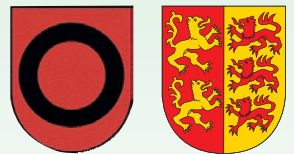


1/2023

Verbands-Mitteilungen



H E V **March und Höfe**

Hauseigentümergeverband March und Höfe



i24.ch



Leidenschaft

Immobilienverkauf ist nicht alltäglich.
Wir machen etwas Besonderes daraus!

www.i24.ch

Stabübergabe

Nach 16 Jahren als Präsident unserer Sektion ist es an der Zeit, mich von meiner Funktion zu verabschieden und meinem Nachfolger, Vize-Präsident Christoph Pfister, das Zepter zu übergeben.



Adrian C. Gattiker
Präsident HEV March
und Höfe

Sehr geehrte Mitglieder

Ich möchte mich bei Ihnen allen für Ihre Treue und Ihr Interesse an unserer Arbeit bedanken. Es war mir eine Freude, mich für Ihre Bedürfnisse als Wohneigentümer kantonally und national einzusetzen.

Ausgezeichnet aufgestellte Sektion

In meiner Amtszeit haben wir vieles erreicht und gesteckte Ziele übertroffen. Unsere Sektion ist heute für die Mitglieder ausgezeichnet aufgestellt. Der Sektions-Vorstand setzt sich aus 14 kompetenten Expertinnen und Experten zu relevanten Themen rund um das Wohneigentum zusammen. Die Expertise umfasst die Bereiche Energie und energetische Sanierungen, bautechnische Belange, Landschaft und Raumplanung, Immobilien-Treuhand und Steuerrecht, Miet- und Baurecht und weitere.

Unser Vorstand arbeitet unentgeltlich und aus Leidenschaft für die Interessen unserer Mitglieder.

Die Sektion March und Höfe ist sehr gut vernetzt und durch unsere qualifizierten Delegierten und Kantonsratsmitglieder auf kantonaler Ebene stark vertreten.

Fachliche Unterstützung

Wir unterstützen unsere Vermietersvertreterinnen und -vertreter an den Schlichtungsbehörden im Mietwesen. Diese erhalten jährlich Fachseminare um auf dem neuesten Stand zu bleiben.

Unsere herbstlichen Fachthemen-Anlässe ziehen ein grosses Mitgliederpublikum an und zeigen die Relevanz und Aktualität unserer Fachthemen. Auch unsere jährliche Generalversammlung erfreut sich einer zunehmenden Besucherzahl.

Unser leistungsfähiges Sekretariat in Schindellegi steht Ihnen von Dienstag bis Freitag, jeweils am Morgen, für ihre Anliegen zur Verfügung.

Wachstum und Ausgabendisziplin

Seit meinem Amtsantritt hat sich unser Mitgliederbestand um 33% auf 5'450 Mitglieder erhöht. Aufgrund unserer strikten Kostenkontrolle haben wir es geschafft, die Mitgliederbeiträge unverändert zu halten. Auch steht uns weiterhin der finanzielle Spielraum zur Verfügung, notwendige Abstimmungskampagnen zu finanzieren.

In den 16 Jahren meiner Arbeit als Präsident wurde mir bewusst, wie wichtig eine starke Stimme des Wohneigentums auf politischer Ebene ist. Die

Service hat bei uns eine lange Tradition!



Beratungen

- Wohnungsabnahmen / Befundaufnahmen
- Mediation bei Nachbarestreitigkeiten
- 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



WIR SETZEN
AKZENTE

CONTRACT
PLAN
Gepflanzt. Gebaut.

Contractplan AG
8832 Wollerau SZ
044 787 76 00

Architekten
Bauleiter
Bauökonomien



Lebensraum gestalten und nachhaltige Werte schaffen.

Angriffe auf das Eigentum sind vielfältig und kommen aus unterschiedlichen Lagern. Als einer der stärksten Verbände in der Schweiz hat der HEV die Organisation und Struktur, die Interessen seiner Mitglieder politisch zu vertreten.

Auch nach meinem Rücktritt aus unserer Sektion werde ich weiterhin die Interessen des HEV Kanton Schwyz im Vorstand des HEV Schweiz vertreten. Ich bin dankbar für die Unterstützung, die Sie mir in den vergangenen 16 Jahren entgegengebracht haben, und bin stolz auf das, was unser Team erreicht hat.

Mein Dank gilt ganz besonders meinem Vorstand, dem Sekretariat und dem Geschäftsführer des Kantonalverbandes, Roman Weber, für die zielgerichtete Zusammenarbeit im Sinne unserer Mitglieder.

Es war eine spannende Zeit als Präsident und ich bin überzeugt, dass unsere Sektion mit meinem Nachfolger, Christoph Pfister, ehemaligem Kantonsrats-Präsident, in sehr guten Händen sein wird.

Besuchen Sie uns bei der Wahl und Amtsübergabe an Christoph Pfister anlässlich der kommenden Generalversammlung am 24. Mai im Maihofsaal in Schindellegi. Ich freue mich auf Ihre Anwesenheit.

Mit diesen letzten Ausführungen als Sektionspräsident wünsche ich Ihnen alles Gute und weiterhin viel Freude mit Ihrem Wohneigentum.

Ihr

Adrian C. Gattiker

Präsident HEV March und Höfe




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

Kaspar Michel, Generalagent

Generalagentur Lachen

Kaspar Michel

Sagenriet 3, 8853 Lachen, T 055 451 93 00

lachen@mobiliar.ch, **mobiliar.ch**

die Mobiliar

Engagiert, erfahren
und kompetent
für Immobilien

für Immobilien
:tuwag

Bewirtschaftung
Verkauf
Erstvermietung
Bautreuhand
Schätzung
Beratung



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



Lassen Sie sich inspirieren!

Besuchen Sie unsere moderne Küchen- und Innenausbau-Ausstellung.

veriset
die Küche, made in Luzern.

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

DOMINIK MEIER



INNENAUSBAU

Domnik Meier Innenausbau AG

Grünhaldenstrasse 1
8862 Schübelbach
T 055 450 51 71
info@dominik-meier.ch
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
Flühler Oliver	Mitglied	8807 Freienbach
Fumagalli Yolanda	Mitglied	8806 Bäch
Kobler René	Mitglied	8832 Wollerau
Nigsch Roland	Mitglied	8854 Siebnen
Rhyner Urs	Mitglied	8834 Schindellegi
Schwyter Elmar	Mitglied	8853 Lachen
Stauffacher Hans	Mitglied	8808 Pfäffikon
Steinegger Kaja	Mitglied	8852 Altendorf
Zago Ezio	Mitglied	8854 Siebnen
Inderbitzin Markus	1. Rechnungsprüfer	8854 Galgenen
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: marchhoeefe@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 1/2023

HEV Intern	
Editorial des Präsidenten	1
Organisation	5
Bericht des Präsidenten 2022	6
Jahresabschluss 2022	9
Recht	
Pflegeleistungen bei Erbteilung	12
AHV-Nummer und Grundbuch	15
Fonds federt teure Sanierung ab	16
Eigentumsübertragung - Vorkaufsrecht	19
HEV Ratgeber	
Verbot der Veränderung durch Mieter	23
HEV Natur	
Biolärm beim Frühlingserwachen	26

Bericht des Präsidenten für das Vereinsjahr 2022

HEV Schweiz

Abschaffung des Eigenmietwertes

Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz war 2022 eines der wichtigsten Themen für den HEV Schweiz. Der Nationalrat hat die Vorlage zur Überarbeitung an die nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) zurückgewiesen und plant, sie im Herbst 2023 wieder zu behandeln. Ziel des Nationalrates ist ein vollständiger Systemwechsel mit Beachtung des verfassungsmässigen Grundsatzes der Wohneigentumsförderung und der Vorgaben zur Verhinderung von Disparitäten zwischen Mietern und Eigentümern.

