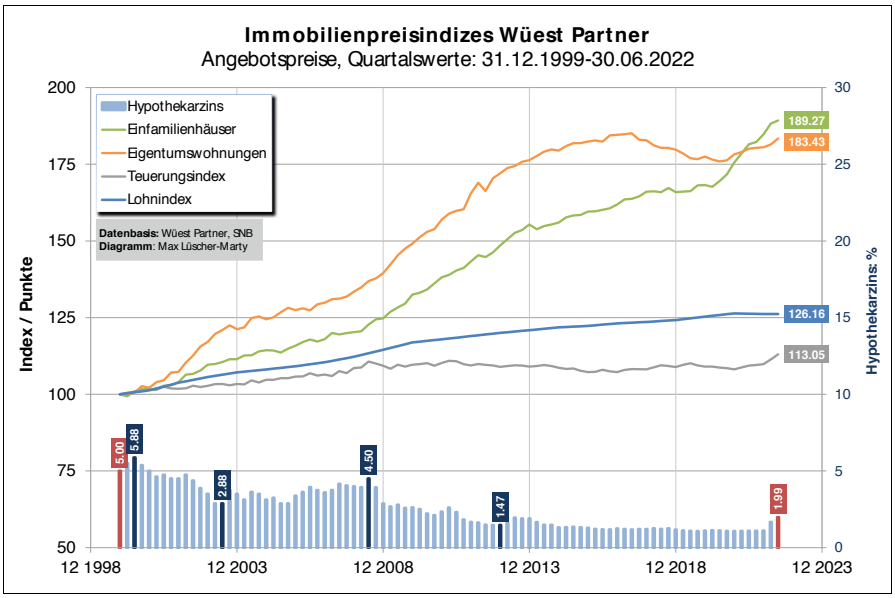


Abbildung 1: Die Preise für selbst bewohntes Wohneigentum sind den Löhnen davon geeilt.

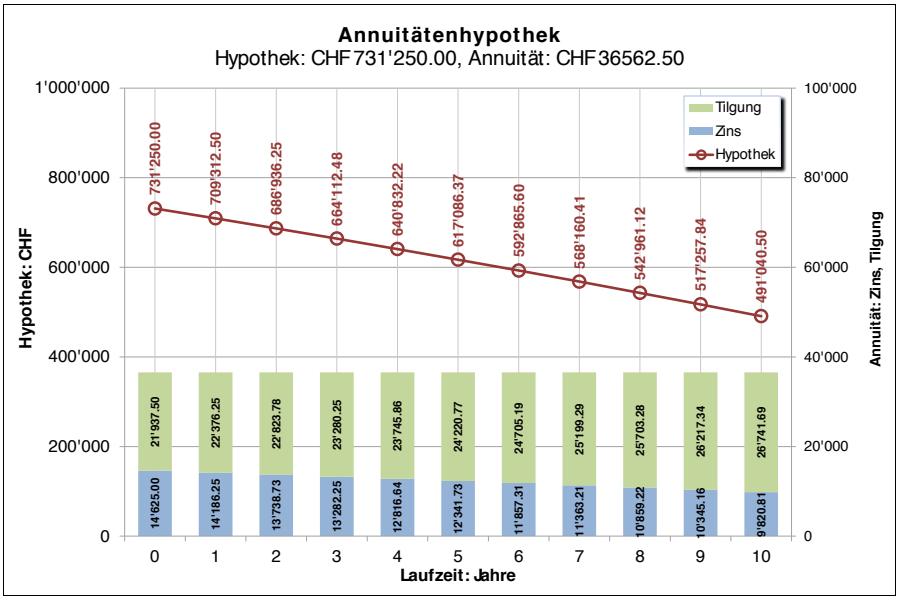


Abbildung 2: Beim Annuitätensystem sinkt die Hypothek progressiv.

WAS WÄREN DIE MÖGLICHEN VORTEILE DER ANNUITÄTENHYPOTHEK?

1. Der Spagat zwischen effektiver und kalkulatorischer Zinsbelastung würde wegfallen.

2. Weil die Annuitätenhypothek die Haushaltskasse unmittelbar belastet, wäre der Nachfragedruck und in der Folge die «Preisexplosion» am Markt für Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (EWG) wohl ausgeblieben. Der Immobilienmarkt ist aktuell deutlich zu teuer und folglich höchst korrekturanfällig. Preiskorrekturen wie in den 1990er-Jahren (EFH: –25,12 Prozent, EWG: –22,16 Prozent) sind zwar eher unwahrscheinlich, aber keineswegs ausgeschlossen.

3. Ein (absehbarer) Anstieg der Hypothekarzinsen würde die Belastung bei Neu- und Erneuerungshypotheken nicht erhöhen, weil die Annuität gleich bliebe. Zwar würde der Zinsanteil erhöht, der Amortisationsanteil dagegen reduziert. Sollten die Zinssätze die Höhe der Annuität über kurz oder lang übersteigen, ergäbe sich die Möglichkeit eines «Wiederbezugs» geleisteter Amortisationen. Der «Dämpfungseffekt» der Annuitätenhypothek würde sich so noch akzentuieren.

