

1/2018

Verbands-Mitteilungen



H E V March und Höfe

Hauseigentümergeverband March und Höfe



ETZEL IMMOBILIEN

PFÄFFIKON SZ 

- Immobilienverkauf
- Marktwertermittlung
- Verwaltung und Bewirtschaftung
- Immobilienvermietung
- Immobilienentwicklung
- Immobilienservices

Etzel Immobilien AG, 8808 Pfäffikon SZ, 044 787 80 00, www.etzel-immobilien.ch

Hauptsponsor  Kt. SZ / Mitglied Schweizer Maklerkammer 



CONTRACT
PLAN
Gepplant. Gebaut.

Contractplan AG
8832 Wollerau SZ
044 787 76 00

Architekten
Bauleiter
Bauökonomien



Lebensraum gestalten und nachhaltige Werte schaffen.

Bewegung in Sachen Eigenmietwert

Nach zwei gescheiterten Versuchen, den ungeliebten Eigenmietwert abzuschaffen, hat die politische Diskussion erneut an Fahrt aufgenommen und die Weichen für eine Lösung der Eigenmietwertproblematik gestellt.



Adrian C. Gattiker
Präsident HEV March
und Höfe

Sehr geehrte Mitglieder

Immobilien Eigentümer, die ihr Wohneigentum selber bewohnen, müssen mit dem Eigenmietwert ein fiktives Einkommen versteuern. Obgleich kein real erwirtschaftetes Einkommen besteht, wird die Steuerlast massgeblich erhöht und das Haushaltseinkommen der Eigentümer belastet.

Das Verbot der Doppelbesteuerung, das die schweizerische Bundesverfassung vorsieht, wird dadurch arg strapaziert. Denn neben dem Eigenmietwert fällt auch die Vermögenssteuer an.

Der HEV Schweiz bleibt nicht tatenlos

Der Präsident des HEV Schweiz, Nationalrat Hans Egloff, reichte nach der knappen Niederlage der Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ im Parlament die Motion „Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ ein, die die Einführung eines Wahlrechts bei der Eigenmietwertbesteuerung forderte. Jeder Wohneigentümer sollte selbstverantwortlich entscheiden dürfen, ab welchem Zeitpunkt er nicht mehr der Eigenmietwertbesteuerung unterstehen möchte. Während der Nationalrat den Vorstoss im Herbst 2014



Service hat bei uns eine lange Tradition!



Beratungen

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



Verwaltungen

- Liegenschaftsverwaltungen
- Stockwerkeigentum
- Mietigentum



Liquidationen

- Durchführung v. Versteigerungen
- Mobilier / 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 laden Sie ein!

Öffentliche Besichtigung

Jeden Donnerstag, 14.00 bis 16.00 Uhr:

Persönliche Führung durch die Seniorenresidenz mit Appartements, Pflegezimmern, Wellness und Restaurants inkl. Beratung zu Pensionspreisen sowie Kostenbeteiligungen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Im Anschluss offerieren wir Kaffee & Kuchen.

TERTIANUM

Tertianum Residenz Huob
Huobstrasse 5
8808 Pfäffikon SZ
Tel. 055 416 12 12
huob@tertianum.ch
www.huob.tertianum.ch

Grosse
2 1/2-Zimmer-
Appartements ab
CHF 4'950.-
pro Monat



unterstützte, lehnte der Ständerat ihn im Februar 2017 ab. Trotz der Enttäuschung über die Ablehnung des Wahlrechts nahm der Hauseigentümerverband Schweiz erfreut zur Kenntnis, dass der Eigenmietwert in der politischen Diskussion von nahezu allen Seiten kritisiert wurde und die politische Diskussion erneut an Fahrt aufnahm.

Dies nicht zuletzt auch dank der HEV-Petition „**Eigenmietwert abschaffen**“, die im November 2016 mit über 145'000 Unterschriften der Bundesversammlung übergeben wurde. Ziel war insbesondere, die Politik auf die Interessen der Wohneigentümer aufmerksam zu machen und dem Anliegen Nachdruck zu verleihen – Mit Erfolg!

Brisanz des Eigenmietwerts in Bern erkannt

Im Zuge der Diskussionen entschied sich die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK), ihrerseits einen eigenen Vorstoss einzureichen, um die unbefriedigende Situation endlich zu beseitigen. Die sehr offen formulierte parlamentarische Initiative „Systemwechsel bei der Wohneigentumsförderung“ fordert einen generellen Systemwechsel. Zukünftig soll der Eigenmietwert für selbstgenutzte Immobilien

am Hauptwohnsitz nicht mehr dem steuerbaren Einkommen hinzugerechnet werden. Im Gegenzug werden die bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten sowie Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit dieser Immobilie aufgehoben. Der Vorstoss sieht vor, dass dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung genügend Rechnung getragen wird. Dies könnte beispielsweise durch einen zeitlich beschränkten Ersterwerbberabzug für Hypothekarzinsen erfüllt werden.

Dem Vorstoss wurde einige Monate später von der zuständigen Kommission des Nationalrats einstimmig zugestimmt. Die Kommission des Ständerats ist nun gefordert, innert zweier Jahre einen konkreten Gesetzesentwurf zu präsentieren und diesen zur Beratung in die Räte zu geben.

Erfreulich ist, dass der generelle Systemwechsel grundsätzliche Zustimmung von den verschiedensten Seiten erhalten hat und die Weichen für eine Lösung der Eigenmietwertproblematik gestellt sind.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer.

Adrian C. Gattiker
Präsident HEV March + Höfe



STEIMEN

■ HEIZUNG ■ KLIMA

**Ihr Partner für jedes Klima und 24 Stunden
für Ihr Eigenheim zur Stelle!**

SEIT 1963
QUALITÄT & INNOVATION

Steimen Heizung Klima AG | Roosstr. 32 | 8832 Wollerau | T 044 787 59 59

www.steimen.ch

i24.ch

Die erste Wahl für Immobilien

- Verkauf
- Vermietung
- Beratung
- Schätzungen

Kantonsstrasse 1
8863 Buttikon SZ
Tel. 055 450 52 52
Fax 055 450 52 53
info@i24.ch
www.i24.ch

Elektrosmog-Converter.+

i-like Converter nützen den Elektrosmog für positive, vitalisierende Energie. Mindestens 30 Jahre haltbar. Ideal für Ihr Haus, die Wohnung, das Auto, den Photovoltaik Wechselrichter, das Handy und vieles mehr!
Telefon 079 815 53 07 kontakt@elektrosmog-converter.ch i-like Geschäftspartner ID 1-19789-41



Regional tätig –
national vernetzt

Unsere Dienstleistungen:

- ✓ Finanz- und Rechnungswesen
- ✓ Steuerberatung und -planung
- ✓ Wirtschaftsprüfung
- ✓ Unternehmensberatung
- ✓ Unternehmens- und Immobilienbewertungen
- ✓ Immobilienverwaltung
- ✓ Allgemeines Treuhandwesen
- ✓ Unterstützung in Rechtsfragen



Thomas Vögeli
Direktor
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte



Ezio Zago
Verwaltungsrat
Dipl. Treuhandexperte
Steuer- & Unternehmensberater

KMU Treuhand und Revisions AG | Glamerstrasse 56 | 8854 Siebnen SZ | 055 460 29 90 | info@kmu-treurevi.ch

Organisation

Vorstand Hauseigentümergeverband March und Höfe

Gattiker Adrian C.	Präsident	8852	Altendorf
Pfister Christoph	Vize-Präsident	8856	Tuggen
Stössel David	Sekretär/Kassier	8834	Schindellegi
Vogt-Bruhin Stefan	Aktuar	8855	Wangen
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
Schwytter Elmar	Mitglied	8853	Lachen
Stauffacher Hans	Mitglied	8808	Pfäffikon
Steinegger Kaja	Mitglied	8852	Altendorf
Zago Ezio	Mitglied	8854	Siebnen
Züger-Meister Rita	Mitglied	8834	Schindellegi
Inderbitzin Markus	1. Rechnungsprüfer	8854	Galgenen
Rüegg Susanne	2. Rechnungsprüferin	8834	Schindellegi
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

