

1/2022

Verbands-Mitteilungen



H E V **March und Höfe**

Hauseigentümergeverband March und Höfe

REICH - ABER NICHT FLÜSSIG
REICH - ABER NICHT FLÜSSIG
REICH - ABER NICHT FLÜSSIG
REICH - ABER NICHT FLÜSSIG

RENTE AUFBESSERN MIT DEM EIGENHEIM



Mehr Info:
www.i24.ch/renten-konzept
+41 55 450 52 52

i24.ch
Die erste Wahl für Immobilien

Viele neue Immobilienmakler

Mit dem heiss gelaufenen Immobilienmarkt sind plötzlich auch viele (neue) Immobilienmakler aufgetaucht, die am Geschäft partizipieren wollen. Da gilt es als Wohneigentümer die zum Teil «zu schönen» Angebote und unzulässigen Praktiken einiger Makler kritisch zu hinterfragen.



Adrian C. Gattiker
Präsident HEV March
und Höfe

Sehr geehrte Mitglieder

Neulich wurde ich von einem HEV-Mitglied kontaktiert. Die junge Familie hatte einem Immobilienmakler ein Kaufangebot für ein Einfamilienhaus in der Region abgegeben. Der Makler hatte das EFH ausgeschrieben und war vom Verkäufer beauftragt mittels Maklervertrag. Kurze Zeit später empfiehlt der Makler der jungen Familie, das Kaufangebot zu erhöhen, was diese auch taten. Der Immobilien-Makler meldete sich erneut.

Interessenkonflikt

Er eröffnete ihnen, dass sie den Zuschlag zu dem EFH erhalten würden. Jedoch müsste die Familie einen Suchauftrag unterzeichnen. Der

Suchauftrag, datiert am gleichen Tag wie der EFH-Zuschlag erfolgte, sah ein Makler-Honorar von 1,95% plus MWST vor. Gutgläubig unterzeichnete die Familie den Suchauftrag. Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Notariat erfuhren die frischgebackenen Hauskäufer, auf Nachfrage beim Verkäufer, dass dieser ebenfalls demselben Makler ein Honorar bezahlen muss.

Unzulässige Doppelmäkelei

Der hier involvierte Immobilienmakler einer Zuger Firma, hat durch sein unzulässiges Verhalten gegen Art. 415 OR verstossen. Dazu gibt es nämlich ein Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 2014: Das Bundesgericht hat die Doppelmäkelei im Immobilienbereich für unzulässig erklärt. Mehr noch: Der schuldige Makler verliert seinen Honoraranspruch!

Goldgräber-Stimmung bei Maklern

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Liegenschaften, sind sehr viele neue Immobilienmakler im Markt aufgetaucht. Es lohnt sich deshalb genau zu prüfen, wen Sie mit dem Verkauf Ihres Vermögenswertes beauftragen. Ist das Unterneh-

Service hat bei uns eine lange Tradition!



Beratungen

- Wohnungsabnahmen / Befundaufnahmen
- Mediation bei Nachbarschaftsstreitigkeiten
- Mietwert- und Verkehrswertschätzung
- Beratungen rund um Ihre Immobilien



Verwaltungen

- Liegenschaftsverwaltungen
- Stockwerkeigentum
- Mieteigentum



Liquidationen

- Durchführung v. Versteigerungen
- Mobilien / Materialien aller Art
- Liegenschaften
- Auktion bei einem Erbnachlass



Stössel BVL AG, Pfäffikerstrasse 8, Postfach 65, 8834 Schindellegi
T. +41 44 787 59 15, F. +41 44 787 59 14
info@stoessel-bvl.ch, www.stoessel-bvl.ch

Wenn Serge sich startklar macht.

Läuft bei Serge.
Läuft bei Ihnen?

Sorgen Sie für die volle Ladung E-Power mit der E-Ladungslösung der EW Höfe.

ewh.ch



men oder die Maklerperson im Handelsregister eingetragen, Mitglied im Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) oder der Maklerkammer (SMK)? Die Frage welche Ausbildung, Qualifikation und Berufserfahrung die Kontaktperson hat, ist wichtig. Auch wer das Makler-Honorar bezahlen soll, ist durchaus eine legitime Frage. Denn es ist möglich, dass der Käufer das Honorar bezahlt, auf jeden Fall nicht Verkäufer und Käufer gleichzeitig, wie das Beispiel vorne veranschaulicht.

Nun wünsche ich Ihnen einen angenehmen Sommer und viel Freude mit Ihrem Wohneigentum.

Ihr



Adrian C. Gattiker

Präsident HEV March und Höfe

Kündigung

Gut zu Wissen ist auch, dass ein Maklervertrag (einfacher Auftrag OR Art. 412 Abs. 2), jederzeit gekündigt werden kann, ausser «zur Unzeit». Dann nämlich werden Sie schadenersatzpflichtig.

Zweifel? HEV Rechtsauskunft!

Falls Sie Probleme haben im Umgang mit einem Maklervertrag oder Honorar, empfehle ich Ihnen unsere kostenlose Erst-Rechtsauskunft für Mitglieder.






E-SmogWandler.ch

Gutes für Körper - Geist und Seele!

Elektrosmog-neutral wohnen und arbeiten.



2021
Praxis Arosa
EIN ELEKTROSMOG NEUTRALISIERTER BETRIEB IST
INSTALLATION UND PRÜFUNG
sinus 25 Room Converter neutralisiert 99% die Magnetfeld- und Elektrosmogbelastung durch drahtlose Kommunikation (z.B. Handy, WLAN, Bluetooth, etc.)

Premiumkundenrabatt 5-10%

Als Firma können Sie nach Inbetriebnahme des „sinus 25 Room Converter“ mit dem Zertifikat „Elektrosmog neutralisierter Betrieb“ positiv werben.

Gönnen Sie sich, Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen e-smogneutralen Arbeitsplatz!

Produkt
 wissenschaftlich geprüft und bestätigt
 Chefsache!

Beratung und Showroom: Peter Maag, Kantonstr. 1, 8863 Buttikon SZ
Autorisierter i-like Partner Nr. 1-19789-41

079 815 53 07

Engagiert, erfahren
und kompetent
für Immobilien

für Immobilien
:tuwag

Bewirtschaftung
Verkauf
Erstvermietung
Bautreuhand
Schätzung
Beratung



Wädenswil | Telefon 044 783 15 50 | www.tuwag.ch

SVIT
ZÜRICH

Lassen Sie sich inspirieren!

Besuchen Sie unsere moderne Küchen- und Innenausbau-Ausstellung.

veriset
die küche. made in löchern.

Mo-Do: 08.00-11.30 Uhr, 13.30-17.30 Uhr
Fr: 08.00-11.30 Uhr, 13.30-16.30 Uhr
Sa: 08.00-11.30 Uhr

DOMINIK MEIER



INNENAUSBAU

Dominik Meier Innenausbau AG

Grünhaldenstrasse 1

8862 Schübelbach

T 055 450 51 71

www.dominik-meier.ch

Organisation

Vorstand Hauseigentümergeverband March und Höfe

Gattiker Adrian C.	Präsident	8852	Altendorf
Pfister Christoph	Vize-Präsident	8856	Tuggen
Vogt-Bruhin Stefan	Aktuar	8855	Wangen
Stössel David	Sekretär/Kassier	8834	Schindellegi
Bazzell Daniel	Mitglied	8863	Buttikon
Brändli Roger	Mitglied	8864	Reichenburg
Fumagalli Yolanda	Mitglied	8806	Bäch
Huwiler Herbert	Mitglied	8807	Freienbach
Kobler René	Mitglied	8832	Wollerau
Nigsch Roland	Mitglied	8854	Siebnen
Rhyner Urs	Mitglied	8834	Schindellegi
Schwytter Elmar	Mitglied	8853	Lachen
Stauffacher Hans	Mitglied	8808	Pfäffikon
Steingger Kaja	Mitglied	8852	Altendorf
Zago Ezio	Mitglied	8854	Siebnen
Inderbitzin Markus	1. Rechnungsprüfer	8854	Galggenen
Braun Daniela	2. Rechnungsprüferin	8853	Lachen
Gätzi-Dobler Daniela	Ersatzrevisorin	8854	Siebnen

Impressum

Herausgeber / Redaktion

HEV March + Höfe
Pfäffikerstrasse 8, 8834 Schindellegi

Sekretariat HEV March + Höfe

Tel. 044 787 59 12, Fax 044 787 59 14
E-mail: marchhoeffe@hev-sz.ch
Öffnungszeiten: Di – Fr, 09.00 Uhr – 12.00 Uhr

Auflage

5700 Ex. / an alle Mitglieder HEV March + Höfe

Inserate

Sekretariat HEV March + Höfe
Pfäffikerstrasse 8, 8834 Schindellegi
E-mail: inserate.mh@hev-sz.ch

Inhalt 1/2022

HEV Intern	
Editorial des Präsidenten	1
Organisation	5
Bericht des Präsidenten 2021	6
Jahresabschluss 2021	9
Recht	
Aus dem Kantonsrat	11
Validierung eines Vorsorgeauftrages	12
Ausserordentliche Kündigung	21
Anspruch bei Schlüsselverlust	24
Rechtswidrige Bauten	26
Flachdach schlägt hohe Wellen	28
HEV Ratgeber	
Stromlücke mittels Photovoltaik lösen	15
So lassen sich Hangflächen bepflanzen	30

Bericht des Präsidenten für das Vereinsjahr 2021

Geschätzte Mitglieder, in dieser Ausgabe «Bericht des Präsidenten Vereinsjahr 2021» gehe ich auf einige Themen im Besonderen ein.