Vernehmlassung zur Revision des CO₂-Gesetzes

Das CO₂-Gesetz in der Schweiz wurde am 13. Juni 2021 abgelehnt, da die Stimmbevölkerung befürchtete, dass neue Vorschriften und Zwänge im Gebäudebereich zu höheren Wohnkosten führen würden. Die Vorlage wurde danach überarbeitet, um der Volksabstimmung Rechnung zu tragen. Die Kantone sind hauptsächlich für Massnahmen zuständig, die den Energieverbrauch in Gebäuden betreffen. Der HEV Schweiz hat den Revisionsentwurf des Bundesrats jedoch abgelehnt, insbesondere die Rechtsetzungskompetenz des Bundesrats betreffend Reduktionszielen im Gebäudebereich und die Erhöhung der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe.

Obwohl der HEV Schweiz das Ziel des Bundesrats unterstützt, bis 2050 die Klimaneutralität im Rahmen des Pariser Übereinkommens zu erreichen, wird er sich gegen weitere Vorstösse zur Bevormundung und Verboten im Gebäudebereich einsetzen.

Gletscherinitiative (direkter und indirekter Gegenvorschlag)

Die Gletscherinitiative zielt darauf ab, das Verminderungsziel von Netto-Null Treibhausgasemissionen für das Jahr 2050 in der Verfassung festzuschreiben. Der direkte Gegenvorschlag des Bundesrats würde weiterhin die Nutzung fossiler Brennstoffe und die "Neutralisation" von CO₂-Emissionen durch Senken im In- oder Ausland ermöglichen. Der indirekte Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission des Nationalrates strebt eine Regelung auf Gesetzesstufe an. Der HEV Schweiz hält jedoch weder den direkten noch den indirekten Gegenvorschlag für zielführend und wird sich auch in der weiteren parlamentarischen Beratung entsprechend einbringen.

Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien

Eine neue, eigentumsfeindliche Initiative von SP Nationalrätin Badran und SP Ständerat Sommaruga zur regelmässigen, staatlichen Überprüfung der Renditen für Eigentümer von Mietwohnungen fand glücklicherweise kein Gehör im Parlament.

HEV Kantonalverband

Neuschätzung Liegenschaften:

Postulat der SP

Ein Postulat der SP mit dem Titel "Mehr Gerechtigkeit bei den Steuerwerten der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften" wurde von SP-Politiker Dr. Guy Tomaschett (SP Freienbach) eingereicht und von vier weiteren Kantonsräten aus verschiedenen Fraktionen mitunterzeichnet. Der Vorstoss zielte auf die Erhöhung der Liegenschaftsschätzungen und Eigenmietwerte ab, um die Steuerlast für Liegenschaftsbesitzer weiter anzuheben. Das Postulat wurde jedoch bei der Kantonsrats-Sitzung vom 26. Oktober 2022 abgeschrieben. Die gute Zusammenarbeit bürgerlicher Kantonsräte mit dem HEV funktionierte bestens.

Kalte Progression

bei der Grundstückgewinnsteuer

Die kalte Progression, die durch das Auseinanderklaffen von steigenden Verkehrswerten und einem starren Steuertarif verursacht wird, führt zu einem Anstieg der realen Steuerlast. Dies betrifft auch die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Schwyz. Es gibt dort einen Besitzdauerabzug, der nach 25 Jahren 70% der Steuer beträgt. Wenn Liegenschaften jedoch länger als 25 Jahre im Besitz sind, wird die Kalte Progression nicht mehr ausgeglichen, und der Kantonalverband sucht nach einer Lösung für dieses Problem.

Entsorgung zurückgelassener Gegenstände im Mietobjekt

Ein zunehmendes Problem ist das Zurücklassen von Gegenständen und Abfällen von Mietern,

welche die Wohnung nicht ordnungsgemäss zurückgegeben haben. Im Kantonalverband wird eine Klausel formuliert, welche zusätzlich zum Mietvertrag durch den Vermieter vereinbart werden kann.

Richtplananpassung Vernehmlassung des HEV

Der Kanton nimmt regelmässig Richtplananpassungen vor. Die aktuelle Anpassung wurde im Auftrag des Regierungsrates gestartet und umfasst Themen wie Landschaft, erneuerbare Energien und Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Vernehmlassung wurde vom Kantonalverband fristgerecht kommentiert.

Mietrechtsseminar 2022

Das jährliche Mietrechtsseminar für Vermietervertreter wurde von der Sektion Einsiedeln durchgeführt und behandelt aktuelle Mietrechtsthemen und -fälle.

Sektion March und Höfe

Mit meiner Wahl zum Präsidenten der Sektion March und Höfe im Jahr 2007 habe ich folgende Schwerpunkte und Ziele gesetzt:

- Wir wollen als Verband Mehrwert für unsere Mitglieder schaffen.
- Kosteneffizient mit den finanziellen Mitteln umgehen.
- Den Aufbau von Kompetenzbereichen im Vorstand fördern.

So konnte die überholte und ungerechte Handänderungssteuer in einer Volksabstimmung im 2008 abgeschafft werden. Die Initiative zur Abschaffung der Handänderungssteuer erfolgte als kantonales HEV-Projekt unter Beteiligung aller 5 Sektionen. Versuche zur Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften konnten erfolgreich abgewendet werden.

Unsere Delegierten haben an zahlreichen kantonalen Vernehmlassungen zu Gesetzesrevisionen teilgenommen, welche die Wohneigentümer direkt oder indirekt betreffen.

Unsere Themenanlässe zu aktuellen Fachthemen erfreuen sich grosser Beliebtheit.

Durch unser kosteneffizientes Umgehen mit den finanziellen Mitteln, konnten wir trotz erheblichen Kostensteigerungen, so z.B. Porto für die zweiwöchentlich erscheinende HEV-Zeitung, die Mitgliederbeiträge unverändert beibehalten. Trotzdem haben wir ausreichend finanzielle Mittel auf der Seite, um notwendige politische Kampagnen zu finanzieren. An dieser Stelle darf erwähnt werden, dass unsere Vorstandsmitglieder ehrenamtlich ihre Tätigkeit ausüben.

Mit der immer komplexer werdenden Themenvielfalt, mit welcher die Hauseigentümer konfrontiert werden, wollen wir mit fachlicher Kompetenz im Vorstand begegnen. Alleine die Anzahl kantonalen Vernehmlassungen, welche unser Verband zu beurteilen hat, erfordern grosses Wissen, Können und Erfahrung. Nur mit Fachwissen und Einsatzfreude für die Interessen der Wohneigentümer können wir dieser Flut an Herausforderungen begegnen. Folgende Kompetenzbereiche sind heute in unserem Sektions-Vorstand vertreten:

Immobilien Treuhand; Planungs-, Bau-, Vertrags- und Mietrecht; Energie und Umwelt; Steuern; Gebühren und Abgaben; Aktive PolitikerInnen auf kantonaler und lokaler Ebene.

Eine weitere wichtige Funktion für Hauseigentümer ist die fachlich kompetente Besetzung unserer Schlichtungsbehördenvertreter. Deshalb wurde der regelmässige, fachliche Austausch mit unseren Hauseigentümer-Vertreter/Innen institutionalisiert.

Ich freue mich, meinem Nachfolger Christoph Pfister den Schlüssel zu einer starken Sektion zu übergeben und wünsche ihm viel Erfolg in seinem neuen Amt als Sektions-Präsident.

Auch meinem Vorstand, dem Sekretariat und dem kantonalen Geschäftsführer Roman Weber gehört mein Dank für die konstruktive Zusammenarbeit während den vergangenen 16 Jahren. Ihnen geschätzte Mitglieder, Danke ich für das Vertrauen in meine Arbeit und wünsche Ihnen viele erholsame Stunden mit Ihrem Wohneigentum.