5400 Ex. / an alle Mitglieder HEV March + Höfe

Inserate

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

Inhalt 1/2018

HEV Intern

Editorial des Präsidenten	1
Organisation	5
Bericht des Präsidenten 2017	6
Jahresabschluss 2017	10
Einladung zur 44. GV	13

HEV Ratgeber

Immobilienmarkt Höfe + March	14
Sturmschäden - 29.01.2018	18
Die Elektromobilität betrifft uns alle	20
Garten im Sonntagskleid	27
Wirkungsgrad Photovoltaikanlage	31
Wenn Leitungen im Weg liegen	34
Liegenschaften im Erbteilungsprozess	36
Mehrwertabgabe kommt	39

Bericht des Präsidenten für das Vereinsjahr 2017

Sehr geehrte Mitglieder

Das vergangene Vereinsjahr 2017 war reich befrachtet mit Aktivitäten, welche uns im Vorstand der Sektion March und Höfe, den Delegierten des Kantonalvorstandes und dem Delegierten des Vorstandes HEV Schweiz beschäftigt haben. Nachfolgend ein Extrakt von Themen, die erwähnenswert sind:

HEV Schweiz

Auf dem Gebiet Mietrecht wurden verschiedene Themen durch den HEV Schweiz aufgegriffen und in Bundesbern eingereicht:

Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage

Gemäss geltendem Mietrecht kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes als missbräuchlich anfechten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Das Bundesgericht hat im vergangenen Jahr den geltenden Gesetzeswortlaut entgegen der Praxis des Zürcher Obergerichts anders interpretiert. Der Mieter kann den vereinbarten Mietzins hinterfragen, ohne nachzuweisen, dass er keine vernünftige Alternative für eine andere, ihm zumutbare Wohnung gefunden hat. Damit wurden die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses schweizweit erheblich gesenkt.

Der im Schweizer Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben wird dadurch untergraben. Der Präsident des HEV Schweiz, NR Hans Egloff, hat mit einem Vorstoss verlangt, dass das Anfechtungsrecht des Mieters nur besteht, wenn sich der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

Drei Vorstösse für zeitgemässe und praktikable Mietzinsregeln

Die wesentlichen Mietzinsregeln werden heute nicht durch das Gesetz, sondern durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmt. So hat das Bundesgericht den übersetzten Ertrag über alle anderen Mietzinskriterien gestellt: Auch bei einem erwiesenermassen orts- und quartierüblichen Mietzins oder bei einer korrekt bemessenen Mietzinserhöhung aufgrund energetischer Verbesserungen kann der Mieter noch behaupten, der Vermieter erziele einen übersetzten Ertrag.

Die vom Bundesgericht geschaffene «Hierarchie» ist sinnwidrig. Dies ist umso problematischer, als das Gesetz die Bemessung des zulässigen Ertrags nicht festlegt. Das Bundesgericht hat im Laufe der Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt von einzelfallbezogenen Vorgaben gemacht. Der Ertrag der ursprünglich investierten Eigenmittel darf sodann höchstens 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz liegen.

Zurzeit ist somit ein Ertrag von über 2 Prozent missbräuchlich. Mit der Folge, dass die meisten Vermieter «übersetzte Erträge» erzielen und in einem Verfahren zu erheblichen Mietzinsreduktionen verurteilt werden können.

Gestützt auf die Arbeiten eines Think Tank des HEV Schweiz, bestehend aus internen und externen Fachleuten, wurden in der vergangenen Herbstsession von NR Hans Egloff, NR Olivier Feller (FDP/VD) und NR Daniel Fässler (CVP/Al) drei parlamentarische Initiativen eingereicht. Diese fordern klare Mietzinsregeln im Gesetz:

- die Gleichwertigkeit der gesetzlichen Mietzinsregeln muss wiederhergestellt werden;
- die Orts- und Quartierüblichkeit muss praktikabel gemacht werden;
- der zulässige Ertrag muss auf ökonomisch realistischen Vorgaben beruhen.

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂ Gesetz

Am 1. Dezember präsentierte der Bundesrat seinen Vorschlag zur CO₂-Gesetzesrevision. Anstelle eines Verbotes von fossilen Heizungen will der Bund einen Grenzwert für den CO₂-Ausstoss bei Gebäuden von 6 kg CO₂ pro m² beheizter Geschossfläche vorschreiben. Dieser Wert ist derart tief, dass er faktisch ein Verbot von fossilen Heizungen darstellt.

Gleichzeitig geht die Anhebung der CO₂-Abgabe in kleinen Tranchen munter weiter. Dabei werden seitens Bund sehr unterschiedliche Signale ausgesendet. Mitte April präsentierte das Bundesamt für Umwelt die Zahlen zum Treibhausgasausstoss für das Jahr 2015. Erfreulich an diesen Zahlen war, dass der Gebäudebereich mit

einer Reduktion um 26 Prozent gegenüber 1990 das sektorielle Zwischenziel um vier Prozentpunkte unterboten hatte. Umso erstaunlicher war die Meldung zu Beginn des Sommers, ebenfalls vom Bundesamt für Umwelt, dass die Ausstossziele beim CO₂ bei den Treibstoffen und den Brennstoffen für 2016 nicht erreicht worden seien, weshalb die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe per 1. Januar 2018 von Fr. 84.–/t CO₂ auf Fr. 96.–/t CO₂ angehoben werde. Dies entspricht einem Anstieg von 3 Rp/l Öl.

Neue Referenzwerte für Radonstrahlung

Per 1. Januar 2018 tritt die revidierte Strahlenschutzverordnung in Kraft. Neu gilt für Radon ein niedrigerer Referenzwert bei Wohn- und Aufenthaltsräumen von 300 Bq/m³. Dieser ist vor allem bei Neubauten und Renovationen zu berücksichtigen. Der HEV Schweiz hat sich bereits in der Vernehmlassung kritisch zum niedrigeren Referenzwert geäussert. Das Bundesamt für Gesundheit BAG geht davon aus, dass aufgrund des neuen Referenzwertes 100'000 Gebäude saniert werden müssen. Dies entspricht Sanierungskosten von bis zu 1.5 Milliarden Franken schweizweit. Angesichts der Tatsache, dass nur 0,4 Prozent der Lungenkrebstodesfälle auf die Einwirkung von Radon zurückzuführen sind, sind der tiefe Referenzwert und die daraus resultierenden Sanierungskosten unverhältnismässig. Nach Auffassung des HEV Schweiz ist die Bevölkerung zu informieren und Eigentümer sollen Messungen vornehmen lassen können und sich freiwillig für eine Sanierung beraten lassen. Die Kritik des HEV Schweiz wurde jedoch nicht berücksichtigt. Der HEV Schweiz begleitet in einer Arbeitsgruppe

die Ausarbeitung einer Wegleitung des BAG zum Thema Radon kritisch und setzt sich für eine verhältnismässige Umsetzung ein.