4. Sollte der jüngste Anlauf zur Abschaffung des Eigenmietwerts erneut scheitern, könnte die Annuitätenhypothek als Korrektiv wirken, indem nicht mehr die Zinsenlast, sondern die Annuität angerechnet würde. Und – als ergänzender Hinweis: Wie wäre es, wenn bei tiefer Hypothekarschuld bzw. tiefer Belehnung ein reduzierter Eigenmietwert zur Anwendung käme? Prinzip: Je tiefer die Hypothekarschuld in Relation zum Steuerwert der Immobilie, desto grösser der «Rabatt» auf dem Eigenmietwert.

Wenn man marktwirtschaftlich denkt und handelt, sind regulatorische Eingriffe ein Gräuel. Dennoch: In der zuweilen überbordenden Banken- und Finanzwelt muss der Regulator Systemfehler korrigieren. Die Annuitätenhypothek, in welcher konkreten Ausgestaltung auch immer, wäre aus gesamtwirtschaftlicher Sicht mehr als bloss bedenkenswert.

Max Lüscher-Marty, Finanzbuchautor, Zizers

Koster Gebäudesanierung GmbH – Dach, Fassade oder Steinbeläge von Moos- und Algenbefall befreien? Eine schonende Behandlungsmethode verspricht Abhilfe und Kosteneinsparungen von bis zu 85 %.

Selbstreinigungsverfahren für Boden, Dach und Fassade

Algenbefallene Fassaden und vermooste Dächer hinterlassen nicht nur einen schlechten Eindruck in der Nachbarschaft, sie werten die Immobilie insgesamt ab und mindern die Attraktivität für Bewohner und allfällige potenzielle Käufer.
Wer hier nicht rechtzeitig handelt, riskiert, dass eine grössere Sanierung unumgänglich wird. Denn unbehandelt können diese Mikroorganismen die Lebensdauer der Dach- und Fassadensubstanz massgeblich verkürzen. Das muss nicht sein.

Tonziegeldach mit Schwarzalgenbefall.

Das Dach zirca ein Jahr später.

Treppe mit Flechtenbefall.

Treppe zirca ein Jahr später.

Selbstreinigendes Produkt

Die Fachleute lösen das Problem im Selbstreinigungsverfahren. Der Desinfektionswirkstoff entfernt zuverlässig organischen Befall in Form von Algen, Moosen, Flechten oder Schimmelpilz nachhaltig von Fassaden, Dächern, Steinbelägen, Terrassen oder Mauerwerk. Ist der Wirkstoff erst einmal aufgetragen, reinigt sich die Oberfläche nach einiger Zeit ganz von selbst. Das verwendete Produkt ist chlor- und javelfrei, amtlich geprüft, oberflächenschonend und ohne aggressive Wirkstoffe. Dank der Nachhaltigkeit bleiben die behandelten Fassadenflächen durchschnittlich 10 bis 15 Jahre sauber.

Eine sanfte und kosteneffiziente Methode

Die Methode besticht nicht nur durch Kosteneffizienz, sondern auch durch schnelle Arbeitsabläufe. Somit wird die Mieterschaft nur minimal belastet. Die Fachleute benötigen weder Gerüst noch Hochdruckreiniger. Die Anwendung verursacht keine negativen, unangenehmen Emissionen wie Staub, Lösungsmittelgeruch usw. Das Produkt ist auf jegliche Materialien im Aussenbereich anwendbar und muss weder abgewaschen, noch abgeschrubbt werden. Untergründe werden nicht durch Hochdruck oder Schrubben strapaziert. Die Kosteneinsparung bei einer Fassadenbehandlung beträgt bis zu 85 % gegenüber einem Neuanstrich. Da die Profis mit speziellen Sprühlanzen – mit einer Reichweite vom Boden bis zu 12 Metern – arbeiten, können sie auf teure Gerüstkosten verzichten. Je nach Situation kommen Hebebühnen zum Einsatz, um die befallenen Stellen problemlos zu erreichen.

Vorteile des Selbstreinigungsverfahrens

- Oberflächenschonendes Produkt ohne aggressive Wirkstoffe.
- Eliminiert Algen, Moose, Flechten oder Schimmelpilz auf Dach, Fassade und Bodenbelägen schonend, ohne das Material anzugreifen.
- Kostenersparnis von bis zu 85 % gegenüber konventionellen Methoden.
- Kein teures, für die Mieterschaft störendes Fassadengerüst notwendig.
- Emissionsarme Behandlung: keine Chlorgerüche, kein Staub.
- Nachhaltigkeit bei Fassaden von durchschnittlich 10 bis 15 Jahren.

Putzfassade mit Grünalgenbefall.

Fassade zirca ein Jahr später.