HEV Schweiz

Dauerbrenner Eigenmietwert

Endlich kam im vergangenen Jahr wieder Schwung in die vom HEV lancierten Abschaffungsbemühungen des Eigenmietwertes. Der Verband fordert seit Langem die Abschaffung der verpönten Steuer für die Bewohnung des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung. Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) hat nämlich an ihrer Sitzung vom 27. Mai 2021 endlich eine Gesetzesrevision für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zuhanden des Parlaments verabschiedet: Der Eigenmietwert soll wegfallen. Nach dem Vorschlag der Kommission müssen jedoch Eigentümer von Zweitwohnungen, also beispielsweise von Ferienwohnungen, sowie Mietliegenschaften weiterhin eine «Eigenmiete» bzw. die Mietzinseinnahmen versteuern.

Ja von Bundesrat und Ständerat

Der Bundesrat beantragt dem Parlament, auf die Vorlage «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) einzutreten. Die bundesrätliche Unterstützung der Forderung der Kommissionsminderheit für einen begrenzten Schuldzinsabzug findet ebenfalls die Un-

terstützung des HEV Schweiz. Der Schuldzinsabzug soll auf 70 Prozent der Vermögenserträge gedeckelt werden. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben im Nationalrat (WAK-N) ist an ihrer Sitzung vom 8./9. November 2021 mit deutlicher Mehrheit von 17 zu 6 Stimmen bei 2 Enthaltungen ebenfalls auf die Gesetzesrevision für den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eingetreten. Das Abstimmungsergebnis ist bemerkenswert und erfreulich.

Verzögerung beim Nationalrat

Die Detailberatung steht aber noch aus, denn trotz der bereits umfangreichen Vorarbeiten der ständerätlichen Kommission sowie des Bundesrates und der Verwaltung hat die WAK-N weitere Abklärungen in Auftrag gegeben. Die Beratung der Vorlage zur Abschaffung der schädlichen «Eigenmietwert-Steuer» auf selbstgenutztes Wohneigentum im Nationalrat verzögert sich damit erneut. Die Zeichen für eine Abschaffung des unsinnigen Eigenmietwertes stehen momentan gut. Warten wir ab, wie der Nationalrat am Ende darüber abstimmen wird. Und zu guter Letzt, wenn die Ampeln auf grün stehen werden in Bern, wird abzuwarten sein, ob die Linke das Referendum dazu ergreift. Dann wäre da noch die Volksabstimmung als letzte Hürde zu überstehen.

CO₂-Gesetz

Auf nationaler Ebene stand die gewichtige **Referendums-Abstimmung zum CO₂-Gesetz**

an, worüber im Juni abgestimmt wurde. Der Vorstand des HEV Schweiz hat die Nein-Parole beschlossen. Der Gebäudebereich trägt seit 1990 am stärksten zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei und soll nun zusätzlich mit Grenzwerten belegt werden, welche in vielen Fällen drastische Kostenfolgen für Eigentümer und Mieter zur Folge hätten, da sehr teure Gebäudesanierungen oder Ersatzneubauten notwendig werden. Bezahlbarer Wohnraum wird damit vernichtet und die Mieterverbände werden neue Subventionen fordern.

CO₂-Absenkpfad Gebäude stimmt

Der CO₂-Absenkpfad im Gebäudebereich funktioniert auch ohne zusätzliche Gesetze, ohne Verbote und Bevormundung und ohne Umverteilung von Milliarden Franken in undefinierte Hände oder Projekte.

Das Gesetz wurde denn auch vom Souverän verworfen. Kurz danach lud Bundesrätin Simonetta Sommaruga den HEV zu einem 45-minütigen Gespräch ein zwecks Darlegung der HEV Position mit Bezug auf die zukünftige Klimapolitik nach der erfolgten Ablehnung des CO₂-Gesetzes.

Kantonalverband

Neuschätzung Liegenschaften: Motion SP...

Mit Datum vom 15. Dezember 2021 ist unter dem Titel «Mehr Gerechtigkeit bei den Steuerwerten der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften» in Form eines Postulates ein neuer Vorstoss zur Anpassung der Liegenschaftsschätzungen eingereicht worden. Absender ist SP-Politiker Dr. Guy Tomaschett (SP Freienbach).

... mit bürgerlicher Unterstützung!

Erstmals ist dieser Vorstoss aber von vier weiteren Kantonsräten mitunterzeichnet worden. Nämlich aus den Fraktionen der GLP, Die Mitte, der SVP und FDP.

Der Vorstoss zielt auf die Vermögenswert-schätzung unserer Liegenschaften ab und will diese stark nach oben anpassen. Natürlich stehen die ungleichen Eigenmietwerte (Altliegenschaften versus die ständig aktualisierten neuen Eigenmietwerte) ebenfalls zur Diskussion. Der SP-Vorstoss strebt einen Anpassungs-Automatismus an und damit die ständige Erhöhung der Liegenschaftsschätzwerte, sowie der Eigenmietwerte. Damit würde der Kantonsrat seine Kompetenz verlieren, ein Stabilisierungsfaktor, den wir mit der erfolgreichen HEV-Volksinitiative vom 8.6.1997 erkämpft hatten.

Massive Erhöhung

Eine einmalige massive Erhöhung und die automatische Anpassung der Bestandes- und Nutzungssteuer auf dem Grundeigentum hätten nicht nur krasse Steuerfolgen mit Bezug auf das Hauseigentum. Vor allem auch im Bereich der Sozialleistungen (von der Prämienverbilligung, über die Ergänzungsleistungen, etc. bis hin zur Verwandtenunterstützung) wären die Auswirkungen für die davon tangierten Hauseigentümer, je nach Ausgestaltung, beträchtlich. Einmal mehr hätte der Mittelstand die Zeche zu bezahlen. Aber auch die Beiträge an den nationalen Finanzausgleich wie auch für den innerkantonalen Finanzausgleich wären stark davon betroffen.

Beim Kantonalverband werden unsere Delegierten dem Vorstoss grosse Aufmerksamkeit schenken.

Kantonale Stellungnahmen

Es wurden Stellungnahmen zu folgenden Vernehmlassungen abgegeben:

- Vernehmlassung zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes
- Vernehmlassung zur Teilrevision des Transparenzgesetzes

Die kantonalen HEV-Delegierten und Kantonsräte haben das kantonale Energiegesetz, welches im Kantonsrat am 24. Juni verabschiedet wurde, wesentlich mitgestaltet. Damit ist ein moderates Energiegesetz entstanden, womit die Wohneigentümer zufrieden sein können.

Sektion March und Höfe

Schriftliche Abstimmungen

Gleich mehrere Veranstaltungen konnten infolge der Covid-19 Pandemiesituation im Vereinsjahr nicht durchgeführt werden: Einerseits unsere alljährliche GV im Monat Mai, dann die SZKB

Eigenheim Messe, wo wir jeweils mit einem Stand vertreten sind. Aufgrund der Covid-19 Unsicherheiten haben wir auch keine Planung für den Themen-Abend im Herbst in die Wege geleitet. Unsere GV wurde deshalb ein zweites Mal mittels brieflicher Abstimmung durchgeführt. Von der brieflichen Stimmabgabe haben 1465 Mitglieder unserer Sektion Gebrauch gemacht, was einer Rücklaufquote von 27% entspricht, genau wie im Vorjahr. Sämtlichen Traktanden wurde zugestimmt. Aus den genannten Gründen konnten wir leider auch keine physischen Vorstandssitzungen abhalten. Aktiv einbringen konnten sich jedoch unsere kantonalen Delegierten zu den aktuellen Themen im Kantonsrat.

Zu guter Letzt ist es mir ein Anliegen, meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen sowie beim Sekretariat für den geleisteten Einsatz im vergangenen, ungewöhnlichen Vereinsjahr zu danken. Unserem Kantonalpräsidenten Roman Weber gehört ebenfalls ein aufrichtiger Dank für den geleisteten Einsatz im Dienst unserer Mitglieder.

27. Februar 2022 Adrian C. Gattiker, Präsident
HEV March und Höfe


Landi
BV - MARCH
Genossenschaft

**Agrarzentrum
Landi Laden
Tankstelle & Shop
Autowaschboxen**

Hämmerli 15, 8855 Wangen
055 450 60 40

 **AGROLA**

 **LAVEBA Shop**

self wash

055 450 60 40
www.bvlandimarch.ch

Jahresabschluss 2021

Konto	Rechnung 2021		Voranschlag 2021		Voranschlag 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000 Einnahmen Inserate		12'070.00		13'000.00		12'000.00
3001 Mitgliederbeiträge		292'440.00		285'000.00		290'000.00
3100 Formularverkäufe		3'140.80		3'500.00		3'500.00
3190 Zinserträge		0.00		100.00		0.00
4000 Formulareinkauf	3'151.75		3'000.00		3'000.00	
5000 Honorare Sekretariat	67'057.85		67'000.00		67'000.00	
5700 Sozialleistungen	10'460.55		11'000.00		11'000.00	
6010 Honorare Rechtsanwältin	14'302.60		14'000.00		14'000.00	
6100 Raumkosten	12'000.00		12'000.00		12'000.00	
6700 Büromaterialien / Buchhaltungskosten	3'791.10		5'000.00		5'000.00	
6710 EDV	1'081.75		2'000.00		2'000.00	
6720 Porti	1'327.00		2'500.00		1'600.00	
6730 Telefon / Telefax / Vtx	1'224.00		1'300.00		1'300.00	
6763 Verbandsanlässe	10'428.05		15'000.00		40'000.00	
6765 Uebrige Unkosten	1'232.10		5'000.00		2'500.00	
6766 Rückstellung Verbandsanlässe	10'000.00		10'000.00		10'000.00	
6770 Beitrag SHEV	86'144.00		84'500.00		84'500.00	
6771 Beitrag Kantonalverband	37'688.00		42'500.00		38'000.00	
6790 Verwaltungskosten	262.50		500.00		500.00	
6810 Werbung, Publikationen, Broschüren	18'744.80		24'000.00		24'000.00	
6900 Bank- / Post-Spesen	716.85		1'300.00		1'000.00	
6765 Delegiertenkosten	0.00		400.00		0.00	
8900 Steuern	0.00		0.00		0.00	
Gewinn	279'612.90	307'650.80	301'000.00	301'600.00	317'400.00	305'500.00
Verlust	28'037.90		600.00		00.00	
	307'650.80	307'650.80	301'600.00	301'600.00	317'400.00	317'400.00
						11'900.00