Kantonalverband:

Im Verbandsjahr 2016 wurden wiederum diverse Vernehmlassungen durch unseren kantonalen Geschäftsführer in Zusammenarbeit mit Delegierten aus den 5 Sektionen erarbeitet und eingereicht:

Vernehmlassung zur überarbeiteten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes

Am 2. November 2017 hat der Regierungsrat die mittlerweile dritte Vorlage zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes aufgelegt. Diese schiesst nach wie vor weit über das (auch von der Regierung ursprünglich formulierte) Ziel, nur das Minimum umzusetzen, hinaus. Sie greift noch immer viel zu stark und unnötig in das Grund-, Haus- und Wohneigentum ein. Unzählige Vorschläge seitens HEV, der Parteien und Verbände, welche in den Vernehmlassungen auf die zweite Vorlage hin erfolgten, wurden nicht umgesetzt. Geschäftsführer HEV Kanton Schwyz Roman Weber und unser Vorstandsmitglied Dr. Roger Brändli arbeiteten hart um die Vorlage noch zu verbessern. Mit den relevanten Exponenten der

verschiedenen bürgerlichen Parteien wurden intensive Gespräche geführt.

Diese Teilrevision wird mit grosser Aufmerksamkeit seitens HEV verfolgt, geht es doch hier um erhebliche, staatliche Eingriffe in das Eigentum.

Der HEV wurde vom Regierungsrat eingeladen zur **Abschaffung der Vorteilsabgabe** nach § 58 StraG Stellung zu nehmen.

Die in der Strassengesetzgebung geregelte „Vorteilsabgabe“ wird bei Unterschreiten des Strassenabstandes (§ 42) und für die Erstellung von Zufahrten und Zugängen (§§ 47 f.) durch den Kanton erhoben.

Die Abschaffung der Vorteilsabgabe ist ein Schritt zu weniger Bürokratie und deshalb zu begrüessen. Grenzabstandunterschreitungen zu Strassen werden nur als Vorteil gewertet. Die Nachteile, die Strassen mit sich bringen (Verkehr, Lärm, Dreck usw.) und die damit einhergehenden baulichen Einschränkungen (Erstellen Lärmschutzwände, Verbot von Fenstern gegen die Strasse usw.) werden nicht berücksichtigt. Näherbaurechte zu anderen Grundstücken werden (richtigerweise) auch nicht mit einer Vorteilsabgabe belastet. Zudem wird durch die Erhebung einer Vorteilsabgabe das verdichtete Bauen, welches grundsätzlich gefördert werden sollte, verteuert und damit gehemmt.

Vernehmlassung zur Teilrevision der Justizgesetzgebung

Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides muss die privatrechtliche Baueinsprache nicht mehr per se im Summarverfahren durchgeführt werden.

**Ihr Portal zum
«Know-how»
www.hev-sz.ch**

Es sei somit § 85 Abs. 1 PBG anzupassen. Gemäss dieser Bestimmung darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind. Mithin hat die Anhebung einer privatrechtlichen Baueinsprache ein Bauverbot zur Folge, ohne das der Einsprecher glaubhaft machen muss, dass die privatrechtliche Baueinsprache begründet ist und sich ein Bauverbot rechtfertigt. Das in § 85 Abs. 1 PBG kantonalrechtlich verankerte voraussetzungslose Bauverbot dürfte mit Art. 261 ff. ZPO unvereinbar, d.h. (ebenfalls) bundesrechtswidrig sein.

Felix Barmettler, während 32 Jahren **Präsident des HEV Sektion Küssnacht**, wurde ehrenvoll von der Delegiertenversammlung in Brunnen **verabschiedet**. Sein Nachfolger ist Stefan Christen aus Küssnacht. Petra Gössi ist weiterhin Vorstandsmitglied des HEV Küssnacht.



HEV March und Höfe

Die **43. Generalversammlung** wurde in der Turnhalle Riedmatt in Wollerau abgehalten und von über 400 Mitgliedern besucht. In den Vorstand wiedergewählt wurden Elmar Schwyter, Lachen, und Rita Züger-Meister, Schindellegi. In die Rechnungsprüfung wiedergewählt wurden Markus Inderbitzin, Galgenen, als 1. Revisor und Frau Daniela Dobler-Gätzi, Siebnen, als Ersatzrevisorin.

Das traditionelle Kurzreferat wurde von Frau Dr. Irene Aegerter, Physikerin, Wollerau gehalten, zum aktuellen Thema «Die energetische Zukunft des Wohneigentums».

Mitglieder-Herbstanlass 2017 vom 23. Oktober

Unser Mitglieder-Anlass im Hotel Seedamm Plaza zum Thema „Plötzlich urteilsunfähig!“ war ein grosser Erfolg: Das Thema «Plötzlich urteilsunfähig» hat uns über eintausend Anmeldungen beschert. Aus Kapazitätsgründen mussten wir zahlreiche Absagen versenden.

Unterteilt wurde in drei Themenbereiche: **Die Themeneinführung** erfolgte durch unser Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt und Urkundsperson Christoph Pfister, mit dem Referat «Plötzlich urteilsunfähig: Eine Auslegeordnung». Anschliessend hat unser Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt und Urkundsperson Dr. Roger Brändli mit dem Thema **«Eine Anleitung für Wohneigentümer: Fallbeispiele aus der Praxis»** referiert. Den Abschluss der Vortragsreihe bildete Herr Mario Häfliger, Vorsteher KESB Ausserschwyz mit dem Thema **«Wann schaltet sich die KESB ein und wie ist der Ablauf»**. Die anschliessende Frageunde wurde von den Anwesenden rege genutzt. Beim anschliessenden Apero konnten die Teilnehmer unter sich ihre Erfahrungen und Bedenken austauschen.

Zu guter Letzt ist es mir ein Anliegen, mich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen sowie beim Sekretariat für deren geleisteten Einsatz im vergangenen Vereinsjahr zu bedanken. Dem Kantonalpräsidenten Roman Weber gehört ebenfalls ein aufrichtiger Dank für seinen Einsatz zum Wohle aller Wohneigentümer.

12. Februar 2018

Adrian C. Gattiker

Präsident HEV March-Höfe

Jahresabschluss 2017

Konto	Rechnung 2017		Voranschlag 2017		Voranschlag 2018	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
6000	Einnahmen Inserate	13'300.00		15'000.00		14'000.00
6001	Mitgliederbeiträge	279'519.80		275'000.00		280'000.00
6100	Formularverkäufe	7'346.50		5'000.00		5'000.00
6700	Zinserträge	122.60		100.00		100.00
3000	Formulareinkauf	4'740.70	4'000.00		5'000.00	
4000	Honorare Sekretariat	63'952.65	63'000.00		64'000.00	
4010	Honorare Rechtsanwälte	14'428.80	18'000.00		16'000.00	
4053	Sozialleistungen	9'740.05	10'000.00		10'000.00	
4100	Raumkosten	12'000.00	12'000.00		12'000.00	
4220	Bank- / Post-Spesen	958.90	1'300.00		1'300.00	
4700	Büromaterialien / Buchhaltungskosten	4'332.70	4'000.00		5'000.00	
4710	EDV	2'034.35	2'000.00		2'000.00	
4720	Porti	2'441.50	2'500.00		2'500.00	
4730	Telefon / Telefax / Vtx	1'081.10	1'200.00		1'200.00	
4763	Verbandsanlässe	62'033.55	42'500.00		35'000.00	
4764	Delegiertenkosten	91.00	400.00		400.00	
4765	Uebrige Unkosten	3'281.95	5'000.00		5'000.00	
4766	Rückstellung Verbandsanlässe	0.00	0.00		10'000.00	
4770	Beitrag SHEV	81'600.00	81'600.00		81'600.00	
4771	Beitrag Kantonalverband	40'800.00	40'700.00		41'000.00	
4790	Verwaltungskosten	262.50	500.00		500.00	
4810	Werbung, Publikationen, Broschüren	20'724.15	25'000.00		25'000.00	
4830	Sonderbeitrag Kantonal-Verband SZ	0.00	10'200.00		0.00	
7640	Steuern	0.00	400.00		0.00	
Verlust		324'503.90	300'288.90	324'300.00	295'100.00	317'500.00
			24'215.00		29'200.00	18'400.00
		324'503.90	324'503.90	324'300.00	317'500.00	317'500.00