Adrian C. Gattiker
Präsident HEV March und Höfe

**NEUMITGLIEDER
sind jederzeit willkommen !**



HEV March und Höfe

Hauseigentümergeverband March und Höfe
Tel. 044 787 59 12 - Fax 044 787 59 14
E-Mail: marchhoeffe@hev-sz.ch
Öffnungszeiten: Di - Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Jahresabschluss 2022

Rechnung 2022 Voranschlag 2022 Voranschlag 2023

Konto	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3000		12'620.00		12'000.00		12'000.00
3001	Einnahmen Inserate			290'000.00		295'000.00
3100	Mitgliederbeiträge	296'126.10		3'500.00		3'000.00
3100	Formularverkäufe	2'979.60				
3190	Zinserträge	0.00		0.00		0.00
4000	Formulareinkauf	1'685.70	3'000.00		3'000.00	
5000	Sekretariatsaufwand	67'532.40	67'000.00		98'000.00	
5700	Sozialleistungen	10'494.80	11'000.00		0.00	
6010	Honorare Rechtsanwälte	13'355.70	14'000.00		14'000.00	
6100	Raumkosten	12'000.00	12'000.00		0.00	
6700	Büromaterialien / Buchhaltungskosten	4'500.50	5'000.00		3'000.00	
6710	EDV	484.65	2'000.00		150.00	
6720	Porti	1'892.30	1'600.00		1'800.00	
6730	Telefon / Telefax / Vtx	1'224.00	1'300.00		0.00	
6763	Verbandsanlässe	47'724.40	40'000.00		48'000.00	
6765	Uebrigere Unkosten	3'772.55	2'500.00		3'500.00	
6766	Rückstellung Verbandsanlässe	10'000.00	10'000.00		10'000.00	
6770	Beitrag SHEV	86'736.00	84'500.00		87'000.00	
6771	Beitrag Kantonalverband	37'947.00	38'000.00		38'000.00	
6790	Verwaltungskosten	262.50	500.00		300.00	
6810	Werbung, Publikationen, Broschüren	19'545.75	24'000.00		22'000.00	
6900	Bank- / Post-Spesen	510.93	1'000.00		1'000.00	
6765	Delegiertenkosten	0.00	0.00		0.00	
8900	Steuern	0.00	0.00		0.00	
		319'669.18	311'725.70	317'400.00	329'750.00	310'000.00
Gewinn						
Verlust		7'943.48	317'400.00	11'900.00	329'750.00	19'750.00
		319'669.18	319'669.18	317'400.00	329'750.00	329'750.00

PARKETT

PARKETT
BODENBELÄGE
TEPPICHE
VORHÄNGE
WOHNACCESSOIRES

tevag
INTERIOR

tevag INTERIOR AG | ZÜRCHERSTRASSE 137 | 8852 ALTENDORF | 055 451 17 77 | INFO@TEVAG.CH
BÜRO ZÜRICH | ALTSTETTERSTRASSE 206 | 8048 ZÜRICH | 044 434 20 30 | WWW.TEVAG.CH

energie ausserschwyz **spürbar nachhaltig**

Mit Fernwärme natürlich und regional heizen

Möchten Sie es genauer wissen? Hier erfahren Sie mehr:

Haus- & Energiemesse: 20. und 21. April 2023, 17.00 – 21.00 Uhr,
BBZ Pfäffikon SZ Römerrain

GEWA March 2023: 04. – 07. Mai 2023,
Stand 37, Areal Tischmacherhof Galgenen

Mehr Infos:
easz.ch

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

Schlussbilanz

per 31. Dezember 2022

Aktiven

Post Finance 85-396248-5	84'068.83
SZKB Schindellegi 166623-1377	37'824.56
SZKB Schindellegi 166623-96	133'205.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Inserate / Formularverkauf)	30.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00
Total Aktiven	255'129.44

Passiven

Verbandsvermögen	221'313.47
Passive Rechnungsabgrenzung	4'759.45
Rückstellungen	37'000.00
Verlust 2022	- 7'943.48
Total Passiven	255'129.44

Vermögensvergleich

Verbandsvermögen 2021	221'313.47
Verbandsvermögen 2022	213'369.99
Vermögensminderung	- 7'943.48

ERBRECHT

Werden mir meine Pflegeleistungen bei der Erbteilung vergütet?

Ich (Tochter) wohne im Kanton Schwyz in der Nähe meines verwitweten Vaters. Mein Vater ist pflegebedürftig und ich unterstütze die Spitex bei seiner Pflege, besorge Einkäufe, putze und koche oft für ihn. Das nimmt durchschnittlich rund 1½ Stunden pro Tag in Anspruch. Meine Geschwister wohnen in Basel, weshalb sie keine Hilfe leisten können. Ich habe mit meinem Vater keinen Pflegevertrag abgeschlossen. Geld steht für mich nicht im Vordergrund. Ich frage mich aber, ob ich im Erbgang für meine Arbeit entschädigt werde.



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

Was sagt das Erbrecht?

Die Frage, ob solche Pflegeleistungen bei der Erbteilung zu berücksichtigen sind, ist an sich berechtigt. Wenn der Erblasser zu Lebzeiten **unentgeltliche Betreuungsleistungen** erhält, wird das Nachlassvermögen geschont. Davon profitieren alle Erben.

Jedoch sieht das Erbrecht für solche Pflegeleistungen keine "Ausgleichung" vor. Das Erbrecht regelt nur die Ausgleichung von lebzeitigen Zuwendungen des Erblassers an die Erben, nicht aber von Erben an den Erblasser. Wenn der Erblasser beispielsweise ein pflegebedürftiges Kind in einem hohen Mass pflegt, wird das Kind im

Erbfall möglicherweise gegenüber seinen Geschwistern ausgleichungspflichtig. Im vorliegenden Fall besteht jedoch der umgekehrte Fall: Der Erblasser ist pflegebedürftig und erhält die Pflegeleistung durch die Tochter. Es liegt keine Zuwendung des Erblassers vor. Die Tochter kann sich daher für die Geltendmachung einer Entschädigung für die Pflegeleistungen nicht auf das Erbrecht berufen.

Besteht ein Anspruch aus Arbeitsrecht?

Ein ausdrücklicher schriftlicher oder mündlicher Arbeitsvertrag existiert nicht. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass ein **faktisches Arbeitsverhältnis** vorliegen kann. Dies ist zu bejahen, wenn eine pflegebedürftige Person Arbeitsleistungen entgegennimmt, deren Umfang und Dauer nur gegen Lohn zu erwarten sind. Liegt ein solches faktisches Arbeitsverhältnis vor, kann dies eine Lohnschuld des Nachlasses begründen. In diesem Sinn hat das Bundesgericht einem mün-

digen Sohn, der jahrelang im Betrieb seines Vaters gearbeitet hat und nur Kost und Logie erhalten hat, im Erbgang eine Forderung aus Arbeitsrecht zugestanden.

In diesem Zusammenhang bereitet jedoch der Umstand Schwierigkeiten, dass nur dann ein Arbeitsverhältnis vorliegt, wenn zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer ein **Unterordnungsverhältnis** besteht. Ein solches Unterordnungsverhältnis dürfte im vorliegenden Fall nicht gegeben sein. Die Anwendbarkeit des Arbeitsvertragsrechts ist daher zweifelhaft.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich Eltern und Kinder gegenseitig zu Beistand verpflichtet sind, wozu auch die Betreuung und Pflege eines Angehörigen im Alter gehört. Solche innerfamiliär erbrachten Pflegeleistungen gehören, je nach Umfang, zu den **sittlichen Pflichten**, die mangels anderslautender Vereinbarung grundsätzlich ohne "Gegenleistung" zu erbringen sind. Auch dieser Punkt dürfte im vorliegenden Fall gegen ein Arbeitsverhältnis sprechen.