Speditiv, kostengünstig und nachhaltig

Die Fachleute sprühen in einer ersten Phase das oberflächenschonende Produkt auf die befallenen Flächen. Das Aufsprühen des Selbstreinigungswirkstoffes dauert nur wenige Stunden. Bereits nach einer Einwirkungszeit von wenigen Tagen beginnen sich in einer zweiten Phase die Mikroorganismen von selbst aufzulösen. Wind und Regen tragen die abgetöteten Partikel mit der Zeit gänzlich ab. Die komplette Selbstauflösung der Organismen dauert je nach Befall rund vier bis zwölf Monate. Sollten nach spätestens 24 Monaten noch Reste des Befalls zu sehen sein, behandelt die Firma kostenlos nach.

KOSTER GEBÄUDESANIERUNG

Koster Gebäudesanierung GmbH
Kobelstrasse 7, 9442 Berneck
Tel. 071 744 02 32
www.koster-gs.ch | info@koster-gs.ch

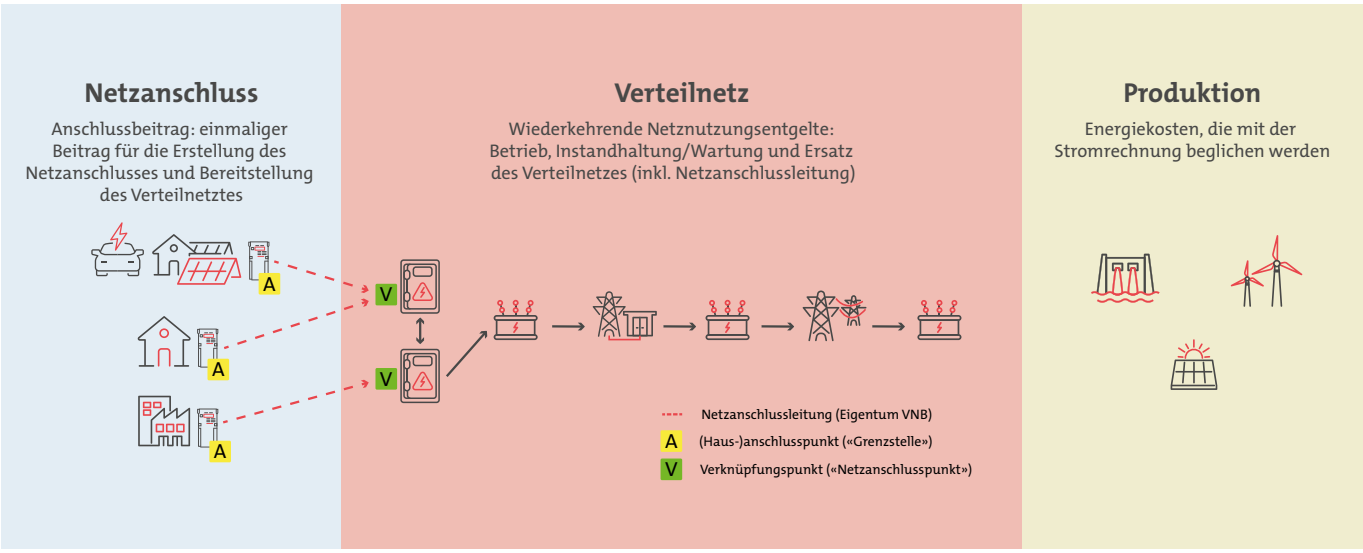
Ladestation für Elektroautos

Der Verkauf von Elektroautos steigt stark an. Die Installation von Ladestationen in Einfamilienhäusern und Tiefgaragen ebenfalls. Dies bedeutet, dass die elektrische Leistung an den jeweiligen Hausanschlüssen unter Umständen erhöht werden muss. Das «Bündner Wohneigentum» hat mit dem Energieversorgungsunternehmen Repower gesprochen.

Der in einem Gebäude benötigte Strom gelangt über eine Netzanschlussleitung ins Gebäude. Diese Leitung führt in der Regel nicht nur zu einem Haus, sondern versorgt verschiedene Gebäude in einem Quartier. Die Menge Strom, die mit einer einzelnen Leitung transportiert werden kann, ist klar definiert. Vergleichbar ist das mit einem Gartenschlauch, der bei einem definierten Druck – bei der Energie spricht man hier von Spannung – vom Anschluss zum Gemüsebeet gebracht werden kann. Ein Stromkabel hat also genau wie ein Gartenschlauch ein technisches Maximum. Zudem ist definiert, bis zu welchem Grad jemand die bestehende Leitung benützen darf. Beim Beispiel mit dem Wasserschlauch bedeutet das, dass jemand nur eine begrenzte Anzahl Liter pro Zeiteinheit in den eigenen Garten leiten darf. Benötigt nun jemand zusätzlich Strom für ein neues Gerät, muss geschaut werden, ob die Menge des Stroms, die benötigt wird, unter dem bisher definierten Maximum liegt. Sollte das Maximum überschritten werden, muss mehr Platz in der Leitung «reserviert» werden oder es muss sogar eine neue Leitung gelegt werden. Im Fall eines Netzanschlusses wurde in der Regel beim Bau eines Gebäudes definiert, welches die Anschlussleistung ist. Für diese Anschlussleistung wurde ein einmaliger Netzkostenbeitrag in Rechnung gestellt. Wird die Anschlussleistung erhöht, kann auch eine Nachzahlung beim Netzkostenbeitrag fällig werden.