Schlussbilanz

per 31. Dezember 2017

Aktiven

Post Finance 85-396248-5	8'407.03
SZKB Schindellegi 166623-1377	48'227.56
SZKB Schindellegi 166623-96	132'716.24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Inserate / Formularverkauf)	470.50
Debitoren (Verrechnungssteuer)	42.96
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00
Total Aktiven	189'864.29

Passiven

Verbandsvermögen	206'993.49
Passive Rechnungsabgrenzung	7'085.80
Verlust 2017	- 24'215.00
Total Passiven	189'864.29

Vermögensvergleich

Verbandsvermögen 2016	206'993.49
Verbandsvermögen 2017	182'778.49
Vermögensverminderung	- 24'215.00



Roland Pfyl
Generalagent

 **Baloise Bank SoBa**

**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: Einsiedeln, Glarus, Pfäffikon, Rapperswil

www.baloise.ch

 **Basler**
Versicherungen

**SEIT ÜBER
80 JAHREN
BAUT FÜR SIE...**

**Bauunternehmung
Gebr. Schmid AG
8862 Schübelbach
TEL.
055 440 14 75**

info@gebrschmidag.ch | www.gebrschmidag.ch



REISEN SIEBEN

Gruppenreisen
Bus-Charter
Tagesausflüge
Rundreisen
Badeferien
Pilgerreisen
Musik- und Kulturreisen
Weihnachtsmärkte
Erlebnis- und Aktivferien

**Freuen Sie sich...
auf die nächste Reise**

Wir beraten Sie gerne.
Herzlich willkommen.



...erleben!

MÄCHLER REISEN UND TRANSPORTE AG Glarnerstrasse 1 CH-8854 Siebnen T 055 440 23 61

maechler-reisen.ch

Einladung zur 44. Generalversammlung des HEV March + Höfe

Mittwoch, 30. Mai 2018, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle, 8852 Altendorf

Türöffnung 19.00 Uhr

- Traktanden:**
- 1 Begrüssung und Grussbotschaft
 - 2 Wahl der Stimmenzähler
 - 3 Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2017 (Broschüre 2/2017)
 - 4 Jahresbericht 2017 des Präsidenten (publiziert in der Broschüre 1/2018)
 - 5 Jahresrechnung 2017, Revisorenbericht / Déchargeerteilung
 - 6 Budget 2018, Festsetzung Jahresbeiträge 2019

7 Wahlen

VORSTAND:

Wiederwahl Amtsperiode 2018 – 2022

Frau Fumagalli Yolanda, Bäch SZ

Frau Steinegger Kaja, Altendorf SZ

Herr Bazzell Daniel, Buttikon SZ

Herr Brändli Roger, Reichenburg SZ

RECHNUNGSPRÜFUNG:

Wiederwahl Amtsperiode 2018 – 2020

Frau Rüegg Susanne, Schindellegi SZ (2. Rechnungsprüferin)

8 Verschiedenes

ANSCHLIESSEND KURZREFERAT

Herr Prof. Dr. Roland Siegwart, ETH Zürich, Institute of Robotics and Intelligent Systems: «Roboter verlassen die Produktionshallen»

Im Anschluss an die Generalversammlung offerieren wir Ihnen traditionsgemäss ein kleines Gericht.

Namens des Vorstandes:

Adrian C. Gattiker, Präsident

David Stössel, Sekretär

Diese Einladung gilt als Stimmrechtsausweis. In der Beilage erhalten Sie einen vorfrankierten Anmeldetalon für die Teilnahme an der GV 2018. **Anmeldefrist: Freitag, 18. Mai 2018.**



Immobilienmarkt Höfe + March: Hohe Nachfrage bleibt

Der Immobilien-Marktbericht der Etzel Immobilien AG gibt einen Überblick über die aktuelle Situation in der Region Höfe und March. Unsere Immobilienexpertinnen und -experten analysierten Trends, statistische Marktdaten und -studien und gewannen daraus fundierte Erkenntnisse über den regionalen Immobilienmarkt.

Die Preise für Wohneigentum sind in der Schweiz während Jahrzehnten gestiegen. In den vergangenen zehn Jahren stiegen die Immobilienpreise in der Höfe um rund 40 Prozent, mit einem Höhepunkt zwischen 2012 und 2014. In der Region March stiegen die Preise sogar um über 60 Prozent – hier wurde der Höhepunkt zwischen 2014 und 2016 erreicht. Seither sank das Preisniveau leicht. Doch die attraktiven Zinskonditionen treiben die Nachfrage nach Wohneigentum unvermindert an; diesbezüglich ist zurzeit keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Regulierungsmassnahmen der Banken greifen, lassen aber den Traum vom Eigenheim für junge Interessenten wieder etwas in die Ferne rücken.

Die Preise für Wohneigentum weisen mehrheitlich eine leicht steigende Tendenz auf, während bei den Mietwohnungen die Mietzinse stagnieren oder tendenziell zurückgehen. In einigen Gemeinden beobachten wir bereits längere Absorptionszeiten, also längere Zeiten eines Leerstandes bis zur (Wieder-)Vermietung.

Wohneigentum Region Höfe: Attraktive Zinskonditionen treiben Nachfrage an

In den Höfner Gemeinden Freienbach und Wollerau ist die Nachfrage nach Wohneigentum besonders hoch. Die Verkaufspreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Gross ist die Nachfrage nach Objekten, die eher preisgünstig sind, aber einige Vorzüge bieten.

Auch im höheren Preissegment verzeichnen wir eine leichte Steigerung der Nachfrage. Die Preise zogen jüngst wieder leicht an, nachdem sie in den letzten Jahren rückläufig waren. Gerade im oberen Preissegment sind aber die Käufer kritischer geworden und stellen höhere Ansprüche an eine Immobilie. Eine bevorzugte

Lage alleine reicht nicht mehr aus, um einen guten Verkaufspreis zu erzielen. Interessenten legen vermehrt Wert auf eine attraktive Raumaufteilung und einen zeitgemässen Innenausbau.

Eine durchschnittliche Eigentumswohnung kostet rund 1.2 Millionen Franken, für ein mittel-grosses Einfamilienhaus sollten etwa 2 Millionen Franken budgetiert werden. Angesichts der günstigen Zinse rechnen wir weiterhin mit einer ansehnlichen Nachfrage nach Objekten, die sich durch ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnen.

Wohneigentum Region March: Nachfrage nach Einfamilienhäusern hoch

Die vergleichsweise hohen Eigenheimpreise im benachbarten Bezirk Höfe führen unmittelbar dazu, dass mehr Kaufinteressenten sich in der Region March nach erschwinglicherem Wohnraum umsehen. So profitiert die March weiterhin von einem regen Zuzug. Das Bevölkerungswachstum in der Region hat die Nachfrage nach

Einfamilienhäusern angefacht, als Folge davon steigen die Verkaufspreise kontinuierlich. In diesem Jahr erwarten wir leicht steigende Kaufpreise für Einfamilienhäuser. Die Preise für Eigentumswohnungen dagegen dürften stagnieren, weil sie durch die sinkenden Kosten für Mietwohnungen einem verschärften Wettbewerb ausgesetzt sind. Weil die Finanzierungsbedingungen anhaltend günstig bleiben, ist eine deutliche Korrektur aber unwahrscheinlich.

In der Region March kann die Absorption neuer Immobilien noch immer als sehr gut bezeichnet werden: Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern, insbesondere im günstigen und mittleren Preissegment, bleibt weiterhin hoch. In fast allen Gemeinden stiegen die Wohneigentumspreise. Objekte jenseits der Zwei-Millionen-Franken-Marke lassen sich nach wie vor eher schwer verkaufen.