Besteht ein Anspruch aus Auftragsrecht?

Liegt kein Arbeitsverhältnis vor, könnte man die Anwendbarkeit von **Auftragsrecht** diskutieren. Nach Auftragsrecht ist eine Vergütung zu leisten, wenn sie verabredet oder **üblich** ist.

Für den vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass es nicht üblich ist, dass Pflege- und Hilfeleistungen innerhalb der Familie im Umfang von 1½ Stunden pro Tag entschädigt werden. Etwas anderes hätte die Tochter zu beweisen. Es ist daher eher davon auszugehen, dass kein Anspruch aus Auftragsrecht besteht.

Liegt ein Lidlohn vor?

Namentlich in der Landwirtschaft, aber auch in anderen Familienbetrieben kommt es vor, dass volljährige Kinder mit den Eltern zusammenleben und für diese unentgeltlich arbeiten. Nach Art. 334 ZGB können volljährige Kinder und Grosskinder, die ihren Eltern im gemeinsamen Haushalt ihre Arbeit zuwenden, hierfür eine angemessene Entschädigung verlangen. Im vorliegenden Fall leben Vater und Tochter nicht im gleichen Haushalt. Aus diesem Grund besteht kein Lidlohnanspruch.

Fazit

Wurde zu Lebzeiten des Vaters keine Vereinbarung getroffen und ist auch testamentarisch keine Entschädigung zugesprochen worden, wird es schwierig sein, sich bei der Erbteilung Pflegeleistungen vergüten zu lassen. Es ist daher unbedingt zu empfehlen, die Frage des Entgelts noch zu Lebzeiten des Erblassers (schriftlich) zu regeln. Die Pro Senectute bietet im Internet die kostenlose Mustervorlage eines "Betreuungs- und Pflegevertrages" an (www.pro-senectute.ch)

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, dass die Erben im Rahmen der Erbteilung auf **freiwilliger Basis** eine Entschädigung festlegen können. Dies dürfte vielfach auch angemessen sein. Schliesslich profitieren auch die Miterben davon, dass möglicherweise dank der Pflege der Tochter der Eintritt des Vaters in ein teures Alters-/Pflegeheim hinausgeschoben wurde. Wenn eine Entschädigung erfolgt, erachtet die Pro Senectute einen Stundenansatz von 25 bis 30 Franken als angemessen.

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

AHV-Nummer und Grundbuch?

Seit dem 1. Januar 2023 sind die Grundbuchämter verpflichtet, die AHV-Nummer von natürlichen Personen im Grundbuch beziehungsweise im Personenregister zu führen. Was steckt hinter dieser Änderung? Und welche Folgen hat sie?



Dr. Roger Brändli
Rechtsanwalt und
Lehrbeauftragter an der
Universität St. Gallen (HSG)
Altendorf / Reichenburg

Seit 2011 wird im Grundbuch bei Firmen, anstelle der Handelsregisternummer, die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID-Nr.) geführt. Der Sinn dieser Nummer liegt darin, dass juristische Personen eindeutig identifiziert werden können, ungeachtet von Umstrukturierungen und Firmenänderungen.

Bei natürlichen Personen gab es bisher keinen eindeutigen Identifikator. Seit dem 1. Januar 2023 hat sich das geändert. Die Grundbuchämter müssen in der ganzen Schweiz von jedem Käufer die AHV-Nummer als eindeutigen Identifikator erfassen.

Die AHV-Nummer bleibt beim Grundbuchamt intern und wird nicht in den Rechtsgeschäften aufgeführt. Damit es möglichst keine Übermittlungsfehler gibt, verlangen die Grundbuchämter seit Ende des letzten Jahres eine Kopie des AHV-Ausweises oder eine Kopie der Krankenkassenkarte. Anhand dieser Unterlagen erfolgt die Erfassung der Nummer im Personenregister des Grundbuchs.

MARTY HOLZBAU SCHREINEREI AG
ZIMMEREI • TREPPENBAU • HOLZSYSTEMBAU • INNENAUSBAU • RENOVATIONEN



HÖLZIGS US
EINRE HAND!

Etzelstrasse 3 • 8832 Wollerau • 044 784 98 94 • 079 348 35 04 • marty-holzbau.ch

Fonds federt teure Sanierungen ab

Die Errichtung eines Erneuerungsfonds ist im Stockwerkeigentum gemäss Gesetz nicht obligatorisch. Ein solcher wird aber aus Sicht des Hauseigentümergebäudes dringend empfohlen. Nur ein Erneuerungsfonds gewährleistet, dass bei einer notwendigen grösseren Reparatur Mittel zur Verfügung stehen. Andernfalls könnten einzelne Eigentümer wegen fehlender finanzieller Mittel in Bedrängnis kommen oder sogar gegen einen notwendigen Sanierungsbeschluss opponieren.



Dr. Roger Brändli
Rechtsanwalt und
Urkundsperson
Attendorf / Reichenburg

Den Erneuerungsfonds errichten

Üblicherweise wird der Erneuerungsfonds bei der Begründung des Stockwerkeigentums im Reglement geregelt. Die Eigentümerversammlung kann ihn aber auch später jederzeit mit gewöhnlichem Beschluss und einfacher Mehrheit einführen oder mit einem qualifizierten Mehr neu im Reglement als Ergänzung festsetzen. Wenn eine Mehrheit der Stockwerkeigentümer keinen Erneuerungsfonds möchte, kann der interessierte Stockwerkeigentümer diesen aber nicht auf dem Rechtsweg durchsetzen. Im Beschluss über den Erneuerungsfonds sollten unter anderem die

Zweckbestimmung des Fonds, die Beitragshöhe und Bemessung nach Wertquoten sowie die Periodizität der Einlagen, die Plafonierung des Fonds sowie die Verwaltung des Fonds geregelt werden. Hierzu kann auch ein separates Reglement für den Erneuerungsfonds erlassen werden, was sich insbesondere in Fällen empfiehlt, in denen eine grosse Anzahl an Stockwerkanteilen besteht oder eine gemischte Nutzung des Gebäudes vorliegt (Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung).

Dieser Zweck steht dahinter

Der Erneuerungsfonds dient üblicherweise als Rückstellung für grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, sogenannte grosszyklische oder aperiodische Erneuerungen oder ausserordentliche Unterhaltsarbeiten, die der langfristigen Erhaltung der Gebäudesubstanz dienen. Werden mit dem Erneuerungsfonds ausschliesslich Unterhaltskosten und nicht wertvermehrende Investitionen bestritten, kann der einzelne Stockwerkeigentümer die jährlichen Einlagen in seiner

Steuererklärung als Liegenschaftenunterhalt in Abzug bringen, aber nur in der Steuerperiode, in der er die Beiträge tatsächlich einbezahlt hat. Der Erneuerungsfondsanteil und seine Erträge sind vom einzelnen Stockwerkeigentümer an seinem Hauptsteuerdomizil zu versteuern.

Wie hoch sollte der Fonds sein?

Die Höhe der Einlagen hängt vom Zustand der Baute und ihrem technischen Standard ab und wird in der Regel auf der Grundlage des Gebäudeversicherungs werts der Immobilie berechnet. Als Richtgrösse für die jährliche Gesamteinlage der Stockwerkeigentümer gilt 0.4 bis 1 Prozent des Gebäudeversicherungswerts der Baute. Gegen oben wird eine Plafonierung des Fonds üblicherweise bei 6 bis 10 Prozent des Gebäudeversicherungswerts empfohlen. Üblich sind jährliche Einlagen durch die Stockwerkeigentümer, die auf der Basis der Wertquoten berechnet werden. Beitragsschuldner der Erneuerungsfondseinlage ist der jeweilige Stockwerkeigentümer im Zeitpunkt, da die Beitragsschuld entstanden ist, das heisst im Beschlusszeitpunkt, wenn der Erneuerungsfonds-Beitrag jährlich in der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird.