BüWohn: Wie müssen Hauseigentümer vorgehen, wenn sie eine Ladestation für ein Elektroauto installieren wollen?
Repower: Eine Ladestation darf aus Sicherheitsgründen nur von einer Fachperson installiert werden. Dies ist im Gesetz so definiert. Der vom Kunden beigezogene Elektroinstallateur prüft, ob die vorhandene Hausinstallation die technischen Voraussetzungen für die Installation der Ladestation erfüllt. Anschliessend meldet der Elektroinstallateur mit einer Installationsanzeige und den notwendigen technischen Unterlagen die geplante Installation und den Mehrbedarf an die Anschlussleitung der Verteilnetzbetreiberin. Die Verteilnetzbetreiberin wird anhand der eingereichten Unterlagen die bestehende Netzanschlusssituation der Liegenschaft prüfen und dem Elektroinstallateur die möglicherweise notwendigen Anschlussverstärkungen und Leistungserhöhungen mitteilen.

BüWohn: Was ist die Folge, wenn die bisherige Anschlussleistung für den Betrieb der Ladestation erhöht werden muss?
Bei jedem Neuanschluss bestellt bzw. erhält der Kunde eine bestimmte Anschlussleistung. Diese Anschlussleistung definiert, wie viel Strom der Kunde maximal gleichzeitig beziehen kann. Die Verteilnetzbetreiber sind verpflichtet, die angemeldete bezugsberechtigte Anschlussleistung jederzeit in der erforderlichen Qualität bereitzustellen. In der Regel wurde beim Bau eines Gebäudes definiert, welches die Anschlussleistung ist und ein entsprechender Netzkostenbeitrag erhoben. Mit dem einmalig zu bezahlenden Netzkostenbeitrag leistet der Kunde einen Beitrag an die direkt und indirekt verursachten Netzdimensionierungs- und Ausbaukosten (d.h. Deckung eines angemessenen Teils der Grob- und Feinerschliessungskosten des Verteilnetzes). Wird nun die Anschlussleistung er-



AGROLA
SIE BRAUCHEN ENERGIE – WIR LIEFERN SIE!
HEIZÖL, TREIBSTOFFE, LADELÖSUNGEN, SOLARANLAGEN UND MEHR...
Bei der LANDI Graubünden gibt es alles aus einer Hand!
Ihre LANDI Graubünden AG
Tel: 058 433 81 81 / E-Mail: agrola@landigraubuenden.ch
Landi
GRAUBÜNDEN AG
landigraubuenden.ch

kubli
tore
Das Hörmann-Kompetenzcenter aus der Region –
mit 400m²-Showroom für Tür und Tor in Cazis
Kubli Tore GmbH
Industriezone 31
7408 Cazis
Telefon 081 650 05 70
info@kubli-tore.ch
www.kubli-tore.ch
HAUSTÜR
ab Fr. 1899.-
AUTOMATIK-
GARAGENTOR
ab Fr. 1199.-
HÖRMANN
Wir sind spezialisiert auf die Beratung, den Verkauf,
die Installation und Wartung von Türen und Toren aller Art.

höht, kann auch eine Nachzahlung beim Netzkostenbeitrag fällig werden.

BüWohn: Wie viel kostet eine Leistungserhöhung des Hausanschlusses?
Die Höhe der Kosten für eine Leistungserhöhung des Netzanschlusses ist abhängig von der geforderten zusätzlichen Anschlussleistung. Je nach der geforderten Leistungserhöhung muss eventuell auch die Netzanschlussleitung verstärkt werden. Die Netzanschlussleitung führt den Strom zum Beispiel zu einem Mehrfamilienhaus oder zu einer Reihenhaussiedlung. Dort wird der Strom dann in die jeweiligen Wohnungen oder Häuser über die Hausinstallation verteilt. Deshalb, und weil es bei den Verteilnetzbetreibern unterschiedliche Abrechnungsmodelle gibt, kann nur im konkreten Einzelfall bestimmt werden, mit welchen Kosten bei einer Erhöhung der Anschlussleistung zu rechnen ist. Es ist in jedem Fall unerlässlich, für die Kostenberechnung für die Installation einer Ladestation nicht nur den Teil der Hausinstallationen einzurechnen, sondern mit dem zuständigen Verteilnetzbetreiber auch die bestehende Netzanschlusssituation zu prüfen und die Vorausberechnung bzw. Offerte für eine Erhöhung der Anschlussleistung einzuholen. So können unliebsame Überraschungen vermieden werden. Die Preisstruktur des Netzkostenbeitrages sowie des allenfalls zu entrichtenden Netzanschlussbeitrages sind jeweils auf der Homepage der Verteilnetzbetreiber einsehbar.