Besonders gross ist die Nachfrage nach Wohneigentum in den Gemeinden Lachen und Altendorf. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern übersteigt das Angebot bei Weitem. Altendorf hat





für Immobilien

:tuwag

Engagiert, erfahren und
kompetent für Immobilien

Bewirtschaftung
Beratung
Erstvermietung
Bautreuhand
Schätzung
Verkauf



weiterhin ein intaktes Angebot an Eigentumswohnungen, während die Lage in Lachen inzwischen angespannt ist.

Mietwohnungen: Sättigung deutlich spürbar

Der teilweise starke Anstieg der Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren sowie die Regulierungsmassnahmen der Banken haben dem Mietwohnungsmarkt einen kleinen Aufschwung beschert, gerade im Luxussegment. Dieser flachte aber mit den vielen Neubauten und sanierten Immobilien schnell ab. Derzeit herrscht vor allem ein Überangebot an 4½-Zimmer-Wohnungen. Diese werden vom Markt nicht absorbiert, weil sie die häufigsten Suchkriterien nicht erfüllen und wegen ihrer oft zu grossen Grundrisse und ihres zu hohen Ausbaustandards für viele Interessenten zu teuer sind.

Die Mietzinse werden auch im ersten Semester 2018 weiterhin leicht sinken. Kleinere Wohnungen lassen sich besser vermarkten und können mit geringem Leerstandsrisiko wiedervermietet werden. Doch auch hier machen sich das grosse Angebot und die gestiegene Kantons-

steuer bemerkbar. Die Mietpreise stagnieren auf hohem Niveau.

Der jahrelange Anstieg der Preise für Wohneigentum in der Höfe liess Interessenten in den Bezirk March ausweichen. Wohnungssuchende waren gezwungen, auf das Mietangebot auszuweichen. Diverse Rendite-Neubauten, vornehmlich in der Gemeinde Altendorf, aber auch in der Obermarch, beendeten den Anstieg der Mietzinse für Familienwohnungen, bevor er überhaupt beginnen konnte. Der Markt ist gesättigt. Die Mietzinse für Kleinwohnungen wurden im gut erschlossenen Lachen leicht angehoben. Ideale Zugverbindungen unterstützten die Vermarktung von Wohnungen in der Region um den Siebner Bahnhof. Allerdings führte der letzte Fahrplanwechsel zu schlechteren ÖV-Verbindungen, was einen Rückgang der Mietzinse in der Obermarch, allen voran in Reichenburg, begünstigt.

Der Bericht basiert einerseits auf Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen und andererseits auf unseren eigenen Erkenntnissen aus der Vermarktung von Immobilien in der Region Höfe und March.

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: marchhoefer@hev-sz.ch



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

Sturmschäden – 29.01.2018

Die Winterstürme Evi, Burglind und Friederike haben die Schweiz ganz schön durchgerüttelt und zum Teil erhebliche Schäden verursacht. Wie ist die Rechtslage, wenn ein umstürzender Baum das Nachbarhaus beschädigt oder ein herumwirbelnder Ast auf ein parkierendes Auto trifft?

Die strafrechtlichen Konsequenzen einmal ausgeklammert, steht für Hauseigentümer die Werkeigentümer- und die Grundeigentümerhaftung im Vordergrund.

Wann ist ein Baum ein Werk?

Es muss unterschieden werden, ob es sich um einen natürlich gewachsenen Baum handelt oder nicht. Natürlich gewachsene Bäume und Waldbäume stellen grundsätzlich kein Werk im gesetzlichen Sinne dar und stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Ein Baum kann aber durch die Art seiner Anpflanzung oder infolge künstlicher Veränderung (Zurückschneiden der Äste, Integration in die Gartengestaltung oder spezielle Anordnung in öffentlichen Parks) zu einem kombinierten Werkteil werden. Wurde ein Baum vom Eigentümer oder dessen Vorgängern auf seinem Grundstück gepflanzt, so gilt der Baum in den meisten Fällen als Werk im Sinne von Art. 58 OR.

Baum aus Garten fällt bei Sturm auf Nachbarhaus

Bei einem Baum, der Teil der Gartengestaltung ist und vom Eigentümer gepflegt wird, wird die Werkeigenschaft grundsätzlich bejaht. Dieser Umstand führt aber nicht automatisch zur Haftbarkeit des Baumeigentümers für allfällige Schäden. Zur Verantwortung gezogen wird der



Eigentümer nur dann, wenn die Anpflanzung fehlerhaft erfolgte oder ihm mangelhafter Unterhalt vorgeworfen werden kann. Wäre es mittels Augenschein einfach feststellbar gewesen, dass der Baum abgestorben oder krank war, oder hat es der Eigentümer sogar gewusst und nichts unternommen, so hat er für die Schäden aufzukommen. War äusserlich nichts feststellbar und musste nicht mit einem Umstürzen des Baumes gerechnet werden, so wird die Haftung des Eigentümers verneint. In diesem Fall ist der Schaden Folge der Naturgefahr Sturm, für welche der Eigentümer keine Haftung trifft, da das schadenverursachende Ereignis ausserhalb seines Machtbereiches liegt. In diesem Fall müsste die Gebäudeversicherung des Geschädigten für den Elementarschaden aufkommen. Gleich verhält es sich mit Ästen, die auf ein parkiertes Auto fallen. Nur wenn der Eigentümer hätte erkennen können, dass der Baum über morsches Astwerk ver-



fügt, hat er für die Reparatur der Beulen gerade zu stehen.

Umgestürzter Waldbaum

Stürzt ein Baum aus einem Wald auf das Nachbargrundstück, sieht die Sachlage anders aus. Das blosses Belassen eines Naturzustandes (Wald) allein führt zu keiner Verantwortlichkeit aus Grundeigentümerhaftpflicht. In der Bundesgesetzgebung fehlt für den Wald eine generelle Bewirtschaftungspflicht (im Schutzinteresse Dritter). Eine Haftung des Waldeigentümers ist selbst

dann ausgeschlossen, wenn er es unterlassen hat, Bäume vorsorglich zu fällen, um allfälligen Folgen von Naturereignissen präventiv zu begegnen. Ohne positive Handlungspflicht kann es zu keiner Unterlassungsleistung kommen. Je nach konkretem Sachverhalt muss der Eigentümer aber bei objektiv erhöhten und erkennbaren Gefahren die Entfernung von einzelnen Bäumen zulassen, wenn ein Nachbar oder Werkeigentümer dies berechtigterweise verlangt.

MLaw Stéphanie Bartholdi, Juristin beim
HEV Schweiz – www.hev-schweiz.ch

BV Landi March
Genossenschaft
Bahnhofstr. 65
8854 Siebnen

BVM Landi
angenehm anders!

Tel. 055 450 60 40
Fax 055 450 60 45
mail: bvm@bvlandimarch.ch

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Landesprodukte | <input type="checkbox"/> Landi Laden | <input type="checkbox"/> Tankstelle |
| <input type="checkbox"/> Futtermühle | <input type="checkbox"/> Kleintierfutter | <input type="checkbox"/> AGROLA Heizöl |

Die Elektromobilität betrifft uns alle

Elektrofahrzeuge erobern zunehmend den Individualverkehr. Insbesondere für Berufspendler bietet sich eine neue Möglichkeit, den Arbeitsweg umweltschonend zu bewältigen. Im individuellen Berufspendelverkehr werden täglich durchschnittlich 30 bis 40 km zurückgelegt. Nur ca. 2% der Pendler fahren täglich Strecken von über 100 km. Dies bedeutet, dass eine Batterie mit einer Reichweite von ca. 100 km meistens den täglichen Ansprüchen gerecht werden dürfte.