Den Erneuerungsfonds verwalten

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind getrennt vom Konto für die laufenden Betriebskosten zu verwalten. Üblicherweise wird ein separates, auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautendes Bankkonto eingerichtet. Die Zeichnungsberechtigung über das Erneuerungsfonds konto sollte nicht dem Verwalter alleine eingeräumt werden, sondern zusammen mit einem Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft, beispielsweise einem Ausschussmitglied. Über die Verwendung der Mittel aus dem Erneuerungsfonds hat die Eigentümerversammlung im Rahmen der Zweckbestimmung des Fonds mit einfacher Mehrheit zu beschliessen, sofern im Reglement keine andere Quorumsbestimmung festgehalten ist. Vielfach wird das gleiche Quorum bestimmt, das auch für die bauliche Massnahme erforderlich ist. Die Finanzierung zweckfremder Massnahmen benötigt einen einstimmigen Beschluss, soweit das Reglement für den Erneuerungsfonds keine anderen Quoren vorsieht. Der Erneuerungsfonds steht im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der einzelne Stockwerkeigentümer kann seinen Anteil nicht herausverlangen, auch nicht bei einem Verkauf der Wohnung. Er geht bei einem Verkauf auf den neuen Eigentümer über.

Achtung beim Kauf

Handelt es sich um eine ältere Stockwerkeinheit, ist vom Kaufinteressenten das Vorliegen eines Erneuerungsfonds und seine Äufnung zwingend zu prüfen. Ebenso sollte er prüfen, ob der Erneuerungsfonds im Kaufpreis enthalten ist oder zusätzlich bezahlt werden muss. Je nach Unterhaltszustand der Baute kann der Kaufinteressent bei fehlendem Erneuerungsfonds mit hohen Gebäudesanierungskosten konfrontiert sein, die ihm die Freude an der Wohnung schnell vergällen. Es lohnt sich daher, diesen Punkt genau zu prüfen.



MINERGIE°
FACHPARTNER

faku-bau AG
Fenster und Türen

Fenster und Haustüren – einfach bis hochwertig
Insektenschutz und Beschattungen aller Art für Fenster

Tel. 055 415 00 20 | www.faku-bau.ch | info@faku-bau.ch

A photograph of two champagne glasses filled with bubbly liquid, with gold streamers and bokeh lights in the background.

**Ein wichtiges Ereignis,
das es zu feiern gilt!**

50 Jahre des innovativen Denkens und Handelns liegen hinter uns – ein besonderer Erfolgsweg, den wir unter anderem Ihnen zu verdanken haben. Deshalb laden wir Sie und alle Interessierten ganz herzlich zu unserer Jubiläumsfeier ein. Diese findet am

Samstag, den 29. April 2023 ab 9.00 Uhr

in der Hurdnerwäldlistrasse 50 in Pfäffikon SZ statt.

Wir freuen uns auf nette und interessante Gespräche mit Ihnen – beim Essen, Trinken und bei guter Laune.

**Wir
freuen uns
auf Ihr Kommen!**

faku-bau AG
Hurdnerwäldlistrasse 50
8808 Pfäffikon

Tel. 055 415 00 20
info@faku-bau.ch
www.faku-bau.ch



GRUNDSTÜCKGESCHÄFTE:

Eigentumsübertragung – Kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden?

Mit einem Vorkaufsrecht erhält der Vorkaufsberechtigte das Recht, durch einseitige Willenserklärung die Übertragung des Eigentums am betreffenden Grundstück zu verlangen. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn ein sogenannter Vorkaufsfall vorliegt. Wann ein Vorkaufsfall gegeben ist, wird nachfolgend erläutert, wobei auf die gängigsten Übertragungsgeschäfte eingegangen wird. Neben dem Vorliegen eines Vorkaufsfalls sind selbstverständlich weitere Aspekte, wie insbesondere die Ausübungsfrist und die Ausübungsformalitäten zu beachten.



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

Ausgangsbeispiel

Patrick ist Alleineigentümer eines Grundstücks im Kanton Schwyz. Vor längerer Zeit räumte Patrick seinem Freund Alfred ein Vorkaufsrecht an seinem Grundstück ein. Patrick möchte nun das Grundstück an eine Drittperson, Manuel, übertragen und fragt, ob Alfred in jedem Fall sein Vorkaufsrecht ausüben kann.

Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab, wie die Eigentumsübertragung auf Manuel ausgestaltet ist. Das Gesetz hält fest, dass das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden kann,

wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem andern Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Dazu folgende Beispiele:

Verkauf

Patrick schliesst mit Manuel einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ab. Manuel leistet als Gegenleistung einen Kaufpreis in der Höhe des Verkehrswertes. Eine solche Veräusserung stellt einen klassischen Vorkaufsfall dar. Alfred kann deshalb sein Vorkaufsrecht ausüben.

Schenkung

Patrick beschliesst, sein Grundstück an Manuel zu verschenken. Manuel erhält das Grundstück gemäss öffentlich beurkundetem Schenkungsvertrag kostenlos.

Bei diesem Rechtsgeschäft handelt es sich um eine reine Schenkung. Weil nur entgeltliche Eigentumsübertragungen einen Vorkaufsfall aus-



MB ARCHITEKTEN



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

Kevin Hensel – Backoffice

SEESICHT
Immobilien

Ihr Zuhause ist bei uns.

lösen, kann Alfred sein Vorkaufsrecht bei einer reinen Schenkung nicht geltend machen.

Variante 1:

Patrick und Manuel vereinbaren im öffentlich beurkundeten Vertrag, dass Manuel für das Grundstück einen Preis, welcher zwei Drittel des Verkehrswerts des Grundstückes entspricht, bezahlen muss.

In diesem Fall liegt keine reine Schenkung vor. Es handelt sich aber um eine sogenannte gemischte Schenkung, weil der unentgeltliche Anteil mehr als 30% des Verkehrswertes ausmacht. Eine solche gemischte Schenkung löst nach der Rechtsprechung ebenfalls keinen Vorkaufsfall aus. Alfred kann sein Vorkaufsrecht deshalb nicht ausüben.

Variante 2:

Im öffentlich beurkundeten Vertrag zwischen Patrick und Manuel ist festgehalten, dass Manuel einen Preis von neun Zehntel des Verkehrswertes des Grundstückes als Gegenleistung zu bezahlen hat.

Auch hier handelt es sich nicht um eine reine Schenkung. Weil der unentgeltliche Anteil lediglich 10% des Verkehrswertes beträgt, ist davon auszugehen, dass es sich bloss um einen vorteilhaften Kaufpreis und nicht um eine gemischte Schenkung handelt. Ein solcher Verkauf zieht gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung einen Vorkaufsfall nach sich. Alfred könnte somit sein Vorkaufsrecht geltend machen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen einer gemischten Schenkung und einem vorteilhaften

Kaufpreis bisher keine klare Grenze festgelegt hat.

Erbeilung

Patrick verstirbt, bevor er das Grundstück auf Manuel übertragen konnte. In seinem Testament setzte er Manuel aber als Erben ein und wies ihm das Grundstück zu.

Bei einem Grundeigentumserwerb im Rahmen einer Erbeilung handelt es sich von Gesetzes wegen nicht um einen Vorkaufsfall. Alfred kann sein Vorkaufsrecht somit nicht ausüben.

Verwandten- bzw. Kindskauf

Patrick verkauft das Grundstück nicht an Manuel, sondern an seine Tochter und mutmassliche spätere Erbin Kathi.