Schlussbilanz

per 31. Dezember 2021

Aktiven

Post Finance 85-396248-5	38'563.51
SZKB Schindellegi 166623-1377	80'915.56
SZKB Schindellegi 166623-96	133'102.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Inserate / Formularverkauf)	55.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00

Total Aktiven **252'636.47**

Passiven

Verbandsvermögen	193'275.57
Passive Rechnungsabgrenzung	4'323.00
Rückstellungen	27'000.00
Überschuss 2021	28'037.90

Total Passiven **252'636.47**

Vermögensvergleich

Verbandsvermögen 2020	193'275.57
Verbandsvermögen 2021	221'313.47

Vermögenssteigerung **28'037.90**

Aus dem Kantonsrat . . .

Neues Energiegesetz – das Wichtigste in Kürze



Dr. Roger Brändli, Vizepräsident Kantonsrat, Reichenburg, Vorstandsmitglied HEV March und Höfe

Das Schwyzer Parlament hat im Juni 2021 eine Teilrevision des kantonalen Energiegesetzes verabschiedet. Die neuen Bestimmungen werden in den nächsten Wochen in Kraft treten. Sie bringen für Wohnungs- und Hauseigentümer massgebliche Änderungen. Das sind die wichtigsten Änderungen:

- Bis 2050 sollen im Kanton Schwyz für Heizung und Warmwasser keine fossilen Brennstoffe mehr genutzt werden.
- Neubauten haben einen Teil der benötigten Elektrizität selbst zu erzeugen. Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus soll z.B. eine Photovoltaikanlage von 6 bis 10 m² erforderlich sein.
- Bestehende Wohnbauten mit Baujahr vor 1990 sind beim Heizungsersatz so auszurüsten, dass der Anteil an nichterneuerbarer Energie höchstens 90 % des massgebenden Bedarfs beträgt. Der Ersatz ist zulässig, wenn die fachgerechte Umsetzung eine von elf in der Verordnung definierten Standardlösungen gewährleistet. Weiterhin erlaubt sind bloss Reparaturen (z.B. Ersatz Heizkessel oder Brenner).
- Ausnahmen beim Heizungsersatz in bestehenden Wohnbauten sollen möglich sein, wenn sich die Bauten in einer Zwischennutzung befinden (z.B. laufendes Bewilligungsverfahren für ein Neubauprojekt) oder andere Lösungen (z.B. Anschluss an ein Fernwärmenetz) in den nächsten Jahren absehbar sind.
- Die Neuinstallation von Elektroheizungen ist – mit Ausnahme von blossen Zusatzheizungen – nicht mehr zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist der Ersatz von Elektroheizungen mit Wasserverteilsystem durch eine Elektroheizung.
- Der Neueinbau oder Ersatz von Elektroboilern ist in Wohnbauten nur noch erlaubt, wenn das Warmwasser während der Heizperiode mit dem Wärmeerzeuger für die Raumheizung erwärmt oder vorgewärmt wird oder zu mindestens 50 % mittels erneuerbarer Energie oder Abwärme erwärmt wird.
- Zulässig bleibt der Eins-zu-eins-Ersatz von dezentralen Elektroboilern.
- Der Kanton stellt für die Förderung des Gebäudiprogramms jährlich 2.5 Mio. Franken zur Verfügung. Hinzu kommen 7 Mio. Franken vom Bund, sodass jährlich 9,5 Mio. Franken für energetische Gebäudesanierungen (Gebäudehülle und erneuerbare Wärmeerzeugung) zur Verfügung stehen.

Validierung eines Vorsorgeauftrags: Das müssen Sie beachten

«In meinem Vorsorgeauftrag habe ich festgehalten, dass meine Schwester mich vertreten soll, falls ich urteilsunfähig werde. Ihr vertraue ich und sie wird sich für mich einsetzen».



Dr. Roger Brändli
Rechtsanwalt
und Urkundsperson
Altendorf / Reichenburg

Lebenssituationen können sich durch eine Krankheit oder einen Unfall schnell ändern. Eine mögliche Urteils- oder Handlungsunfähigkeit tritt oft ganz unverhofft ein und sie kann jeden treffen. Für eine Regelung ist es nie zu früh, jedoch schnell zu spät. Was müssen Sie dabei beachten? Hier finden Sie die wichtigsten Informationen.

Was ist ein Vorsorgeauftrag?

Seit der Einführung des neuen Erwachsenenschutzrechts Anfang 2013 steht mit dem Vorsorgeauftrag ein hilfreiches Instrument zur Verfügung, in dem Sie vorausschauend festhalten können, wer Sie vertreten soll, falls Sie urteilsunfähig werden. Die von Ihnen bestimmten Vertretungshandlungen beziehen sich auf sämtliche administrativen, finanziellen und persönlichen Angelegenheiten, die in Ihrem Interesse geregelt werden müssen. Sie können eine oder mehrere natür-

liche oder juristische Personen mit der Erledigung Ihrer Angelegenheiten beauftragen.

Wann ist der richtige Zeitpunkt, einen Vorsorgeauftrag zu errichten?

Einen Vorsorgeauftrag zu erstellen, macht in jedem Alter und in jeder Lebenssituation Sinn. Betagte Menschen können so ihren Willen rechtzeitig festhalten. Verheiratete können sich gegenseitig umfassende Vertretungsrechte zusichern (beispielsweise der Erwerb oder Verkauf von Grundeigentum). Für unverheiratete Paare besteht zum Beispiel die Möglichkeit, sich gegenseitig das Vertretungsrecht zuzusprechen. Doch auch für jüngere Menschen kann ein Vorsorgeauftrag Sinn machen. Beispielsweise zur selbstbestimmten Anordnung, sollte durch einen tragischen Unfall oder eine Krankheit völlig unerwartet eine Urteilsunfähigkeit eintreten.

Wie wird ein Vorsorgeauftrag erstellt?

Die Errichtung eines Vorsorgeauftrages ist an Formvorschriften geknüpft, die Sie zwingend beachten müssen. Sie haben, ähnlich wie beim Testament, zwei Möglichkeiten, einen Vorsorgeauftrag zu verfassen: Der Vorsorgeauftrag muss entweder von Anfang bis Ende von Hand geschrieben oder durch einen Notar öffentlich beur-

kundet sein. Wenn Sie die Formvorschriften nicht einhalten, ist der Vorsorgeauftrag ungültig und kann keine Wirkung entfalten.

Wann wird der Vorsorgeauftrag wirksam?

Der Vorsorgeauftrag wird erst dann wirksam, wenn Sie tatsächlich urteilsunfähig geworden sind. Für die Inkraftsetzung des Vorsorgeauftrages – man spricht von der Validierung des Vorsorgeauftrages – ist die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) zuständig. Die KESB hat die Aufgabe, Ihr Wohl und Ihre Interessen zu wahren und überprüft im Fall eines Validierungsantrags, ob die Gültigkeitsvoraussetzungen gegeben sind. Als Erstes wird die Einhaltung der Formvorschriften überprüft. Anschliessend prüft die KESB, ob Sie zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorsorgeauftrages urteilsfähig waren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anordnungen tatsächlich Ihrem freien Willen entsprechen. Könnte dies angezweifelt werden, empfehlen wir Ihnen, Ihre Urteilsfähigkeit zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorsorgeauftrages ärztlich attestieren zu lassen und diese Bestätigung mit dem Vorsorgeauftrag aufzubewahren.

Des Weiteren wird abgeklärt, ob die von Ihnen beauftragte Person für die Aufgaben geeignet ist und den Auftrag überhaupt annehmen will. Dazu holt die KESB einen Betreuungs- und einen Strafregisterauszug über Ihre Vertrauensperson ein. Ist alles in Ordnung, erhält Ihre Vertrauensperson eine Urkunde, die ihre Befugnisse schriftlich festhält.

Ist die Urteilsunfähigkeit nur für gewisse Aufgaben, die im Vorsorgeauftrag genannt wurden,

eingetreten, ist auch eine teilweise Validierung eines Vorsorgeauftrags möglich.

Werden Sie wieder urteilsfähig, verliert der Vorsorgeauftrag seine Wirkung von Gesetzes wegen.

Wie wird in der Praxis vorgegangen?