BüWohn: Weshalb wird die Erhöhung der Anschlussleistung manchmal direkt in Rechnung gestellt und manchmal aufgeschoben?
Bei einer Anfrage für eine Leistungserhöhung prüft der Verteilnetzbetreiber zuerst die bestehende Netzanschlusssituation und stimmt diese mit der neuen Maximalleistung ab. Hat die zusätzlich erforderliche Leistung einen direkten Einfluss auf die gesamte gleichzeitige Bezugsleistung, wird eine Leistungserhöhung direkt nachverrechnet. Hat eine erste Leistungserhöhung auf die gesamte aktuelle maximale Bezugsleistung nur einen unwesentlichen Einfluss (< 4kW), wird eine Leistungserhöhung vielfach erst in Rechnung gestellt, wenn erneut ein zusätzlicher grösserer Verbraucher, also ein zusätzliches Gerät, das viel Strom verbraucht, angemeldet wird und die Maximalleistung klar überschritten wird. Dieses Vorgehen wird vorwiegend bei Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern oder bei Gewerbebetrieben angewendet. Es kann unter Umständen auch sein, dass beim Ersatz von installierten Geräten (Wärmepumpe, Backofen, Kühlschrank etc.) in den letzten Jahren effizientere Geräte eingesetzt wurden und somit trotz Zubaus einer Ladestation allenfalls keine Erhöhung der bereits vorhandenen bezugsberechtigten Anschlussleistung erforderlich ist.

BüWohn: Welches sind die rechtlichen Grundlagen für die Erhöhung des Netzkostenbeitrages?
Das Stromversorgungsgesetz regelt die Stromversorgung nicht abschliessend, sondern schafft dafür lediglich einen regulatorischen Rahmen. Zahlreiche Details der Benutzung des Verteilnetzes durch Endverbraucher sind daher Gegenstand des Vertragsverhältnisses zwischen Verteilnetzbetreiber und Kunden. Geregelt wird das üblicherweise in den allgemeinen Anschlussbedingungen des Verteilnetzbetreibers. Diese allgemeinen Anschlussbedingungen basieren auf der Branchenempfehlung «Netzanschluss» des Verbands der Schweizerischen Elektrizitätsunternehmen VSE. Die Branchenempfehlungen basieren ihrerseits auf den Vorgaben des Stromversorgungsgesetzes (StromVG) und der Stromversorgungsverordnung (StromVV).

BüWohn: Wie stellt Repower sicher, dass Ladestationen für Elektroautos auch in grösseren Überbauungen installiert werden können?
Bei grösseren Überbauungen mit mehreren Ladestationen fordern die Verteilnetzbetreiber vom Eigentümer gemäss den gültigen technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Niederspannungsverteilnetz («TAB») ein intelligentes Lademanagement.

Reicht ein solches Lade- oder Lastmanagementsystem nicht aus, um eine sichere Stromversorgung des Objekts zu garantieren, muss die Anschlusssituation im Detail geprüft werden. Damit der Netzanschluss der Überbauung mit der gewünschten Anschlussleistung ausgebaut werden kann, müssen gegebenenfalls das bestehende Verteilnetz und die bestehende Netzanschlussleitung verstärkt werden. Diese notwendigen Netzausbauten werden dem Eigentümer des Anschlusses verursachergerecht in Rechnung gestellt.

Rechtsberatungsstellen

Chur Regio
lic. iur. Reto T. Annen
Rechtsanwalt und Notar
Kornplatz 2, 7000 Chur
081 256 55 59

Davos
Dr. Patrik Wagner
Rechtsanwalt und Notar
Rosenhügelweg 6, 7270 Davos
081 413 00 15

Grigioni Italiano
Avvocato Mlaw Stefania Vecellio
Via Solaria 3, 7746 Le Prese
081 844 04 88

Mittelbünden
Dr. iur. Reto Crameri
Rechtsanwalt und Notar
Gäuggelistrasse 1
7001 Chur
081 286 05 00

lic. iur. Nina Tinner
Rechtsanwältin und Notarin
Pro Sura 4, 7405 Rothenbrunnen
081 630 01 31

Oberengadin
lic. iur. Rechtsanwalt Thomas J. Meile
Via Ruinatsch 5, 7500 St. Moritz
081 833 22 44

Prättigau
lic. iur. Christian Hew
Rechtsanwalt und Notar
Bahnhofstrasse 17, 7250 Klosters
081 410 66 33

Surselva
lic. iur. Rechtsanwalt Remo Cahenzli
Städtlistrasse 12
7130 Ilanz
081 936 07 75

Unterengadin/Val Müstair/Samnaun
MLaw Dario Giovanoli, Rechtsanwalt
Via da Ftan 408, Postfach 9, 7550 Scuol
081 864 18 18

GERBER FREI

Bautreuhand Immobilien Bewertungen

SVIT GRAUBÜNDEN

Mitglied SVIT und Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT

Corina Gerber Höck
Jürg Frei

Gerber Frei AG
Riel 2
7013 Domat/Ems

T 081 650 30 10
info@gerberfrei.ch
www.gerberfrei.ch

IWATEC

Der Wannenwechsel **ohne** Plättlischaden ist Vertrauenssache

- Austauschwannen für Dusche und Bad
- Email- + Acrylreparaturen
- neue Fugen

Oliver Rupp
Kirchgasse 9
7204 Untervaz

Handy 079 449 62 13
www.iwatec-partner.ch

Grischa GRUPPE

8h Duschsanierung
16h Wanne raus – Dusche rein
24h Komplettbad

Besuchen Sie uns im 250m² Showroom.

info@grischa-gruppe.ch
www.grischa-haustechnik.ch
+41 (081) 302 48 09
Karlihofstrasse 14 | 7208 Malans

Ihre Sektionen in Ihrer Nähe

Chur Regio
081 256 55 59

Mittelbünden
081 650 00 50

Prättigau
081 322 89 22

Unterengadin
081 861 00 49

Davos
081 413 00 15

Oberengadin
081 838 81 14

Surselva
081 920 00 78

Grigioni Italiano
081 834 60 54

Wollen Sie Ihre Heizung sanieren und dabei effizient Energie nutzen?