Gemäss Bundesgericht und herrschender Lehre löst ein sog. Verwandten- bzw. Kindskauf keinen Vorkaufsfall aus; unabhängig davon, ob der Verkauf entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Dies würde bedeuten, dass Alfred sein Vorkaufsrecht nicht ausüben kann. Es ist allerdings anzumerken, dass dies – zumindest soweit es sich um einen entgeltlichen Verwandten- bzw. Kindskauf handelt – umstritten ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Vorkaufsfall insbesondere dann ausgelöst wird, wenn ein Grundstück freiwillig und entgeltlich veräussert wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Parteien des Vorkaufsvertrags den Vorkaufsfall vertraglich selbst definieren können. So kann beispielsweise der Vorkaufsfall ausgeschlossen werden, falls das Grundstück an eine Person aus der eigenen Familie des Vorkaufsbelasteten verkauft wird.

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

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

szkb.ch/hypotheken



STEIMEN

■ HEIZUNG ■ KLIMA

**«Liegt Ihnen die Umwelt
auch am Herzen? Dann sind
wir Ihr Partner für nach-
haltige und alternative
Klimatechniken!»**

Roger Bühler
Mitinhaber

SEIT 1963
QUALITÄT & INNOVATION

Roosstrasse 32 | 8832 Wollerau
T: 044 787 59 59 | www.steimen.ch

ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER (ART. 260 AOR)

Verbot der Veränderung des Mietobjekts durch den Mieter

Der Mieter besichtigt in der Regel vor Unterzeichnung des Mietvertrages das Mietobjekt. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in diesem zum (vereinbarten) Gebrauch tauglichen Zustand zu unterhalten. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Veränderungen dieses Zustandes weder durch den Vermieter noch durch sich selbst, respektive von ihm beauftragte Personen.

Es steht dem Mieter jedoch frei, den Vermieter vorab anzufragen und dessen vorgängige Zustimmung zu einer Erneuerung und/oder Änderung einzuholen. Erlangt er diese nicht, so ist eine Erneuerung und/oder Änderung unzulässig.

Denn der Mietvertrag erlaubt dem Mieter nur den Gebrauch der Mietsache, eine Veränderung des Mietobjekts ist damit per se ausgeschlossen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem der Mieter dieses angetreten hat, abgesehen von der normalen Abnutzung (Art. 267 Abs. 1 OR).

Die Verletzung dieses Verbots zur Veränderung der Mietsache begründet eine Wiederherstellungs- und Schadenersatzpflicht und berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung, in schweren Fällen oder trotz Abmahnung wiederholter Eingriffe gar zur ausserordentlichen Kündigung (Art. 257f OR).

Erneuerungen und Änderungen nur mit Zustimmung des Vermieters

Die Zulässigkeit bei vorgängigem (schriftlichem) Einverständnis zu einer Erneuerung

und/oder Änderung des Mietobjekts nach Art. 260a Abs. 1 OR ist die vom Gesetz vorgeschriebene Ausnahme zum oberwähnten Grundsatz. Es ist dem Mieter nur dann gestattet, Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, wenn der Vermieter vorher (schriftlich) zugestimmt hat. Ein einseitig vom Vermieter unterzeichnetes Schriftstück würde genügen. Es ist dem Vermieter aber, sollte er zustimmen wollen, zu empfehlen, dass er seine Zustimmung nur zu einem genau umschriebenen Projekt erteilt und mit dem Mieter vereinbart (Unterschrift des Mieters ist ebenfalls erforderlich!), was damit bei Beendigung des Mietverhältnisses geschehen soll (Rückbau) und ob (bei Verzicht auf Rückbau) noch ein Restwert erstattet werden soll, sowie auch andere erforderliche Nebenbedingungen.

Der Vermieter muss die Zustimmung aber nicht erteilen, er kann sie auch ohne Angabe von Gründen verweigern. Wenn er sie einmal erteilt hat, ist sie unwiderruflich. Es ist empfehlenswert, keine Pauschalerklärungen abzugeben, die den Mieter berechtigen, alle ihm gut scheinenden Arbeiten auszuführen, sondern eine sehr genaue Beschreibung der Änderungen aufzulisten, denen

Mitglieder des HEV
March und Höfe
berücksichtigen unsere Inserenten!

Alles was Recht ist . . .

HEV-Mitglieder profitieren von vielen Vorteilen,
auch von unseren kostenlosen telefonischen
Rechtsauskünften.



HEV March und Höfe

Tel. 044 787 59 12 - Fax 044 787 59 14

E-Mail: marchhoeffe@hev-sz.ch

**Öffnungszeiten: Dienstag bis Freitag
09.00 - 12.00 Uhr**



◆ projiziert ◆ plant ◆ baut



**General- und
Bauunternehmung**

Kantonsstrasse 2a
8862 Schübelbach
Tel. 055 450 21 21
info@marchbau.ch
www.marchbau.ch



der Vermieter zustimmen will. Der Vermieter muss auch nicht den Vorschlägen des Mieters entsprechen, sondern kann weniger weit gehende Veränderungen erlauben oder die Zustimmung für andere Arbeiten einschränken.

Der Vermieter kann seine schriftliche Einwilligung wie beschrieben auch von Bedingungen abhängig machen, wie zum Beispiel der Sicherstellung der Kosten (Sperrkonto, Bankgarantie) zur Abwehr etwaiger Bauhandwerkerpfandrechte. Er kann beispielsweise auch verlangen, dass eine von ihm bezeichnete Firma zur Ausführung der Veränderungen beigezogen wird (Ausführung und/oder Kontrolle).

Mieter nicht zur Wiederherstellung des Mietobjekts verpflichtet

Der Mieter ist nach erteilter Zustimmung (aufgrund von Art. 260a Abs. 2 OR) nicht zur Wiederherstellung des Mietobjekts in den ursprünglichen Zustand bei der Rückgabe verpflichtet, ausser die Parteien haben das ausdrücklich und schriftlich vereinbart. Dem Vermieter, der bei Mietende wieder den ursprünglichen Zustand möchte, ist folglich zu empfehlen, seine Zustimmung zur Veränderung des Mietobjekts von der Rückgabe des vom Mieter gegengezeichneten Doppels mit Verpflichtungserklärung zur Wiederherstellung abhängig zu machen. Diese Vereinbarung muss

eindeutig abgefasst und die Wiederherstellungspflicht darin klar umschrieben sein.

Denkbar ist auch eine Abmachung, wonach nur ein Teil der Veränderung rückgängig gemacht werden muss oder der Vermieter nach einer bestimmten Anzahl von Jahren ganz auf die Wiederherstellung verzichtet. Da der Mieter gemäss Art. 260a Abs. 3 OR ohne gegenteilige Vereinbarung eine Entschädigung für den vom Vermieter genehmigten Mieterbau verlangen kann, falls das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank des Mieterbaus einen erheblichen Mehrwert (wenn auch unter Berücksichtigung des Rückgabezeitpunkts und der Amortisation) aufweist, ist es dem Vermieter zu empfehlen, seine schriftliche Zustimmung zum Umbau nur unter der Bedingung zu erteilen, dass der Mieter auf eine Entschädigung ganz oder teilweise verzichtet.

Da es sich dabei um eine Verpflichtung des Mieters handelt, tut der Vermieter gut daran, sich dies unterschriftlich bestätigen zu lassen.



Sandra Heinemann

Lic. iur.

Rechtsberatung/Prozessführung

HEV Zürich

Grosse Zukunftspläne?

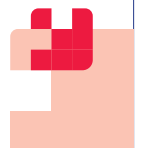
Gemeinsam machen wir Träume wahr.

Generalagentur Oberer Zürichsee

Roland Pfyl, Generalagent

Hintere Bahnhofstrasse 12, 8853 Lachen

www.baloise.ch





DIE NATUR KEHRT ZURÜCK

Biolärm beim Frühlingserwachen

Als Frühlingsbote galt früher auch der Maikäfer. Er ist selten geworden und den jüngeren Lesern wahrscheinlich nicht mehr bekannt. Deshalb hat es das fotogene und stille Tierchen verdient, in unserer Broschüre zu erscheinen. Den Ausdruck «Biolärm» kannte der Maikäfer noch nicht. Aber schon damals – als er noch mit Tausenden von sechsbeinigen Kameraden in Schwärmen die Pflanzen unsicher machte – erwachte nicht nur der Frühling. Es erwachten auch lärmempfindliche Zweibeiner, die von «Biolärmern» brutal aus dem Schlaf gerissen wurden. Von diesen ist in diesem Artikel u. a. die Rede.