Sobald die KESB eine Meldung über die allfällige Urteilsunfähigkeit und Schutzbedürftigkeit einer Person erhält, wird ein Erwachsenenschutzverfahren eröffnet. Ist der Vorsorgeauftrag nicht bei der KESB hinterlegt und wird er ihr auch nicht (z.B. durch die vorsorgebeauftragte Person) eingereicht, fragt die KESB beim Zivilstandsamt nach, ob ein Hinterlegungsort eines Vorsorgeauftrags vermerkt ist. Grundsätzlich werden die Handlungen der beauftragten Person nicht durch die KESB überwacht. Es wird davon ausgegangen, dass Sie eine Person aus Ihrem Umfeld eingesetzt haben, der Sie vertrauen.

Die KESB schreitet nur ein, wenn sie Kenntnis davon erlangt, dass Ihre Interessen gefährdet oder nicht mehr gewahrt sind.

Fazit

Der Vorsorgeauftrag ist eine ausgezeichnete Möglichkeit, im Fall einer eintretenden Urteilsunfähigkeit die Situation selbstbestimmt und massgeschneidert zu lösen. In der Praxis wird dies jedoch bislang noch zu wenig ausgeschöpft.

Zu beachten gilt vor allem dies: Wenn Sie einen Vorsorgeauftrag verfassen, schreiben Sie nicht irgendein Muster ab, ohne genauer zu prüfen, inwiefern dieses auf Ihre eigene Vermögensstruktur und die persönliche Situation angepasst werden kann.

TRAUMFERIEN

Planen Sie mit uns!

**Kostenlose
Expertenberatung**

Bestpreis-Garantie

Kreuzfahrten – Europas Norden – Individualreisen weltweit



diga reiseCenter Heidi Frei AG
8854 Galgenen, Kantonsstrasse 9

Tel. 0848 735 735
www.digareisen.ch



Alles rund ums Chämi !

Keller + Bombana GmbH

Industriestrasse 11 - 8864 Reichenburg
Tel. 055 444 30 50 / info@kamin.ch

www.kamin.ch

tulux

SWISS LIGHT CREATIONS

Der drohenden Stromlücke mittels Photovoltaik entgegenwirken

Kann ich als Liegenschaftsbesitzer einer möglichen Strommangellage entgegenwirken und wenn ja wie?

Mit der Energiestrategie 2050 wird immer mehr auf erneuerbare elektrische Energie gesetzt. Deshalb ist es ratsam, sich Gedanken zu machen, wo und wie diese Energie in Zukunft produziert werden kann/soll.

Die Krux an der ganzen Sache ist, dass mit Photovoltaik in den Sommermonaten am meisten Energie erzeugt werden kann und wir sie am wenigsten brauchen. Zudem kann elektrische Energie nicht so einfach und kostengünstig gespeichert werden.

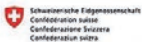
Um als Liegenschaftsbesitzer für die Zukunft gewappnet zu sein, sollte auf der eigenen Liegenschaft die Möglichkeit der Nachrüstung mit einer Photovoltaik geprüft werden.

Im Zentrum der Überlegungen steht in erster Linie die **Deckung des Eigenverbrauchs** und weniger die Einspeisung ins öffentliche Netz.

Bei einem Überangebot werden die Elektroversorger die Einspeisevergütung sehr rasch senken oder sie verzichten bzw. verweigern gar, den Strom ins Netz einzuspeisen.

Es ist zu befürchten, dass der Strom aus dem Netz in Zukunft teurer und die Rückvergütung für Solarstrom immer geringer wird.

Die mit der Photovoltaikanlage produzierte Energie (kWh) wird günstiger sein als die eingekaufte, weil darauf Netznutzung und Bundesabgaben (zusammen 55% der Stromkosten) wegfallen. (Zusammensetzung der Stromkosten: 45% Energie + 41% Netznutzung + 14% Bundesabgaben).



Bundesamt für Energie BFE
Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz
Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Wie viel **Strom** oder **Wärme** kann mein **Dach** produzieren?

Suchen Sie Ihre Adresse...

Strasse, Hausnummer sowie Ortschaft Ihrer Liegenschaft eingeben.

«Wieviel Strom oder Wärme kann mein Dach produzieren?»

In Kooperation stellen das Bundesamt für Energie BFE, das Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz und das Bundesamt für Landestopografie swisstopo ein Pro-

gramm zur Verfügung, welches erste Anhaltspunkte liefert.

Vorabklärungen können Sie via Internet vornehmen, wenn Sie folgende Adresse im Browser eingeben: <https://www.uvek-gis.admin.ch/BFE/sonnendach/>

Eschenweg 8
8853 Lachen SZ

Eignung: Gut

Entweder Solarstrom im Wert von bis zu 1'500 Franken...

... oder Solarwärme für 34 % weniger Heizkosten.



Zur Bedeutung der Dachfarben

Eignung: Sehr gut

Eignung: Gut

Eignung: Mittel

Eignung: Gering

Die weiteren Schritte

Entweder bis zu **14'800 kWh Solarstrom** pro Jahr im Wert **1'500 Franken**

Der typische Verbrauch eines Vier-Personen-Haushalts beträgt 3'500 kWh.

7'400 kWh



Die Hälfte der Dachfläche belegt
– Geringe Ausnutzung

WAS KOSTET MEINE PHOTOVOLTAIK-ANLAGE?

11'100 kWh



Drei Viertel der Dachfläche belegt – Typische Ausnutzung

WAS KOSTET MEINE PHOTOVOLTAIK-ANLAGE?

14'800 kWh



Dachfläche vollständig belegt – Optimale Ausnutzung

WAS KOSTET MEINE PHOTOVOLTAIK-ANLAGE?

Wählen Sie eine der Varianten: Geringe Ausnutzung, Typische Ausnutzung oder Optimale Ausnutzung. Beim folgenden exemplarischen Beispiel wurde «Geringe Ausnutzung» gewählt.

Tools und Rechner / Solarrechner

Solarrechner: Kosten- und Nutzenrechner für Ihre Solaranlage

Erfahren Sie mehr darüber, ob Ihr Hausdach und Ihre Hausfassaden für die Solarenergienutzung geeignet sind und wie viel Strom (Solarenergie) und Wärme (Solarthermie) Sie produzieren könnten.

Variante hoher Eigenverbrauch

1 Standort / Technologie

Eschenweg 8 8853 Lachen.SZ

Solarwärme

Photovoltaik

2 Bewohner im Haus / System

Bewohner im Haus

System

3 Orientierung / Neigung

Orientierung der Module Ost

Dachneigung

4 Grösse der Anlage

Leistung auf Dach 32 m²

Leistung auf Fassade 11 m²

Batterie

Unter 2: Bewohner im Haus:
Bewohnerzahl eintragen und

bei System: Haushaltstrom, oder
Strom + Warmwasser oder
Strom, WW und Heizung wählen.

Unter 4: Leistung auf Dach 6.0
kWp eingeben.
Start anklicken

Ergebnis der Simulation bei 32 m² Kollektorfläche für 6 kWp

Start

Monatsdaten

PDF-Report

Weitere Einstellungen

Renditerechner

14

Referenz-Wetterdaten

Ergebnisse Simulation

Gesamtstromproduktion	5'152 kWh/Jahr
Solarstrom selber verbraucht	2'566 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	49.8 %
Solarstrom ans Netz abgegeben	2'586 kWh/Jahr
Kosten schlüsselfertige Anlage	18'870 CHF
Kleine Einmalvergütung KLEIV	2'630 CHF
Amortisationsdauer der Anlage	16 Jahre

Jahresverlauf

Renditerechner Photovoltaik (Referenz-Wetterdaten)		
Steuereinsparung		
Steuerbares Einkommen	<input type="text" value="100000 CHF/a"/>	
Grenzsteuersatz	<input type="text" value="25 %"/>	
Stromkosten und Eigenverbrauch		
EW Lachen AG	<input type="text" value="8,4 Rp./kWh"/>	
Einspeisetarif	<input type="text" value="21,9 Rp./kWh"/>	
Hochtarif	<input type="text" value="16,3 Rp./kWh"/>	
Niedertarif	<input type="text" value="16,3 Rp./kWh"/>	
Eigenverbrauchsanteil	<input type="text" value="49,8 %"/>	
<p>12'850 CHF Nettoinvestition</p> <p>827 CHF/Jahr Jährlicher Gewinn</p> <p>Amortisation in 16 Jahren</p>		
Erfolgsrechnung der Photovoltaikanlage		
Investitionskosten Solar	CHF (-)	18870
Kleine Einmalvergütung KLEIV	CHF	2'630
Sonstige Förderung	CHF	0
Steuereinsparung	CHF	3390
Einsparung Eigenverbrauch	CHF	23'074
Ertrag Einspeisung	CHF	8'306
Betriebsaufwand	CHF (-)	6'564
Gewinn / Verlust (-)	CHF	11'966
Mittlere Rendite		2.2 %

Grundlagen:

- Betriebsdauer 30 Jahre
- Der Energielieferant garantiert die Abnahme der überschüssigen Energie und den Einspeisetarif von 8,4 Rp./kWh während der ganzen Zeit.

Ergebnis:

- Die Anlage amortisiert sich über die Einsparung Eigenverbrauch (inkl. WW + Heizung) innerhalb von 16 Jahren
- Die Anlage deckt den Eigenbedarf von Mitte April bis Mitte Aug. (4 Monate), den Haushaltstrom während 10 Monaten.

Sollte der Einspeisetarif 0 Rp./kWh betragen, verlängert sich die Amortisationszeit auf 23 Jahre.

Was steckt hinter den einzelnen Ergebnisse?