Unsere Energieberater*innen sind für Sie da.

HEV Graubünden

Jetzt Mitglied werden und profitieren.
hev-gr.ch

Sie fragen – der HEV antwortet

Piante al confine

DOMANDA
Il mio vicino di casa può piantare un nuovo albero vicino al confine? Quale distanza deve rispettare? Che disposizioni devono rispettare gli alberi già presenti da tempo?

L'art. 688 CC prevede che il diritto cantonale può prescrivere determinate distanze dal fondo del vicino per le piantagioni, secondo la natura dei fondi e delle piante, e può obbligare il proprietario del fondo a permettere l'avanzamento dei rami o delle radici di piante fruttifere nonché regolare o togliere il diritto del proprietario sui frutti prodotti dai rami sporgenti sul suo terreno. Per questo motivo in ogni Cantone possono valere prescrizioni differenti in merito alle distanze che devono rispettare gli alberi e gli arbusti dal confine.

Nel Cantone dei Grigioni, nella legge d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC) sono disciplinate le distanze dal confine che vanno osservate: ai sensi dell'art. 96 cpv. 1 LICC per gli alberi di alto fusto che non appartengono agli alberi da frutta nonché noci, come ad esempio larici, abeti, ecc. la distanza dal confine é di 6 metri. Per gli alberi da frutta d'alto fusto (escluso i noci) la distanza dal confine é di 4 metri, mentre per gli alberi nani da frutta, come prugni, susini e simili la distanza é di 2 metri. Per le piante piccole da giardino e gli arbusti, come ad esempio le siepi bisogna mantenere 0.5 metri dal confine e l'altezza non può superare i 3 metri. Il vicino può infatti pretendere che ogni anno in autunno queste piante vengano potate a questa altezza. Tale pretesa del vicino non é soggetta a prescrizione, ovvero anche dopo decenni il vicino di casa potrebbe richiedere il taglio di questi arbusti. Per le vigne bisogna invece mantenere 0.3 metri di distanza dal confine.

Bisogna però tenere conto che di principio il diritto del vicino di sollevare opposizione contro la violazione di queste distanze si prescrive dopo cinque anni a contare dalla piantagione (art. 96 cpv. 3 LICC).

Il risarcimento causato dalla privazione di luce o sole é disciplinato nell'art. 97 LICC. In caso di alberi ad alto fusto che privano un edificio di luce o sole in maniera tale da diminuire considerevolmente il suo valore d'uso, il proprietario dell'edificio può chiedere in ogni momento l'allontanamento di questi alberi, anche se le distanze dell'art. 96 LICC sono rispettate. Questo unicamente a condizione che l'interesse del proprietario degli alberi sia minore al danno arrecato all'edificio del vicino. Di conseguenza il Tribunale competente deve svolgere una ponderazione degli interessi e valutare se effettivamente la privazione di luce o sole sia tale da diminuire in modo considerevole il valore dell'edificio. Questa pretesa non sussiste se gli alberi in questione hanno, dalla parete perimetrale dell'edificio una distanza uguale alla loro altezza oppure se il mantenimento degli alberi é in interesse pubblico.

Se i rami dell'albero del vicino dovessero sporgere sulla propria proprietà, é possibile tagliare i rami sporgenti (e le radici penetranti) quando danneggiano la proprietà e a condizione che il vicino non li abbia recisi entro un termine conveniente dopo il rispettivo reclamo (art. 687 cpv. 1 CC). Ovviamente il diritto di tagliare i rami dell'albero del vicino sussiste unicamente se il danneggiamento é eccessivo, ad esempio attraverso la privazione di sole o luce oppure in caso di eccessiva caduta di foglie, fiori e aghi che rende necessaria una pulizia frequente del giardino. Anche l'ostruzione ricorrente della grondaia può essere intesa come un fastidio eccessivo che giustifica il diritto di tagliare i rami. Tuttavia il Tribunale federale nella decisione DTF 131 III 505 consid. 4.2 ha già avuto modo di stabilire che la semplice caduta delle foglie in autunno non può essere considerata eccessiva ai sensi dell'art. 684 CC e dunque eccezionale. Gli eccessi pregiudizievoli del diritto di vicinato sono disciplinati nell'art. 684 CC, secondo il quale usando il diritto di proprietà, ognuno é obbligato ad astenersi da ogni eccesso pregiudicevole alla proprietà del vicino. Inoltre sono vietati in particolare l'inquinamento dell'aria, i cattivi odori, i rumori, i suoni, gli scotimenti, le radiazioni e la privazione di insolazione o di luce diurna che sono di danno ai vicino e non sono giustificati dalla situazione e destinazione dei fondi o dall'uso locale.