Alle lieben den Mai

Den Wonnemonat Mai lieben nicht nur die auf dem Land wohnenden Naturfreunde. Auch die Grossstadtbewohner, die Amsel, Drossel, Fink und Star nur noch vom bekannten Kinderlied her

kennen, spüren den Frühling. Damit will ich nichts Despektierliches gegen die naturfernen, stressgeplagten und in der Anonymität versinkenden Stadtmenschen gesagt haben. Diese stimmen ja, ohne je einer Drossel Auge in Auge gegenüber-

gestanden zu haben, «grüner» ab als wir auf dem Land lebenden, in Aufmachung und Auftreten ungeschickt und unbeholfen wirkenden Landeier (Charakterisierung der Stadtmenschen und Landeier frei nach Duden und Wikipedia). So viel zur Thematik Klischees. Ich komme nun zurück auf das eigentliche Thema.

Die Natur erwacht

Während der Wintermonate fallen auch der Garten und unser Weiher in einen tiefen Winterschlaf. Das Wiedererwachen der Natur beginnt aber bereits wieder im März. Blühende Schlüsselblumen, Buschwindröschen und Salweiden machen uns darauf aufmerksam, dass jetzt wieder die Zeit beginnt, in der man die Schönheit der belebten Natur genießen kann. Auch die Tierwelt erwacht: Die ersten Schmetterlinge flattern, Wildbienen besuchen das Bienenhotel, und man kann die ersten Vögel beobachten, die in den Wintermonaten wärmere Gefilde aufgesucht hatten. Auch die wechselwarmen Reptilien und Amphibien spüren die Wärme der Frühlingssonne und kehren nach und nach aus den Winterquartieren zurück.

Die Vogelwelt macht sich bemerkbar

Anfang April macht uns als Erstes und unüberhörbar der morgendliche Vogelgesang auf das Wiederaufleben der Tierwelt aufmerksam. Eine Vielzahl von Vogelarten erfreut uns mit ihrem Gesang, der vor allem in den frühen Morgenstunden sehr intensiv ist. Mit dem Gesang locken die Vogel Männchen während der Brutzeit die Weibchen an und verteidigen überdies ihr Revier gegen mögliche Rivalen. Dieses Morgengezwitscher

kann dabei Dezibelwerte erreichen, welche die erlaubten Grenzwerte für Biolärm (sic!... diese Bezeichnung gibt es wirklich) klar überschreiten und auch einen renommierten Vogelfreund, wie ich einer bin, in aller Herrgottsfrühe aus dem Schlaf reißen. Andererseits ziehe ich den morgendlichen Amsel «Lärm» dem Motorenlärm doch vor.

Die Vogeluhr

Jede Vogelart hat einen eigenen Zeitpunkt für den Gesangsbeginn. Dieser ist vorgegeben durch die Tageshelligkeit. Referenzpunkt ist dabei der Sonnenaufgang. Die einzelnen Arten bringen sich demnach in gleichbleibender Reihenfolge in das morgendliche Konzert ein. Der Frühaufsteher – oder der früh durch diesen Biolärm aufgeschreckte Naturfreund – kann dies immerhin nutzen und auf diese Weise Vogelstimmen erlernen. So ist z.B. aus der Vogeluhr ersichtlich, dass der Gartenrotschwanz schon 80 Minuten vor Sonnenaufgang mit seinem Gesang beginnt, während der Buchfink schon fast unanständig spät aus den Federn steigt. Die Amsel mit ihrem wunderschönen Gesang liegt da etwa in der Mitte. Wer als Nichtornithologe nicht so früh aufstehen mag, der kann auf der Nabu-Webseite unter www.nabu.de/vogeluhr durch Anklicken der Vögel deren Gesang mithören. Früher oder später wird das lautstarke Werben der Männchen von Erfolg gekrönt. Das Vogelpaar baut sich dann sein Nest, und einige Wochen später verlassen die Jungtiere bereits den Brutplatz bzw. den im eigenen Garten aufgehängten Nistkasten.

Wer etwas Glück und Geduld hat und auch über genügend Zeit verfügt (bei uns Rentnern sollte dies der Fall sein, sonst machen wir etwas

Wann beginnen unsere Vögel zu singen?

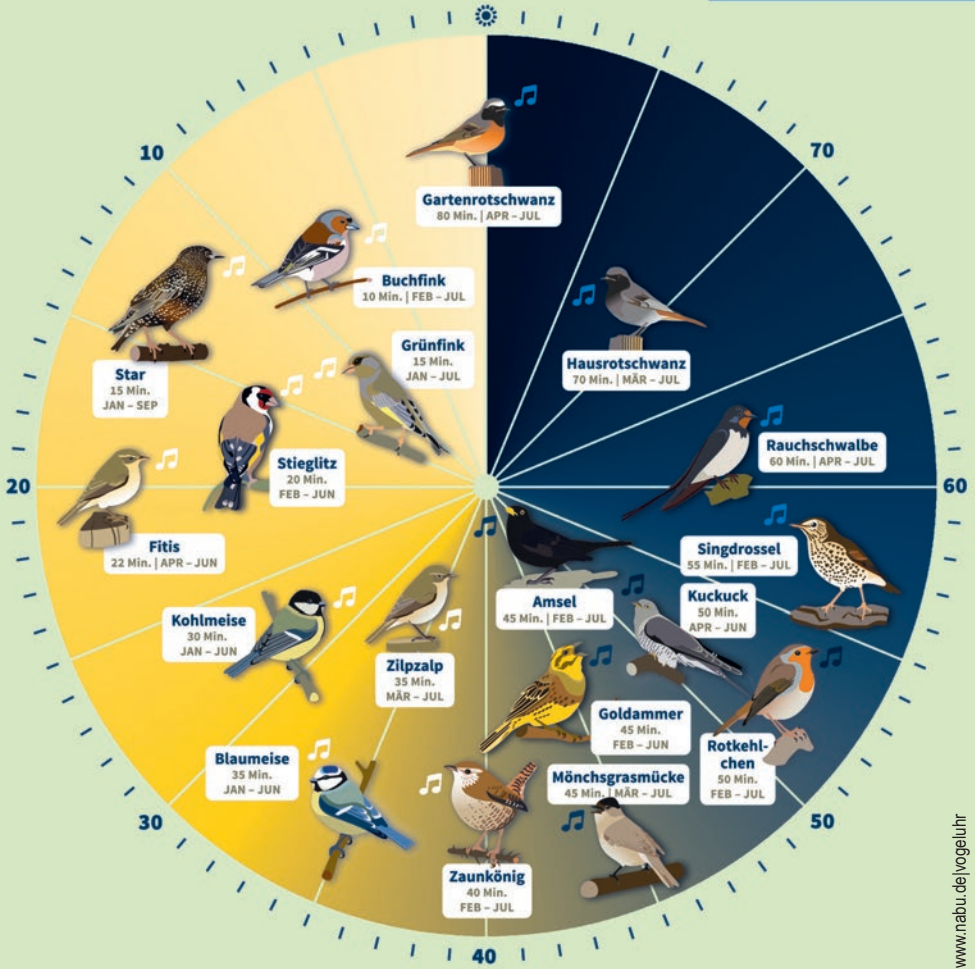


Bild: www.nabu.de/vogeluhr



Der Gesang der Amsel erfreut viele Menschen.



Junge Kohlmeise kurz nach Verlassen des Nistkastens.