Ergebnisse Simulation	
Gesamtstromproduktion	5'152 kWh/Jahr
Solarstrom selber verbraucht	2'566 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	49.8 %
Solarstrom ans Netz abgegeben	2'586 kWh/Jahr
Kosten schlüsselfertige Anlage	18'870 CHF
Kleine Einmalvergütung KLEIV	2'630 CHF
Amortisationsdauer der Anlage	16 Jahre

Noch mehr erfahren

Wurde das Interesse geweckt? Möchten Sie noch mehr erfahren und weiter ins Detail gehen? Das erreichen Sie durch Anklicken des Buttons «Weitere Einstellungen». Tragen Sie den Stromverbrauch ihrer Liegenschaft unter «Haushaltsstrom pro Jahr» ein. Die Daten können Sie der Jahresabrechnungen ihres Stromversorgers entnehmen. Wählen Sie «Bestehendes Heizsystem» Überprüfen Sie «Gebäudetyp» und passen ihn, wenn notwendig, an. Ist die Vorgeschlagene «Wohnfläche» korrekt? Sie kann dem aktuellen Stand angepasst werden.

Sind alle Einstellungen aktualisiert, ist das Fenster zu schliessen und die Berechnung durch Anklicken des Buttons «Start» neu zu berechnen. Die Schlüssel-daten zur Anlage erhalten

Sie erfahren mehr zur Bedeutung der einzelnen Simulations-Ergebnisse durch Klicken auf die entsprechende Zeile.

Start Monatsdaten PDF

1 Gesamte, durch die Solaranlage über ein Jahr produzierte Strommenge (Wechselstrom). Zum Vergleich: eine durchschnittliche vierköpfige Familie hat einen Haushaltsstromverbrauch (d.h. ohne Warmwasser oder Raumheizung) von 3'600 kWh / Jahr (= 300 kWh / Monat).

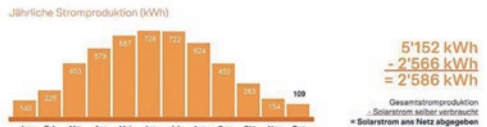
Gesamtstromproduktion	13'739 kWh/Jahr
Solarstrom selber verbraucht	1'489 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	10,8 %
Solarstrom ans Netz abgegeben	12'249 kWh/Jahr
Kosten schlüsselfertige Anlage	32'600 CHF

Beispiel Klick auf Zeile:
Gesamtproduktionskosten

Sie als PDF-Datei durch Anklicken des Buttons «PDF-Report».

Schlüsseldaten rund um meine Solaranlage

Standort: 8853 Lachen | Bewohner im Haus: 6 | Typ: Photovoltaik (Strom, WW + Heizung) | 21.3.2022
Orientierung der Module: 70° | Dachneigung: 27° | Leistung auf Dach: 6.0 kW (32 m²)



CHF 18'870 | Kosten schlüsselfertige Anlage

CHF 2'630 | 14 % der Kosten werden durch die Einmalvergütung des Bundes gedeckt.

CHF 3'390 | Steuerabzug von 18 %

CHF 12'850
Nettoinvestition

Einsparung von CHF 1'046 pro Jahr

... wenn Sie 2'566 kWh Ihres selbst produzierten Stroms verbrauchen und den Überschuss von 2'586 kWh an Ihren Stromversorger verkaufen.

Die Gesamtkosten Ihrer Anlage sind zudem steuerlich abziehbar.

2'380 kg

Jährliche Einsparung von 2'380 Kilogramm CO₂

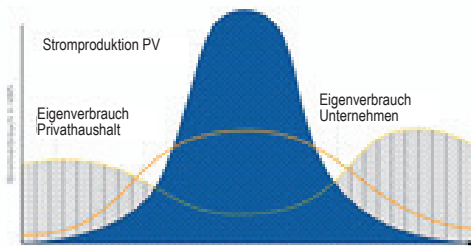
Amortisation in 16 Jahren

Sie können jahrelang von Ihrer Anlage profitieren: die meisten Hersteller garantieren während 25 Jahren für Ihre Solarmodule.

Hinweis: Das Usermanual zum Simulationsprogramm kann durch Anklicken des Buttons «Dokumentation» heruntergeladen werden.

Solarstromproduktion versus -bedarf

Eine Photovoltaikanlage erzeugt tagsüber am meisten Strom. Für Privatpersonen ist dies weniger vorteilhaft, weil im Haushalt morgens und abends am meisten Strom verbraucht wird, also genau zu dem Zeitpunkt, an dem am wenigsten Solarenergie erzeugt wird.



Stromproduktion und -verbrauch im Privat- und Geschäftskundenbereich (Quelle; www. Helion.ch)

Erhöhung des Eigenverbrauchs

Der Eigenverbrauch kann durch geschicktes Management der im Haushalt grössten Stromverbraucher erhöht werden. Moderne Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler etc. so programmieren, dass sie in Zeiten der Stromproduktion laufen. Weitere Möglichkeiten sind Warmwasserspeicher aufheizen, e-Auto laden.

Der Eigenverbrauch kann zusätzlich durch den Einbau eines Akkus zur Energiespeicherung um bis zu 15% gesteigert werden. Wobei sich die Amortisationszeit wesentlich verlängert. Für den Akku ist, je nach Grösse, mit Kosten zwischen Fr. 5'000 – 10'000 zu rechnen.

Die Lebensdauer eines Akkus ist abhängig von der Anzahl Ladezyklen und liegt bei rund 10 Jahren. Die Anlage mit einem Akku auszustatten

sollte gut überlegt werden. Einerseits wegen der Wirtschaftlichkeit, andererseits ist dessen Entsorgung doch nicht so unproblematisch.

Hinweise:

- Die Amortisationszeit der Anlage ist auf 30 Jahre angesetzt.
- Die Lebensdauer der Solarpanels wird in der Literatur mit 25-40 Jahre angegeben.
- Das Beispiel wurde **ohne** Energie-Speicherung mittels Akku im Hause berechnet.

Lassen sie sich in einem nächsten Schritt von einer Fachfirma beraten.

Weitere Informationen:

Achtung: Vergütungen des Förderprogramms beziehen sich auf bestehende Liegenschaft und nicht auf Neubauten.

In sieben Schritten zu ihrer Solaranlage <https://www.energieschweiz.ch/gebaeude/solaranlagen/>
Der Branchenverband Swissolar führt eine Liste von qualifizierten Installateuren auf <https://www.solarprofis.ch/die-solarprofis/>

Quellen:

Bundesamt für Energie BFE
Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz
Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Förderprogramm Energie 2022 des Kt. Schwyz
<https://www.helion.ch/solaranlage/eigenverbrauch/>

Redaktionsteam: Elmar Schwyter



Ihre Immobilie – unsere Erfahrung – Ihr Erfolg.
Vertrauen Sie den Profis!

Seestrasse 62, 8806 Bäch / T +41 (0)44 786 58 18
www.seesicht-immobilien.swiss
info@seesicht-immobilien.swiss

Von links nach rechts:
Cedric Säwert • Marketing / Verkauf
Beatrice Schmuki • Backoffice
Volkmar Säwert • Geschäftsleitung

SEESICHT
Immobilien
Ihr Zuhause ist bei uns.

MIETRECHT

Ausserordentliche Kündigung bei Nichtbezahlung der Kautions?

Kürzlich hat das Mietgericht Zürich einen interessanten Entscheid gefällt: Bei Nichtbezahlen der vertraglich vereinbarten Mietkaution kann der Vermieter ausserordentlich kündigen.

Zum Fall

Es handelte sich um einen Mietvertrag über ein Club- und Barlokal, Mietbeginn 1. Oktober 2019, Mietende 30. April 2022, Mietzins Fr. 15'000.--. Zudem wurde eine Kautionsleistung in der Höhe von drei Monatsmieten, Fr. 45'000.--, vereinbart.

Am 9. April 2020 mahnte der Vermieter die Mieterin wegen Nichtleistung der geschuldeten Kautionsleistung und setzte eine Frist zur Bezahlung von 30 Tagen, für den Fall der Nichtbezahlung wurde eine ausserordentliche Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen angedroht. Mit amtlichem Formular vom 15. Mai 2020 kündigte dann der Vermieter das Mietverhältnis auf den 30. Juni 2020, da die Kautionsleistung in der angesetzten Frist nicht geleistet wurde.

Der Sachverhalt und die Standpunkte der Parteien

Die Mieterin war bereits vor Oktober 2019 als Untermieterin im Objekt, deswegen konnte die Übergabe der Mietsache bei Nichtbezahlung der Kautionsleistung vor dem Mietantritt nicht verweigert werden. Mit Mietvertrag vom 22. August 2019 hatten die Parteien dann einen befristeten Mietvertrag mit einer Mietdauer bis 30. April 2022 abgeschlossen, womit die Untermieterin zur Mieterin wurde.

Der Vermieter stellte sich zur Begründung der Kündigung auf den Standpunkt, dass ihm die Fortführung des Mietvertrags unzumutbar gewesen sei, da der Mietvertrag noch mehrere Jahre (bis 30. April 2022) andauern wird. Das bedeute ein enormes Schadenspotenzial. Dies auch darum, weil die Mieterin bereits seit Beginn des Jahres 2020 und nicht erst Covid bedingt die Mietzinsleistung nicht fristgerecht bezahlt habe. Auch das In-Verzug-Setzen habe keine Besserung bewirkt und die Miete für Januar 2021 sei bis heute noch offen. Man muss somit nebst anderem (Auszugsschäden im Zeitpunkt der Rückgabe etc.) auch mit ausbleibenden Mietzinszahlungen rechnen. Somit sei es nicht zumutbar, ein Mietverhältnis ohne die vereinbarte Sicherheitsleistung über mehrere Jahre weiterzuführen. Und da das Mietverhältnis per 30. Juni 2020 geendet habe, wäre die Mieterin verpflichtet gewesen, das Mietobjekt ordnungsgemäss zurückzugeben. Da dies nicht geschehen sei, sei damit zu rechnen, dass die Mieterin sich auch weiterhin weigern werde, die Liegenschaft zu verlassen. Darum sollte das Gericht bereits heute das zuständige Stadttammannamt mit dem Vollzug der Räumung beauftragen.