Die Bedürfnisse und Anforderungen, vor allem was die Infrastruktur anbelangt, sind vielfältig – die Lösungsansätze sind es ebenso. Zwar sind in jedem Haus zahlreiche Steckdosen vorhanden, aber längst nicht alle eignen sich für das Laden der Batterien von Elektrofahrzeugen.

Grundlegende Fragen, die sich Liegenschaftsbesitzern stellen

Welche Infrastruktur kann oder soll angeboten werden? Welche Investitionen sind nötig? Wie kann man die Kosten an die Nutzer verrechnen? Wie hoch sind die Unterhalts- und Betriebskosten? Sollen Aussenparkplätze insbesondere bei Geschäftsliegenschaften mit Infrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden? Wie kann das Angebot attraktiv gestaltet werden, damit sie auch genutzt und eine höhere Wertschöpfung erzielt werden kann?

Technische Grundinformationen Energiebezug

Damit der «Strom» vom Energieversorgungsunternehmen (EVU) für Elektrofahrzeuge verwendet werden kann, muss er vom Wechselstrom (AC) durch ein Ladegerät in Gleichstrom (DC) umge-

wandelt werden. Bei vierrädri gen Elektrofahrzeugen ist das Ladegerät meistens im Fahrzeug eingebaut (onboard). Die Ladeelektronik (Battery Management System, BMS) steuert und überwacht den Ladevorgang in Abhängigkeit von Temperatur, Ladezustand und Spannung der Batterien. Je nach Art des Fahrzeugs sind die Anforderungen an die Stromversorgung unterschiedlich. Zweiradfahrzeuge wie E-Bikes, E-Scooter und E-Motorräder stellen andere Anforderungen als drei- oder vierrädrige Fahrzeuge.

Meistens werden die Batterien von Elektrofahrzeugen zuhause und/oder am Arbeitsplatz geladen. Das Laden während der Arbeitszeit vergrössert die Reichweite. Somit könnten bereits heute ca. 80% der Bevölkerung an 80% aller Tage ihre täglichen Distanzen mit einem Elektrofahrzeug zurücklegen. Das Schnellladen bietet die Möglichkeit, grössere Distanzen mit Elektroautos ohne lange Ladezeiten zu bewältigen. Schnellladegeräte sind jedoch technisch aufwendig und teuer.

Ein bestehender Hausanschluss kann schon durch wenige Anschlüsse für Elektrofahrzeuge überlastet sein. Das EVU wird aufgrund des Anschlussgesuchs und der Installationsanzeige allfällig notwendige Massnahmen einleiten.

Ladezeiten

Wenn das EVU es zulässt, können Elektrofahrzeuge grundsätzlich zu jeder Tageszeit geladen werden. Es kann aber kostengünstiger sein, den Hauptenergiebezug mit geeigneten Steuerungsmassnahmen in die Nachtstunden mit Niedertarif zu verlegen. Vielerorts werden über die Mittagszeit Strombezüger wie Waschmaschinen und Tumbler durch das EVU automatisch gesperrt, um Spitzenbelastungen der Stromversorgung zu reduzieren. Diese Massnahme ist auch beim Laden von Elektrofahrzeugen denkbar.

Das gleichzeitige Laden einer grösseren Anzahl Fahrzeuge kann ebenfalls zu Netzlastspitzen führen. Allfällige Regulierungsmassnahmen werden vom zuständigen EVU festgelegt.

Ladedauer

Die Ladedauer hängt vor allem von der «Grösse» bzw. der Kapazität der Batterie und von der Ladeleistung ab. Je grösser die Batteriekapazität desto länger dauert bei einer bestimmten Ladeleistung das Laden. Die Ladeleistung hängt von der Absicherung des Netzanschlusses, von der Leistung des Ladegerätes und von der Aufnahmefähigkeit der Batterie ab.

Bei kleinen Batterien, wie etwa bei den E-Bikes und E-Scootern, genügen die Ladeleistungen ab einer üblichen Haushaltsteckdose, um die Batterien in kurzer Zeit zu laden.

Bei grösseren Fahrzeugen mit entsprechender Batteriekapazität dauert das Laden mehrere Stunden. Bei einer Batteriekapazität von 15 kWh und 3 kW Ladeleistung ist mit 5 Stunden zu rechnen, bei 25 kWh Batteriekapazität mit 8 Stunden. In der Praxis sind die Batterien zu Beginn des La-

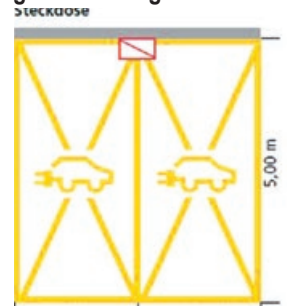
devorgangs jedoch meist nicht vollständig leer, was die Ladedauer entsprechend verkürzt.

An einem dreiphasigen, leistungsstarken Netzanschluss und mit einem entsprechenden Ladegerät ist beschleunigtes Laden möglich. Dies kann die Ladedauer um bis zu zwei Drittel verkürzen.

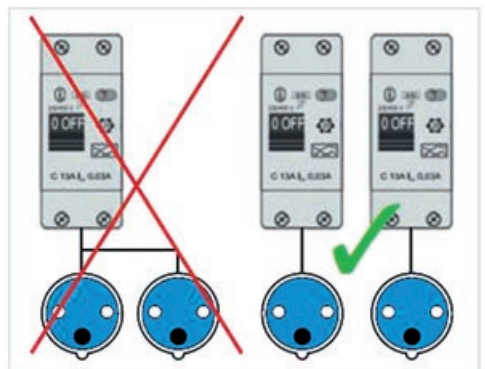
Solche Ladegeräte können zusätzlich zum eingebauten Gerät beschafft und an dafür geeigneten Steckdosen angeschlossen werden.

Infrastruktur

Ladeplatz und richtige Anordnung der Steckdosen



Korrekte Absicherung






























Pro Elektrofahrzeug ist eine separate Sicherung und ein separater Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) zu verwenden. Solche Geräte sind heute als Kombischutzschalter erhältlich. Fehlerstrom-Schutzschalter sind regelmässig mit der eingebauten Testvorrichtung zu prüfen.

Steckdosenmontage

Die Anschlüsse müssen so nahe wie möglich beim zu ladenden Fahrzeug montiert werden. Durchgänge oder passierbare Bereiche zwischen dem Anschluss und Elektrofahrzeug müssen vermieden werden. Die ideale Montagehöhe liegt zwischen 1 m und 1,5 m über dem Fussboden. Die übliche Länge der von den Autoherstellern mitgelieferten Anschlusskabel beträgt ca. 5 bis 7 m. Wenn Parkplätze (Stellflächen) mit Infrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden, sollten diese auch klar als solche markiert, signalisiert und reserviert werden. So ist das Angebot attraktiv, wird auch genutzt und verbessert die Wertschöpfung des entsprechenden Parkplatzes.

Heimladestationen (Home Charge Device HCD)

Für das Laden des Elektrofahrzeuges zuhause bieten verschiedene Hersteller Heimladestationen an, so genannte «Home Charge Devices», in der Fachsprache auch Wallbox genannt. HCDs bieten eine erhöhte Sicherheit für Fahrzeuge und Anwender und sind zusätzlich an die Leistungsgrenzen der vorhandenen Netzinfrastruktur angepasst. Der optional eingebaute Stromzähler liefert Informationen zum Energieverbrauch und Steuergeräte erlauben die Aufladung des Fahrzeuges zu Niedertarifen.