Ein Igel besucht den Weiher

falsch), kann den Ausflug der Jungvögel mitverfolgen und sogar fotografieren.

Die Rückkehr der Amphibien

Auch der im Winter bisweilen zugefrorene und stille Weiher erwacht und belebt sich im Frühling wieder. Lurche machen sich auf den beschwerlichen und gefährlichen Weg vom Winterquartier zurück in ihre Laichgewässer, und bald sind wieder erste Amphibien im Weiher zu entdecken. Während der Zeit der Partnersuche können es Frösche übrigens mit dem «Biolärm» der Vögel (... dieser Begriff geht mir einfach nicht mehr aus dem Kopf) durchaus aufnehmen. Der Froschgesang eines entfernten Biotops wirkt auch tatsächlich beruhigend und schlaffördernd. Zudem hat diese Einschlafhilfe keine Nebenwirkungen und macht nicht abhängig.

Anders verhält es sich jedoch bei den Lautäusserungen eines Einzeltieres: Ein einziger einsamer Laubfrosch am eigenen Weiher kann einem sehr wohl den Schlaf rauben. Der Laubfrosch hat obendrein die folgenschwere Angewohnheit, zwischenzeitlich Lärmpausen einzulegen. Während dieser Auszeit versucht man nun, schnellstens einzuschlafen. Aber kurz bevor man es geschafft



Eine Eidechse genießt das erste Sonnenbad.



Wildbienen besuchen das Bienenhotel

Bild: Wikimedia

hat, legt er wieder los. Und das mit knapp 90 Dezibel, was dem Schallpegel eines vorbeifahrenden Lastwagens entspricht. Mein Frosch ist ein Frosch und kein Flugzeug. Wäre dem aber so, könnte ich mir wahrscheinlich durch die Flughafen Zürich AG finanzierte Schallschutzfenster einbauen lassen. Vielleicht müsste sich das Bafu einmal überlegen, eine LSV (Lärmschutzverordnung) für Biolärm auszuarbeiten. Gegen den späten Morgen werden aber selbst Frösche müde, und es wird ruhig unter unserem Schlafzimmer. Man legt den Kopf wohligh zurück ins Kissen und freut sich auf den wohlverdienten Tiefschlaf. Dieser ist aber extrem kurz, da – wie Sie jetzt ja wissen – noch vor Sonnenaufgang die ersten Vögel den Frühling spüren und dies lautstark kundtun.

Reptilien lieben die Sonne

Nicht nur die gefiederten Flieger, auch die entwicklungsgeschichtlich verwandten Reptilien werden im Frühling wieder aktiv und finden zurück in



Die Reise der Kröte zu den Laichgewässern ist hindernisreich und gefährlich.

Bild: Nabu/Jonathan Fischer

den Garten. So kann man an Mauern oder auf Steinhäufen wieder Eidechsen beobachten, die sich an der Frühlingssonne erwärmen, nachdem sie den Winter in frostsicheren Verstecken überstanden haben. Und das tun Reptilien – der Evolution sei Dank – mehrheitlich ohne grosses Aufheben und in aller Stille.

Gartengestaltung

Je naturnaher ein Garten angelegt ist, desto intensiver kann man das Frühlingserwachen der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt erleben. Eine tierfreundliche Gartengestaltung mit Elementen wie Trockenmauern, Holzhaufen, Nassbiotopen und Nisthilfen wie Bienenhotels oder Vogelnistkästen schafft die Lebensräume für die Tiere. Zusätzlich liefert eine Bepflanzung mit geeigneten einheimischen Sträuchern, Bäumen und Blumen die Nahrung für die Tiere. Schmetterlinge, Vögel, Reptilien Amphibien, aber auch Kleinsäuger wie der Igel werden es Ihnen danken. Sie werden Ihren Garten

nach der Winterruhe aufsuchen und diesen – teils mehr, teils weniger lautstark – wiederbeleben.

Schlussbemerkung

Man könnte nun auf die Idee kommen, nie und nimmer einen Naturgarten ums Haus herum oder gar einen Weiher unterhalb seines Schlafzimmers zu errichten. So soll mein Artikel aber bitte nicht verstanden werden. Etwas Satire und Selbstironie muss sein. Satire darf zwar nicht alles – Tucholsky ist da anderer Meinung, ich weiss –, aber übertreiben darf sie. Tatsache ist, dass ich all die Mitbewohner in meinem Garten liebe und ich sie nicht missen möchte. Biolärm hin oder her!



Urs Baserga

Dr. sc. nat. ETH
Alten / ZH

Fotos: Urs Baserga



Frösche sind «Biolärmer» erster Güte: Der Laubfrosch bringt es auf 90 Dezibel!

Bild: Wikimedia

Rechtsauskunft

Rechtliche Beratung in Immobilienangelegenheiten ist eine der zentralen Dienstleistungen des HEV. Bitte beachten Sie untenstehende Hinweise für eine effiziente Abwicklung.

Die Qualität der Rechtsauskunft hängt entscheidend von Ihrer Vorbereitung ab. Machen Sie sich deshalb vorgängig **Stichworte zum Sachverhalt** und formulieren Sie Ihre Frage möglichst **kurz und präzise**. Bitte halten Sie auch **sämtliche relevanten Unterlagen** für allfällige Nachfragen bereit (wie Mietvertrag, letzte Mietzinserhöhung, StWE-Reglement, Korrespondenz, usw.).

Wie gelangen Sie zu unseren Rechtsauskunftstellen?

- Als Mitglied des HEV March und Höfe haben Sie **Anspruch auf unentgeltliche Auskünfte**. Unser Sekretariat ist Ihre **Erst-Anlaufstelle** (Telefon 044 787 59 12) für Fragen rund um das Immobilien- und Mietrecht. Meistens kann Ihre Frage telefonisch beantwortet werden. Für **persönliche Besprechungen** sind wir dankbar um Ihre **Voranmeldung**.
- Weiter haben Sie einmal jährlich **Anrecht auf eine mündliche Erst-Auskunft für juristische Fragen**. Wenden Sie sich hierfür an einen der untenstehenden Rechtsanwälte. Der HEV March und Höfe behält sich vor, weiterführende oder mehrmalige Rechtsauskünfte in Rechnung zu stellen.

Dafür sind unbedingt folgende Angaben erforderlich:

- Mitgliedernummer (ersichtlich auf Ihrem Mitgliederausweis)
- Name / Adresse

Rechtsanwälte:

Roger Brändli

RA Dr. iur.
Breitenstrasse 16
8852 Altendorf

Tel. 055 451 20 00

Daniel Landolt

RA lic. iur.
Färberstrasse 4
8832 Wollerau

Tel. 044 687 32 32

Christoph Pfister

RA lic. iur.
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon
Fachanwalt SAV Erbrecht
Fachanwalt SAV
Bau - und Immobilienrecht

Tel. 055 420 28 80

Erhard Pfister

RA lic. iur.
Pfister & Partner
Huobstrasse 3
8808 Pfäffikon

Tel. 055 415 80 80

Guido Schmidhäusler

RA lic. iur.
Mosenstrasse 46
8854 Galgenen

Tel. 055 450 24 00



Ihr Immobilienpartner am Zürichsee

**Verkaufen Sie nie ohne eine
Offerte von RE/MAX.**



RE/MAX Immobilien
Lachen • Bäch • Einsiedeln • Horgen

Wo sich Waschmaschine und Kochfeld gute Nacht sagen.

Ob Waschmaschine, Wäschetrockner, Kochfeld, Kombi-Backofen, Geschirrspüler, Grill oder Staubsauger: Wir halten Ihre Haushaltsgeräte im Schuss und beraten Sie gerne beim Kauf neuer Geräte.

alte Fabrikstrasse 2
8853 Lachen
T 055 462 12 12
www.wakutech.ch

wakutech
Wasch- &
Küchentechnik



SIEMENS