Die Mieterschaft machte geltend, dass sie die Kautionsleistung nach der Verhandlung bei der Schlichtung

tungsbehörde bezahlt habe, und zwar zunächst Fr. 10'000.–. Die restlichen Fr. 35'000.– habe sie bis Ende des gleichen Monats bezahlt. Eine Mietkautionsversicherung mit «Swisscaution» habe sie zwar einzurichten probiert, es habe aber nicht geklappt. Die Mietzinse seien ein paar Mal verspätet bezahlt worden. Aufgrund von Corona sei es schwer gewesen. Bezahlt werden müssen sie und es würde auch ein Kredit aufgenommen werden.

Materiellrechtliches

Die vertraglich vereinbarte Pflicht zur Kautionsleistung stellt eine besondere vertragliche Nebenpflicht des Mieters dar. Leistet die Mieterin eine vereinbarte Sicherheitsleistung nach Art. 257e OR nicht, kann der Vermieter die Mieterin auf Zahlung oder Sicherheitsleistung betreiben oder einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag ordentlich kündigen.

Die Frage nach der Zulässigkeit einer ausserordentlichen Kündigung im Falle des Ausbleibens der vereinbarten Sicherheitsleistung, insbesondere bei befristeten Mietverträgen, wird in der Lehre unterschiedlich beantwortet. Einer ersten Ansicht nach steht dem Vermieter diesfalls kein ausserordentliches Kündigungsrecht zu.

Einer zweiten Ansicht nach berechtigt das Ausbleiben der Sicherheitsleistung den Vermieter zur Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 266g OR, vorausgesetzt, die Fortführung des Mietverhältnisses sei im konkreten Einzelfall nicht zumutbar.

Nach einer dritten Lehrmeinung ist eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses möglich, sofern der Mieter zuvor erfolglos abge-

mahnt worden und eine Fortführung des Mietverhältnisses ohne Sicherheiten unzumutbar ist. Das Kündigungsrecht stützt sich diesfalls aber nicht auf Art. 266g OR (wichtige Gründe), sondern auf Art. 257f Abs. 3 OR (schwere Pflichtverletzung).

Einer vierten Ansicht nach lässt sich bei Ausbleiben der vereinbarten Sicherheitsleistung das Vertragsverhältnis sowohl nach Art. 266g als auch nach Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich kündigen.

Ungeachtet der vertretenen Lehrmeinungen ist sich die Lehre jedoch darin einig, dass eine ausserordentliche Kündigung, gestützt auf Art. 257d OR, nicht zulässig sei (Zahlungsverzug bei Mietzinsausstand).

Ein Bundesgerichtsentscheid ist, soweit ersichtlich, zur Frage nach der Gültigkeit einer ausserordentlichen Kündigung bei Verletzung der vertraglichen Pflicht zur Sicherheitsleistung noch nicht gefällt worden. Zu ausserordentlichen Kündigungen nach Verletzungen von anderen vertraglichen Nebenpflichten gibt es allerdings Entscheide.

Diese dabei erwogenen Fragen brauchen hier aber nicht abschliessend geklärt zu werden:

Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt. Wenn sich ein Schuldner bei zweiseitigen Verträgen im Verzuge befindet, so ist der Gläubiger berechtigt, ihm eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen. Wird auch bis zum Ablauf dieser Frist nicht erfüllt, so kann der Gläubiger, wenn er es unverzüglich erklärt, unter anderem auf die nachträgliche Leistung verzichten und vom Verträge zurücktreten

(ohne Frist). Diese allgemeinen Regeln des Rücktrittsrechts bei Verzug hat das Bundesgericht in mietrechtlichen Fällen dahin gehend modifiziert, dass eine fristlose Kündigung nicht möglich sei. In einem entsprechenden Entscheid war das Bundesgericht der Meinung, eine Kündigungsfrist von 30 Tagen sei ausreichend.

Im vorliegenden Fall ist es demnach sachgerecht, eine dreissigtägige Frist zu verlangen, was der Regelung von Art. 257f Abs. 3 OR entspricht. Eine Kündigungsfrist von sechs Monaten bei Geschäftsräumen, wie es Art. 266g OR verlangt, erscheint unangemessen lang. Andernfalls wäre der Vermieter sechs Monate lang dem Risiko ausbleibender Mietzinsleistungen und Schäden aus unsorgfältiger Behandlung der Mietsache ausgesetzt; einem Risiko, das nach dem Parteiwillen durch die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung gerade abgeschlossen bzw. minimiert werden sollte.

Unzumutbarkeit?

Art. 257f und Art. 266g OR setzen voraus, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Im vorliegenden Fall stand eine ordentliche Kündigung nicht zur Verfügung, da es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelte. Der Mieter wurde in Verzug gesetzt und hatte innert angemessener Frist die Kautionszahlung nicht bezahlt (sondern erst nach Erhalt der Kündigung).

Auch wenn die Pflicht zur Zahlung wie erwähnt eine vertragliche Nebenleistung ist, hat sie für den Vermieter eine in der Praxis ausschlaggebende Bedeutung, da sie sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis abdeckt respektive absichert. Ohne Leistung einer Sicherheit läuft der Vermieter Gefahr, dass er nach Beendigung des

Mietverhältnisses auf unter Umständen hohen Kosten (Schadenersatzansprüche aus unterlassener Sachrückgabe, ausgebliebene Mietzinsleistungen oder Schäden aus unsorgfältiger Behandlung der Mietsache etc.) sitzen bleibt. Nur schon deswegen ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Nichtleistung der Sicherheit für den Vermieter in den meisten Fällen unzumutbar. Vorliegend hat der Mieter die Mietzinse regelmässig verspätet bezahlt. Der Vermieter musste demnach ernsthaft damit rechnen, dass am Ende des Mietverhältnisses Mietzinse ausstehend sein würden.

Demnach befand das Mietgericht die Gültigkeit der Kündigung. Zudem wurde keine Erstreckung erteilt und gleichzeitig die Ausweisung verfügt.

Anmerkung

Bei dieser mietgerichtlichen Entscheidung handelt es sich nicht um ein höchstrichterliches Urteil. Es ist darum in jedem Einzelfall, wenn die Kautionsleistung nicht geleistet wird, zu prüfen, ob die vorausgesetzte Unzumutbarkeit gegeben ist. In der Praxis dürfte sich diese Frage sowieso meist nur dort stellen, wo keine ordentliche Kündigung möglich ist, also in befristeten respektive Mietverhältnissen, die für eine feste Vertragsdauer abgeschlossen wurden.

Urteil des Mietgerichts Zürich MJ200059-L vom 22. März 2021.



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

MIETRECHT

Anspruch des Vermieters bei verlorenem Schlüssel

Das Mietgericht des Bezirks Zürich hatte im Dezember 2020 zu beurteilen, ob der Verlust von einem Schlüssel zu einer Gewerbeliegenschaft den Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die gesamte Schliessanlage auszutauschen.



RA Christoph Pfister
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
Fachanwalt SAV Erbrecht
Pfäffikon SZ

Sachverhalt

Bei der Rückgabe des Mietobjektes in der Stadt Zürich konnte die Mieterin einen Schlüssel zum Mietobjekt nicht aushändigen. Der Vermieter liess danach nebst den Schlössern zum eigentlichen Mietobjekt auch die gesamte Schliessanlage der Mietliegenschaft (inkl. allgemein zugängliche Räume) austauschen. Das löste Kosten in der Höhe von CHF 5'700.-- aus. Der Vermieter begründete diesen Schritt mit dem Sicherheitsbedürfnis der übrigen Mieter der Liegenschaft. Die Mieterin stellte sich dagegen auf den Standpunkt, dass der Ersatz sämtlicher Schlösser unverhältnismässig gewesen sei und der Schlüssel schon vor längerer Zeit abhandengekommen sei. Es sei in diesem Zusammenhang noch nie zu einem Missbrauch gekommen.

Ansicht Mietgericht

Das Mietgericht ging davon aus, dass ein Vermieter berechtigt sei, auf Kosten der Mieterin die verlorenen Schlüssel zum Mietobjekt nachzumachen. Vor dem Hintergrund, dass eine Anwaltskanzlei, die mit sensiblen Daten arbeitet, die Mieträumlichkeit übernahm, erachtete das Mietgericht auch den Austausch der Zylinder zum eigentlichen Mietobjekt für zulässig. Ob darüber hinaus das ganze Schliesssystem auf Kosten der Mieterin ersetzt werden könne, müsse jedoch – so das Mietgericht – aufgrund der Umstände des Einzelfalles beurteilt werden.