Steckdose	 Typ 13	 Typ 23	 Typ 63 CEE 16	 Typ 75 CEE 16
Anwendung	Haushalt	Haushalt	Industrie	Industrie
Normiert in	CH	CH	Europa	Europa
Spannung [V]	230	230	230	400
Strom [A]	10	16	16	16
Mechanische Beanspruchung				
Dauerbetrieb bei Nennlast				
				
				
				

Geeignete Steckdosen

Die in der Schweiz üblichen Haushaltsteckdosen sind nur beschränkt für mehrstündigen Dauerbetrieb bei Nennlast geeignet und auch mechanisch nicht sehr belastbar. Demgegenüber bieten die Industriesteckdosen CEE (Eurostecker) eine erhöhte mechanische Belastbarkeit und sind gegen Eindringen von Wasser geschützt. Sie sind für mehrstündigen Dauerbetrieb geeignet und werden vor allem für das Laden von Elektrofahrzeugen und E-Motorrädern empfohlen.



Fahrzeugstecker



Typ 1: SAE-J1772-2009-Kupplung



Typ-2-Steckdose an einer Ladesäule und Typ-2-Stecker
[Bilder wikipedia]



Typ-2-Fahrzeugkupplung

Elektroautos mit Typ1-Anschluss
Amerikanische und asiatische Hersteller

Elektroautos mit Typ2-Anschluss
Europäische Hersteller
(z.B. VW e-up!, VW eGolf, VW Golf plug-in hybrid, BMW i-3, BMW i8, Mercedes S500 plug-in, Porsche Panamera, Audi A3 e-tron, Volvo V60 plug-in hybrid, BYD E6, Renault ZOE, Tesla Model S, smart electric-drive)

Investitionen und Unterhalt

Nutzung	CEE-Steckdose	Home Charge Device	Öffentliche «Ladestation»	«Schnell-ladestation»
Typische Dauer einer Ladung	> 4 h	> 4 h	30 Min. – 4 h	ca. 30 Min.
Art der Ladung	Normale Ladung	Normale Ladung	Normale Ladung	Schnellladung*
Wichtiger Punkt	Möglichkeit zum Laden	Möglichkeit zum Laden	Möglichkeit zum Laden	Geschwindigkeit des Ladevorgangs
Investitionskosten ca. CHF	100 – 600	500 – 3 000	1 500 – 15 000	30 000 – 80 000
Energiekosten pro Teilladung ca. CHF	0.50 – 3.00	0.50 – 3.00	0.50 – 3.00	4.00 – 10.00
Betriebs- und Unterhaltskosten pro Jahr ca. CHF	0	0 – 50	20 – 2 000	200 – 2 000
Abrechnung	Abrechnung pauschal oder über Zähler	Abrechnung pauschal oder über Zähler	Abrechnung pauschal oder über Zähler	Abrechnung pro Vorgang
Möglicher Standort	Ein- und Mehrfamilienhäuser, Ladengeschäfte, Firmen, Gastrobetriebe	Ein- und Mehrfamilienhäuser, Ladengeschäfte, Firmen, Gastrobetriebe	Mehrfamilienhäuser, Firmen, öffentliche Gebäude, Parkflächen, Gastrobetriebe	Tankstellen, Autobahnraststätten, Gastrobetriebe

* Erste Schnellladestationen befinden sich erst im Aufbau.

Die Preisangaben sind grobe Schätzungen und können stationsgebunden sehr stark abweichen.

Kunden und Besucher Parkplätze

Für Kunden und Besucher mit Elektrofahrzeugen von Verkaufsgeschäften, Gastrobetrieben und Unternehmen bietet sich eine Installation an, die den Sicherheitsanforderungen gerecht wird. Ein Home Charge Device oder eine öffentliche Ladestation mit verschiedenen Einsteckmöglichkeiten kann eine Option darstellen.

Vermietete Parkplätze

Eine pauschale Verrechnung der Energie- und Infrastrukturkosten ist die einfachste und kostengünstigste Variante, den Aufwand für vermietete Parkplätze abzurechnen. Für eine individuelle Abrechnung könnte sich eine öffentliche Ladestation eignen. Die Doppelnutzung von Parkflächen

(Tag/Nacht) im halböffentlichen Bereich kann für Elektrofahrzeugbesitzer ohne eigenen Parkplatz eine Alternative darstellen.

Abrechnung

Die individuelle Zuteilung und Abrechnung der Energiekosten mit einem Abrechnungsmodell ist mit Zusatzaufwand verbunden. Es hat sich noch kein einheitlicher Standard dafür durchgesetzt. Die Aufstellung «Investitionen und Unterhalt» gibt einen allgemeinen Überblick über die zu erwartenden Kosten. Die Übergänge zwischen den Fahrzeuggruppen und den verschiedenen Nutzungen sind fließend. Es gibt in allen Nutzungen Anwendungen, die teilweise weit ausserhalb der Angaben der Aufstellung liegen.

Mietverträge

Das Merkblatt «Einrichten von Ladestationen für Mieter» des Hauseigentümer Verbandes Schweiz (HEV) beschreibt verschiedene Vorgehensweisen hinsichtlich mietrechtlicher Belange zum Einrichten von Elektroladestationen. Der HEV stellt eine Mustervereinbarung «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge» bereit. Sie kann als Zusatz zum bestehenden Mietvertrag für Garagenplätze verwendet werden.

Neu- und Umbauten

Bei Neu- und Umbauten empfiehlt es sich, eine ausreichende Anzahl Leerrohre (M 25 bis KRS Ø 80 mm) zu geeigneten Standorten vorzusehen. Im öffentlichen Raum sind Kabelschutzrohre von mindestens Ø 80 mm sinnvoll. Wird bei der Planung und Ausführung bereits eine sinnvolle Anzahl Leerrohre, Kabelschächte und Fundamente vorgesehen, so erspart dies wesentliche Folgekosten.

Schnellladestationen

Bei der so genannten Schnellladung wird Gleichstrom direkt ab einem stationären Ladegerät über einen separaten Anschluss am Fahrzeug in die Batterie eingespeist. Um die Batterie nicht zu beschädigen, muss diese Schnellladung durch eine Kommunikation zwischen Batterie und Ladegerät überwacht und kontrolliert werden. So können die Batterien in 15 bis 20 Minuten auf etwa 80% geladen werden. Die Einrichtung solcher Schnellladestationen kann teuer sein und dürfte auch zukünftig auf strategische Stellen entlang der Hauptverkehrsachsen begrenzt bleiben.

Beispiel Schnellladestation beim Verkehrshaus Luzern



Die Station mit 60 Kilowatt Leistung ist online vernetzt, was Updates und Funktionserweiterungen ermöglicht. Die 7x24h Verfügbarkeit unterstützt alle aktuell vorhandenen Elektrofahrzeuge, entweder mit DC- oder AC-Ladung.

Die Abrechnung erfolgt zeitbasiert. Der Preis liegt zurzeit bei 40 Rp./Minute. Eine Ladung von 30 Minuten kostet somit Fr. 12. Mit der bezogenen elektrischen Energie kann ein Fahrzeug mit einem Durchschnittsverbrauch 150 bis 250 Kilometer weit fahren. Ein herkömmliches Auto mit Verbrennungsmotor benötigt für die gleiche Strecke zwischen 7,5 bis 12,5 Liter Benzin (Durchschnittsverbrauch 5 Liter auf 100 km).

Redaktionsteam: Elmar Schwyter

Quellen: Merkblatt Ladeinfrastruktur Elektrofahrzeuge (e'mobile, Electrosuisse und VSE)

Anschluss finden: Elektromobilität und Infrastruktur (Electrosuisse, e'mobile und VSE)



Blick vom Deck auf den Garten

Garten im Sonntagskleid

Wenn der Garten im Februar endgültig aus dem scheinbaren Winterschlaf erwacht, beginnt für uns eine arbeitsintensive Zeit. Spätestens Ende April möchten wir alles im schönsten Sonntagskleid präsentieren, was selbstverständlich meistens ein frommer Wunsch bleibt. Letztes Jahr hatten wir es beinahe geschafft, worauf wir uns gleich auf einen Rundgang machten, um zu sehen, wer denn bereits blühe, wer kurz davor sei, wo es noch etwas zu ändern, verbessern, jäten und lockern gebe.