MLaw Stefania Vecellio, Avvocato, consulente HEV Grigioni Italiano

Neuer Blickfang für Ihren Balkon
wasserdichte Balkonbeschichtungen
• Verschiedene Farben und Oberflächen
• Abdichtungen und Ästhetik in Einem
• Fugenlos, robust und pflegeleicht
info@burkhardtag.ch
081 300 44 00
burkhardt AG
Ihr Partner für die Gebäudehülle

SKINROCK®
created in switzerland
Der hauchdünne Naturstein von Skinrock kann als Wand-, Boden,- und Decken-belag eingesetzt werden.
Er Zeichnet sich durch seine Leichtigkeit, Flexibilität und Hinterleuchtbarkeit aus.
Skinrock AG
Trunstrasse 4
7247 Saas i.P
081 330 50 38

EWD
SOLAR
PLANUNG - REALISIERUNG - FINANZIERUNG

EWD
WÄRME
PLANUNG - REALISIERUNG - FINANZIERUNG
IHRER HEIZUNG

5G – Chance oder Risiko?

Die gesundheitlichen Auswirkungen des Mobilfunks werden seit Jahren erforscht. Bisher konnten keine schädlichen Wirkungen der Strahlen nachgewiesen werden, jedoch beträchtliche Risiken durch das Gesamtsystem.

Seit fast 30 Jahren kann man in der Schweiz digital mobiltelefonieren. 2003 kamen mit der dritten Mobilfunk-Generation (3G) einfache Internetabfragen dazu und nochmals zehn Jahre später begann mit 4G das mobile Streamen von Videos. Heute versprechen uns die Mobilfunkbetreiber mit 5G noch bessere, noch schnellere und noch effizientere mobile Datenübertragung. Enorme Chancen durch moderne Technik. Anderseits warnen viele vor dem gesundheitlichen Risiko der Strahlung, speziell bei 5G. Was hat es damit auf sich?

Das Internet braucht etwa 7 Prozent des weltweiten Stromverbrauchs.

HANDY STRAHLT NICHT IMMER

Das physikalische Grundprinzip sind elektromagnetische Wellen, kurz Handystrahlen. Die Strahlen gehen vom Handy aus zu den sogenannten Basisstationen. Oder umgekehrt von der Basisstation zum Handy. Dabei ist es wichtig zu wissen, dass das Handy nur dann strahlt, wenn es «muss», das heisst nur dann, wenn Daten vom Handy wegtransportiert werden sollen. Im Empfangsmodus, zum Beispiel eingeschaltet als Wecker auf dem Nachttisch liegend, strahlt das Handy der Batterie zuliebe nicht. Aus dem gleichen Grund strahlt das Handy immer nur so stark wie nötig.

Weil die Strahlung mit zunehmender Entfernung von der Quelle abnimmt, strahlt ein Handy automatisch stärker, je weiter die Basisstation entfernt ist. Genauere Untersuchungen zeigen, dass die durchschnittliche Strahlenbelastung im Alltag zu 90 Prozent vom eigenen Gerät stammt. Nur 10 Prozent stammen von anderen weiter entfernten Quellen.

BISHER KEINE GESUNDHEITLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die Strahlung dringt in den Körper ein und erwärmt ihn. Starke Erwärmung wäre gefährlich. Darum gibt es gesetzliche Grenzwerte für die Strahlungsintensität. Sie sind so festgelegt, dass die Erwärmung unter einem Grad bleibt – gesundheitlich unbedenklich also. Trotzdem wird seit Jahrzehnten intensiv nach anderen Gesundheitsrisiken durch Handystrahlen geforscht. Die wichtigsten Erkenntnisse:

- Der Mensch kann Strahlung unter den erwähnten Grenzwerten nicht bewusst wahrnehmen.
- Unwohlsein, Schlaflosigkeit, Kopfschmerzen, Nervosität und viele weitere Symptome konnten bisher nicht auf die Strahlung zurückgeführt werden. Ein Zusammenhang, auch im Langzeitversuch, gilt als sehr unwahrscheinlich.
- Das Risiko für Krebserkrankungen, insbesondere Hirntumore wird durch Handystrahlen nicht erhöht. Dies war lange umstritten.

Die blosse Strahlung hat also bei Einhaltung der Grenzwerte keine gesundheitlichen Auswirkungen.

RISIKEN LIEGEN BEIM GESAMTSYSTEM

Trotzdem birgt der intensive Gebrauch von Handy und Internet beachtliche Risiken.

- Sieben Prozent der 12- bis 17-jährigen jungen Frauen sind internetsüchtig. Es gibt sogar spezielle Entzugskuren.
- Es besteht ein Sicherheitsrisiko, dass der chinesische Marktführer für 5G-Komponenten die Daten unbemerkt manipulieren oder ausspionieren könnte.
- Das Internet braucht etwa 7 Prozent des weltweiten Stromverbrauchs, Tendenz steigend.