Im **konkreten Fall** prüfte das Mietgericht, ob durch den abhandengekommenen Schlüssel ein ernst zu nehmendes Sicherheitsrisiko bestehe. Es hielt fest, dass das subjektive Sicherheitsgefühl der übrigen Mieter bzw. des Vermieters nicht massgeblich sei. Einen konkreten Missbrauch des verlorenen Schlüssels konnte der Vermieter nicht nachweisen. Entsprechend erachtete das Mietgericht das Verschwinden des Schlüssels nicht als erhöhtes Sicherheitsrisiko. Das Mietgericht berücksichtigte dabei auch, dass der verlorene Schlüssel äusserlich nicht erkennen liess, zu welchem Gebäude er gehört.

Zu guter Letzt hielt das Mietgericht fest, dass mit dem verlorenen Schlüssel bloss Zutritt zu den Allgemeinräumen der Mietliegenschaft möglich sei. Der Zugang zum Mietobjekt selbst war mit dem verlorenen Schlüssel nicht mehr möglich, weil Zylinder und Schlüssel zum Mietobjekt ohnehin ausgetauscht wurden.

Entscheid

Aus den erwähnten Gründen sprach das Mietgericht dem Vermieter lediglich die Kosten für den Ersatz des Schliesszylinders und sämtlicher Schlüssel zu den Mieträumlichkeiten zu. Die Klage auf Ersatz der übrigen Kosten für den Austausch des Schliesssystems im ganzen Gebäude wurde dagegen abgewiesen.



energie
ausserschwyz **spürbar nachhaltig**



Mit Fernwärme natürlich und regional heizen

Jetzt ganz einfach umsteigen!
Wir beraten Sie gerne.

Mehr Infos:
easz.ch

Energie Ausserschwyz AG | Bodenwiesweg 6 | 8854 Galgenen
055 511 90 80 | info@easz.ch | energie-ausserschwyz.ch

Rechtswidrige Bauten



RA Christoph Pfister
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
Fachanwalt SAV Erbrecht
Pfäffikon SZ

Nachträgliches Baubewilligungsverfahren

Erstellt oder ändert ein Bauherr **ohne Bewilligung** eine Baute und erlangt die Gemeinde hier von Kenntnis, fordert ihn diese regelmässig auf, die Baute zurückzubauen oder aber ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten.

Verweigert der Bauherr den Rückbau und reicht er auch kein nachträgliches Baugesuch ein, ist die Gemeinde berechtigt und verpflichtet, ersatzweise den Sachverhalt zu erheben und die zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit erforderlichen Dokumentationen von Dritten erstellen zu lassen. Sämtliche Kosten, die dadurch entstehen, können dem säumigen Bauherrn auferlegt werden.

Anwendbares Recht

Gestützt auf die nachträglichen Baugesuchsunterlagen muss die Gemeinde prüfen, ob nachträglich eine Baubewilligung erteilt werden kann. Massgebend ist dabei im Grundsatz das Recht, das **im Zeitpunkt der Errichtung bzw. Änderung** der Baute anwendbar war. Ist jedoch das

heutige Recht für den Bauherrn günstiger (d.h. milder), ist dieses anzuwenden. Es gibt aber folgende Ausnahmen:

1. Ausnahme

Wenn ein Bauherr **bewusst** keine Bewilligung eingeholt hat, weil er wusste, dass vor der Erteilung der Bewilligung neues strengeres Recht in Kraft treten wird, dann muss das neue Recht angewendet werden.

2. Ausnahme

Gemäss einem neueren Urteil des Bundesgerichts ist zudem immer das neue Recht anzuwenden, wenn **erhebliche öffentliche Interessen** auf dem Spiel stehen. Mit anderen Worten sind insbesondere in den Bereichen **Gewässer-, Natur- und Heimatschutz und Umweltschutzrecht** die im Zeitpunkt des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens geltenden neuen Rechtsvorschriften anzuwenden.

Pflicht zur Wiederherstellung

Von der Frage der Bewilligungsfähigkeit einer Baute ist die Frage der Wiederherstellungspflicht (d.h. der Pflicht zum Rückbau) zu unterscheiden. Erst wenn rechtskräftig festgestellt worden ist, dass eine Baute nachträglich nicht bewilligt werden kann, ist die Frage zu entscheiden, ob die Baute zurückgebaut werden muss.

Grundsätzlich müssen rechtswidrige Bauten beseitigt werden. Gründe der **Verhältnismässigkeit** oder des **Vertrauensschutzes** können aber

einer solchen Wiederherstellung entgegenstehen. Auch der **Zeitablauf** kann gegen eine Pflicht zur Wiederherstellung sprechen.

Mit Blick auf den Zeitablauf wird **innerhalb der Bauzone** davon ausgegangen, dass nach Ablauf von 30 Jahren keine Wiederherstellung mehr verlangt werden kann. Jedoch hielt das Bundesgericht verschiedentlich fest, dass dabei keine zwingenden öffentlichen Interessen betroffen sein dürfen. Insbesondere wenn ein Konflikt zum Gewässer- oder Umweltschutzrecht besteht, dürfte es deshalb schwierig sein, sich auf eine "Verjährung" der Wiederherstellungspflicht zu berufen.

Für Bauten **ausserhalb der Bauzone** hat das Bundesgericht kürzlich klargestellt, dass bei



illegalen Bauten und Anlagen die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht nach 30 Jahren "verjährt". Die "Verjährungsfrist" von 30 Jahren findet somit ausserhalb der

Bauzone keine Anwendung. Der Rückbau dieser Bauten und Anlagen kann daher unabhängig von ihrem Bauzeitpunkt angeordnet werden.

139 99-01





Roland Pfyl
Generalagent

**Sicherheit in allen Lebenslagen.
Mit unserer persönlichen Beratung.**

Generalagentur Oberer Zürichsee

Hintere Bahnhofstrasse 12, 8853 Lachen

Tel. 058 285 69 40, Fax 058 285 69 41

Agenturen in: Siedeln, Glarus, Pfäffikon, Rapperswil

www.baloise.ch

IVO MARTY HOLZBAU SCHREINEREI

ZIMMEREI • TREPPENBAU • HOLZSYSTEMBAU • INNENAUSBAU • RENOVATIONEN



**HÖLZIGS US
EINRE HAND!**

Etzelstrasse 3 - 8832 Wollerau
Telefon Geschäft 044 784 98 94

www.marty-holzbau.ch
ivo.marty@marty-holzbau.ch

Flachdach schlägt hohe Wellen

Wenn im Stockwerkeigentum gemeinschaftliche Teile saniert werden müssen, führt das in der Praxis häufig zu Diskussionen. Insbesondere, wenn einzelne Stockwerkeigentümer ausschliessliche Nutzungsrechte daran haben. Was gilt es zu beachten?



Dr. Roger Brändli

Lehrbeauftragter für Privatrecht an der Universität St. Gallen (HSG),
Altendorf / Reichenburg

Zunächst stellt sich die Frage, welche Bauteile eines Gebäudes im Stockwerkeigentum «gemeinschaftlich» sind: Es sind jene, die für den Bestand und die konstruktive Gliederung und die Gestalt sowie das äussere Aussehen des Gebäudes bedeutend sind. Dazu gehören zum Beispiel auch die Dächer, selbst wenn daran ein ausschliessliches Nutzungsrecht – ein sogenanntes Sondernutzungsrecht – für den Attika-Stockwerkeigentümer zur Benutzung als Dachterrasse besteht.

Was gilt bei Sondernutzungsrechten?

Im Normalfall ist im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft eine ausführliche Regelung enthalten: einerseits betreffend Zuständigkeit und andererseits betreffend Kostentragungspflicht für die baulichen Massnahmen in Sondernutzungsrechtsbereichen. Diese Regelungen gehen den dispositiven und damit subsidiären ge-

setzlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs (ZGB) vor. Gemäss den meisten Reglementsregelungen hat der sondernutzungsberechtigte Stockwerkeigentümer für sämtliche Kosten und Lasten seines Sondernutzungsbereichs aufzukommen. Ohne diese Regelung hat er den alltäglichen, regelmässigen Unterhalt der mit dem Sondernutzungsrecht belasteten gemeinschaftlichen Bauteile zu übernehmen und dessen Kosten zu tragen. Das schliesst also das Reinigen und kleinere Ausbesserungen ein, solange diese noch als gewöhnliche Verwaltungshandlungen gemäss Artikel 647a Absatz 1 ZGB zu qualifizieren sind. Der substanzwahrende Unterhalt und die Erneuerung von Bauteilen obliegen demgegenüber weiterhin der Stockwerkeigentümergeinschaft, die auch deren Kosten zu tragen hat, ausser es sei ein Anwendungsfall von Artikel 712h Absatz 3 ZGB.

Wer entscheidet über bauliche Massnahmen?

Über bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Bauteilen hat die Stockwerkeigentümergeinschaft zu entscheiden. Und zwar mit unterschiedlichen Mehrheiten, je nachdem ob es sich um notwendige, nützliche oder luxuriöse Massnahmen handelt.

Wenn es um die Reparaturen oder Instandhaltungsarbeiten an beschädigten oder mangelhaft unterhaltenen gemeinschaftlichen Teilen geht, an denen aus der Perspektive der Stockwerkeigentümergeinschaft ein gemeinschaftliches Interesse besteht, liegt eine notwendige bauliche Massnahme vor. Diese kann mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümerinnen beschlossen werden.

Die notwendigen baulichen Massnahmen gehören sodann zur Untergruppe der notwendigen Verwaltungshandlungen, die auf Klage eines Stockwerkeigentümers auch von einem Gericht angeordnet werden können, wenn die notwendige Mehrheit der Stockwerkeigentümer nicht zustandekommt. Steht die bauliche Massnahme aber im ausschliesslichen Individualinteresse eines einzelnen Stockwerkeigentümers, ist sie gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als luxuriös anzusehen, womit für ihre Ausführung

Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer erforderlich ist (Bundesgerichtsentscheid 141 III 357).