Dr. Pascal Leuchtmann
Während 40 Jahren Forschung und Lehre an der ETH Zürich.

Unwohlsein, Schlaflosigkeit, Kopfschmerzen, Nervosität und viele weitere Symptome konnten bisher nicht auf die Strahlung zurückgeführt werden.

BATTAGLIA ANDEER GRANIT AG

NATURSTEIN AUS GRAUBÜNDEN

GRAVA 121
CH - 7440 ANDEER

Tel. +41 81 661 11 07
info@andeergranit.ch
@andeer_granit

Tische, Bänke, Brunnen, Findlinge, Blumentröge, Pflastersteine, Schroppen, Mauersteine klein und gross, Kies und vieles mehr direkt aus unserem Steinbruch in Andeer.

Besuchen Sie unsere Ausstellung in Andeer.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

www.andeergranit.ch | www.battaglia-ag.ch

20 JAHRE
#GARTEHAG

WIR FEIERN 20 JAHRE

ZÄUNE
TORE
LÄRM- UND SICHTSCHUTZ
SICHERHEITSSYSTEME

#GARTEHAG Hardegger | Zeughausstrasse 8 | 7208 Malans
081 740 28 24 | info@gartehag.ch | gartehag.ch

AquaTrock
www.aquatrock.ch

- Wasserschadensanierungen
- Bautrocknungen
- Isolationstrocknungen
- Bauheizungen
- 24 Std. Notservice
  079 428 28 22

HEV Mittelbünden – 101. Jubiläums-Generalversammlung

Am 24. Juni 2022 trafen sich 186 Mitglieder und Gäste des HEV Mittelbünden zur um ein Jahr verschobenen Jubiläumsversammlung im Saal «La Nicca» der Klinik Beverin in Cazis. Aus dem 100-Jahr-Jubiläum wurde coronabedingt eine 101-Jahr-Feier, was jedoch der Stimmung keinen Abbruch tat – ganz im Gegenteil.

Die Versammlung wurde von Sektionspräsidentin Karin Iseppi unter dem Motto «Glück» eröffnet. Die statutarischen Geschäfte wurden in gewohnt gründlicher Art abgearbeitet.

Der eigentliche Festakt fand in der Cafeteria «La Plazza» statt und begann mit einem feinen Apéro. Unter der Leitung von Christian Klucker wurden sodann Mitglieder und Gäste von der «Stimmwerkbande» auf eine musikalische Weltreise mitgenommen. Der professionell geführte Jugendchor beeindruckte mit hervorragenden Liedern, die zum Mitsingen animierten.

(Von links nach rechts) Gian Catrina (Vorstand), Rolf Marti (Vorstand), Sabrina Battaglia (Geschäftsstelle), Karin Iseppi (Präsidentin), Fabian Bergamin (Vorstand).

Zwischen den Gängen des Jubiläumsessens liess Erwin Dirnberger in seinen Auftritten Kurioses und Satirisches aus den Aufzeichnungen der letzten 100 Jahre des HEV Mittelbünden Revue passieren. Insbesondere war der mehrmalige Blumenwettbewerb der Thusner ein Aufhänger, welcher zum Lachen und Schmunzeln Anlass gab.

Gian Catrina, Vorstandsmitglied HEV Mittelbünden

Delegiertenversammlung des HEV Graubünden in Pontresina

Der Präsident des HEV Oberengadin, Martin Aebli, und Gemeindepräsidentin Nora Saratz Cazin hiessen die Anwesenden im Kongress- und Kulturzentrum in Pontresina herzlich willkommen. Präsident Thomas Hess freute sich, nach zweijährigem Unterbruch wieder eine physische Delegiertenversammlung durchführen zu können und griff einige Kernthemen auf, so die Wohneigentumsförderung und die Energieversorgung. Er stellt ferner fest, dass die Dienstleistungen des HEV von den Mitgliedern positiv wahrgenommen werden. Dies im Gegensatz zur politischen Arbeit des Verbandes. Der HEV setzt sich auf allen Ebenen – Gemeinde, Kanton und Bund – für die Interessen der Hauseigentümer*innen ein. Das sei zu wenig bekannt.

Das Kongress- und Kulturzentrum Rondo in Pontresina bot den Delegierten des HEV Graubünden ein tolles Ambiente.

Über 80 Delegierte und Gäste verfolgen mit Interesse das Referat von Gastreferent Dr. Pascal Leuchtmann von der ETH Zürich, «5G – Chance oder Risiko?».

Die statutarischen Traktanden wurden ohne Bemerkungen behandelt und verabschiedet.

Standespräsidentin Aita Zanetti und Regierungsrat Jon Domenic Parolini überbrachten die Wünsche des Grossen Rates des Kantons Graubünden und der Bündner Regierung.

AZB
7302 Landquart
PP/Journal
Post CH AG

Gerne sind wir die Architekten Ihrer Finanzierung.

Für die beste Zukunft aller Zeiten.

gkb.ch/hypo

Graubündner Kantonalbank