Wann ist die Flachdachsanieierung «notwendig»?

Die Sanierung eines als Dachterrasse ausgestalteten Flachdachs, das in die Jahre gekommen ist und Wasser eindringen lässt und deshalb erneuert werden muss, ist als notwendige bauliche Massnahme und notwendige Verwaltungshandlung zu qualifizieren. Das heisst: Sie kann mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümerstimmen durchgeführt werden. Das Dach dient als konstruktiver Bauteil allen Stockwerkeigentümern, auch wenn der Attika-Stockwerkeigentümer das Flachdach als Terrasse nutzen darf und damit eventuell ein zusätzliches Interesse an der Sanierung haben wird. Trotzdem sind die Kosten der Dachsanierung von allen Stockwerkeigentümern gemäss Wertquotenanteilen zu bezahlen.

Wer trägt die Begleitkosten?

Was passiert, wenn im Zuge der notwendigen Dachsanierung besondere Bodenplatten auf der Terrasse entfernt und damit eventuell zerstört werden müssen? Oder wenn ein Whirlpool von der Terrasse mit dem Kran heruntergelassen und zwischengelagert werden muss? In diesem Fall gehen die damit verbundenen Kosten zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft und sind nach Wertquote zu tragen. Es handelt sich nämlich um mit der Sanierung kausal verbundene Begleitkosten. Dem Attika-Stockwerkeigentümer, der die Terrasse gemäss Sondernutzungsrecht benützt, kann kein Vorwurf gemacht werden, dass er erlaubterweise einen Whirlpool oder andere Gegenstände aufstellt. Vorbehalten bleiben einzig die Fälle, dass der Attika-Stockwerkeigentümer die besonderen Bodenplatten von sich aus, also ohne die Notwendigkeit einer Dachsanierung, erneuern lässt, womit die Kosten von ihm allein zu tragen sind (Artikel 712h Absatz 3 ZGB). Oder aber, es besteht eine anderslautende Reglementsbestimmung. Darum gilt: Immer zuerst das Reglement studieren!



Abwechslungsreich bepflanzte Hangflächen sehen nicht nur schön aus, sondern sind bei einer professionellen Gestaltung auch pflegeleicht.

SONNIG BIS SCHATTIG

So lassen sich Hangflächen attraktiv bepflanzen

Im Garten gelten Hangflächen als schwierig. So wird bei starkem Regen ungefestigte Erde fortgespült und zugleich versickert deutlich weniger Wasser, da es zu schnell abfließt. Dadurch ist der Boden am Hang meist trockener als in den anderen Gartenbereichen. Doch Hangflächen können dennoch abwechslungsreich bepflanzt werden und sehr schön aussehen.

Die Pflege einer Hangfläche wird ebenfalls durch die Schräge erschwert. Zudem sind Hangflächen aktiv nur schwer nutzbar: Für Sitzbereiche, einen Pavillon, das Spielgerüst der Kinder oder Beete braucht es möglichst ebene Flächen. Daher entscheiden sich viele Gartenbesitzer für die Terrassierung ihres Hanggrundstücks und lassen

Landschaftsgärtner - meist mit Trockenmauern - Ebenen schaffen. Doch können Hangflächen bei Arealen, die nicht aktiv genutzt werden sollen, durchaus auch Hangflächen bleiben und abwechslungsreich bepflanzt werden. Das sieht nicht nur schön aus, sondern ist bei einer professionellen Gestaltung auch äusserst pflegeleicht.

Dabei ist es wichtig, dass dichtwachsende Pflanzen den Hang befestigen und mit ihren kräftigen Wurzeln das Erdreich schützen.

Sonnige Lage: Steingarten

Wie auch in anderen Bereichen des Gartens entscheidet bei der Hangbepflanzung die Lage darüber, welche Gehölze, Stauden und Boden-decker empfehlenswert sind. Liegt das abschüssige Gelände südlich bis südwestlich, ist zum Beispiel ein Steingarten eine schöne Gestaltungsart. Zwischen grossen Findlingen, kleineren Natursteinen und Kies wachsen Pflanzen, die eine sonnige Lage und kargen Boden mögen. Schleifenblume (*Iberis sempervirens*), Pfingstnelke (*Dianthus gratianopolitanus*), Polsterphlox (*Phlox subulata*) oder Hauswurz (*Sempervivum*) sind hier gefragt. Sie sind nicht nur schmückend, sondern von Natur aus robust und genügsam. Sie brauchen weder einen humusreichen Boden noch Dünger oder regelmässige Wassergaben. Gräser wie Bergsegge (*Carex montana*), Blauschwingel

(*Festuca cinerea*) oder Bärenfellgras (*Festuca gautieri*) bringen Leichtigkeit ins Gesamtbild. Zwischendrin sorgen Gehölze wie die blaue Mädchenkiefer (*Pinus parviflora*) oder die Zwerg-Hemlocktanne (*Tsuga canadensis* «Nana») für spannende Höhenunterschiede. Aus Sicherheitsgründen ist bei einem Steingarten im Hang allerdings die richtige, professionelle Befestigung des Bodens und der teilweise sehr grossen und schweren Steine wesentlich. Andernfalls kann es bei Starkregenfällen, mit denen aufgrund des Klimawandels in Zukunft häufiger zu rechnen ist, zu gefährlichen Erdrutschen kommen.

Schattige Lage: Waldatmosphäre

Bei einer schattigen Lage der Hangfläche sollten hingegen Gewächse gewählt werden, die von Natur aus mit weniger Sonnenlicht auskommen, weil sie gern unter Bäumen oder im Wald wachsen. Ideal sind immergrüne Bodendecker, da sie kaum Pflege benötigen und das Jahr über ein einheitliches, attraktives Bild schaffen.



Liegt das abschüssige Gelände südlich bis südwestlich, ist ein Steingarten eine schöne Gestaltungsart.



Bei nicht aktiv genutzten Arealen können Hangflächen durchaus auch Hangflächen bleiben und abwechslungsreich bepflanzt werden.

Das Kleine Immergrün (*Vinca minor*) beispielsweise wächst schön dicht und lässt Wildkräutern keinen Platz. Zudem sorgt es mit seinen hellen Blüten in Weiss oder Blau für helle Lichtreflexe. Ebenso zu empfehlen sind die immergrüne Rote Teppichbeere (*Gaultheria procumbens*), die Teppichmispel (*Cotoneaster*) oder das Schattengrün (*Pachysandra terminalis*). Auch die fröhlich blühende Golderdbeere (*Waldsteinia*) bildet Ausläufer, mit denen sie dem Hangboden Halt gibt. Und nicht zuletzt bietet sich das allseits bekannte Efeu (*Hedera helix*) für einen grossflächigen, dichten Bewuchs in kühlfeuchten Arealen an. Zusätzliche Spannung erzeugen lässt sich, indem man verschiedene Bodendecker miteinander kombiniert und auch Stauden, Farne und Gräser in die Bepflanzung integrieret. So bringen etwa der Weiche

Schildfarn (*Polystichum setiferum*), die Schatten-Segge (*Carex umbrosa*) und die Waldmarbel (*Luzula sylvatica*) andere Grüntöne ins Spiel. Für Blütenpracht sorgen zum Beispiel die horstig wachsende Lilientraube (*Liriope muscari*) und Prachtspieren (*Astilbe*). Jedoch dauert es einige Zeit, bis die Pflanzen eine dichte Decke gebildet haben und das Erdreich mit ihren Wurzeln festigen. Daher ist es wichtig, den Boden zu Beginn gut zu sichern, bis die Gewächse angewachsen sind. Dabei haben sich spezielle Gewebenetze oder Matten bewährt. Zudem ist es ratsam, den Pflanzen den Start in der Schräglage mit einer entsprechenden Bodenbearbeitung so weit wie möglich zu erleichtern.

Text und Bilder: BGL



Ein solides Fundament: Mit der Mobiliar bauen Sie nicht auf Sand.

Roland Egli, Generalagent
T 055 451 93 00, roland.egli@mobiliar.ch

Generalagentur Lachen
Roland Egli
Sagenriet 3, 8853 Lachen, T 055 451 93 00
lachen@mobiliar.ch, **mobiliar.ch**

die **Mobiliar**

Mitglieder des HEV March und Höfe
berücksichtigen unsere Inserenten!



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme



Ästhetisch schöne Handläufe für Ihre Sicherheit

Jetzt alle Innen- und
Aussentreppen normgerecht
und sicher nachrüsten.

Sehr grosse Auswahl und
schnelle Lieferung inkl.
fachgerechter Montage zum
günstigen Festpreis.

Flexo-Handläufe
Alfred Bernet
8737 Gommiswald

 **055 280 1034**

obererzuersee.flexo-handlauf.ch



AUCH FÜR IHR EIGENHEIM: BERATER, BEI DENEN KOMPLEX AUCH EINFACH GEHT.

**FINANZIEREN, SCHWYZER ART:
INDIVIDUELL, KOMPETENT, VERLÄSSLICH.**

szkb.ch/hypotheiken



WIR SETZEN
AKZENTE

**CONTRACT
PLAN**
Geplant. Gebaut.

Contractplan AG
8832 Wollerau SZ
044 787 76 00

Architekten
Bauleiter
Bauökonominnen



Lebensraum gestalten und nachhaltige Werte schaffen.