Allerdings habe ich vor vielen Jahren bei Dr. Hans Simon, einem meiner Vorbilder, gelernt, dass man auf einem Rundgang mitten im Unkraut die Knospe einer raren Pfingstrose bewundern und dabei die Umgebung völlig ignorieren kann. Im eigenen Garten gelingt dieser «Simontrick» nicht immer, aber vor einem Jahr fanden wir unseren Garten tatsächlich sehr schön, doch lesen Sie, was ich mir dazu vor einem Jahr notierte:

«Zuerst setzen wir uns auf das neue Deck und schauen über den Weiher gegen den Hang. Noch wirkt das frische Beet mit den nackten Randsteinen auf der andern Seite kahl, aber ich sehe bereits die Etagenprimeln (*Primula beesiana*) und den blauen Mohn (*Mecopopsis betonicifolia*) mit der grossblättrigen Hosta «Big Daddy» um den ersten Preis im Schönheitswettbewerb buhlen und freue mich über die helle Tulpengruppe im Hintergrund. Stolz blicken wir auf die weissen Blüten des Taschentuchbaums

(*Davidia involucrata*), der jeden Frühling eine Hauptrolle in unserm Garten übernimmt, bevor Mitte Mai die auffallenden Hochblätter fallen und für kurze Zeit den Boden darunter «weisseln», bevor sie vergammeln.

«Wilde Rosa» und «Stolzes Ungeheuer»

Durch das «Wäldchen» gehen wir weiter und freuen uns über die beginnende Rhododendronblüte, wobei ich mich ein wenig ärgere, dass ich die Sortennamen nicht kenne, denn die Gehölze waren einst ein Geschenk aus einer alten Gärtnerei.



Zierapfelblüte



Buchsparade mit weissen Tulpen

nerie. Einige konnten wir bestimmen, aber bei einer Vielfalt von über 1000 Arten und einer noch grösseren Zahl von Sorten, ist dies schwierig. So freuen wir uns über die üppigen Blüten und geben ihnen manchmal selber einen Namen, um uns besser über einzelne wie die «Wilde Rosa» oder das «Stolze Ungeheuer» unterhalten zu können.

Aber was sehen wir da, ein Buschwindröschen mit etwas zerfransten, teils grünweissen Blütenblättern? Ob es eine Anemone nemerosa «Bracteata Pleniflora» sein könnte? Gekauft habe ich diese Sorte nie, aber vermutlich steckte ein Rhizom im Wurzelstock der benachbarten Hosta. Daneben wächst das Mammutblatt (*Gunnera manicata*), allerdings noch gut «verpackt» für den Winterschlaf. Da die Blätter durch den «Holzwollemantel» drücken, packen wir die nicht ganz winterharte Pflanze gleich aus und hoffen, dass es keine Frostnächte mehr gibt. Wenn ich die zarten Blätter des «Riesenhaharbers» anschau, kann ich selber kaum glauben, dass sie bereits zwei Monate später bis zwei Meter hoch sein werden.

Gesperrte Treppe

Wir gehen weiter, nicht ohne uns darüber zu unterhalten, dass mein Versuch, eine Riesenhosta *Hosta* «Sum and Substance» unterhalb einer Treppe in den Kiesboden zu pflanzen, endlich zu beenden sei, denn das Ungetüm ist derart gut gewachsen, dass ab Mitte Mai die Treppe gesperrt ist. Mir gefällt's; mein Mann hingegen findet, dass eine Treppe, vor allem eine aus wenig behauenen Natursteinen, ohne Hindernis benutzbar sein müsse.

Geschickt gelingt es mir, die Diskussion abzuwenden: den «Simontrick» anwendend weise ich meinen Partner auf das blühende Zierapfelbäumchen (*Malus toringo* «Tina») oberhalb der Mauer hin. Sind die weissen Blüten nicht eine Pracht? Später wird es erbsengrosse dunkelrote Früchte tragen und sich im Herbst gelb verfärben.

Weisse Blüten sind Ende April in unserm Garten keine Rarität; dafür sorgen die verschiedenen Schneebälle (*Viburnum*) ebenso wie die Frühlingsduftblüte (*Osmanthus x burkwoodii*), die weidenblättrige Birne (*Pyrus salicifolia*) und der Kaskadenperlbush (*Exochorda racemosa* «The Bride»), um nur einige Beispiele zu erwähnen.



Noch wirken die Blätter des Mammutblatts zart und unscheinbar.



Rhododendron ohne Namen.

Fast unbewusst kontrolliere ich während unseres Spaziergangs die verschiedenen Buchsbäume. Noch zeigen sich keine Buchsbaumzünslerlarven oder vom Buchsbaumtriebsterben befallene Triebe, aber überstanden sind die Sorgen um meine Sammlung von Buchsbäumen nicht. Ich werde mich darum kümmern, dass sie gut genährt in den Sommer gehen, um ihre Widerstandsfähigkeit zu erhöhen. Hingegen freue ich mich, dass die «Buchsbaumspirale» wieder einer Spirale gleicht. Nach dem Umpflanzen aus einem Topf hatte ich Mühe, die Form zu erhalten, konnte ich doch beim Schneiden nicht mehr einfach den Topf drehen, sondern muss mich nun selber um den Buchs «winden». Eine Leitschnur um das Gehölz gelegt, erleichtert den Schnitt.

«Molly the Witch» und «Pompom de Paris»

Anders als damals bei Hans Simon, müssen wir die Pfingstrosenknospen nicht zwischen anderem entdecken, denn die prallen Knospen und die teilweise offenen Blüten sind unübersehbar. Ich mag sie alle, ob gefüllt wie die pralle, rosarote Paeonia «Madame de Vetry» oder einfach wie die

dunkelrote Wildform Paeonia delavayi. So früh in der Saison blühen vor allem die verholzenden Strauchpfingstrosen, aber selbstverständlich kann ich es nicht lassen zu erwähnen, dass die staudige «Molly the Witch» (Paeonia mlokoswitschi), mein Favorit mit den zartgelben Blüten, ebenfalls im April aufblüht, genauso wie die rosa-rote Kletterrose am Rosenbogen, die ich nicht nur wegen des Namens «Pompom de Paris» mag.

Noch längst haben wir nicht alle Pflanzen begutachtet, aber auf einem gemeinsamen Rundgang hat auch das Planen seinen Platz. Wir stehen vor auf Mass gebauten Hochbeeten und freuen uns auf die erste Salaternte, auf die frischen Radieschen und die zarten Rüebli. Ein im Schatten gebautes Beet ist unbepflanzt, denn die bestellten Minihosta werden erst Mitte Mai aus England eintreffen. Auch die Beete im Alpenhaus sind leer. Da haben wir den richtigen Moment für den Einkauf in der Spezialgärtnerei verpasst. Wir werden dies im nächsten Jahr nachholen und das Alpenhaus für die Anzucht von eigenen Melonen nutzen (ganz nebenbei, der Erfolg war grandios: eine einzige reife Melone!).

Bevor wir ins Haus gehen blicken wir von der Terrasse über den Buchsgarten auf den Weiher zurück. Auf der einen Seite der Doppelrabatte fehlen die weissen Tulpen, weil wir gerade daran sind, die Beete umzugestalten. Da schauen wir am besten darüber hinweg. Dafür freuen wir uns über das frische Grün unserer Gehölze, über die Farbtupfer dazwischen, über unser ganz eigenes Werk. Ist es nicht schön? – Ja, aber ...» ■

Barbara Scalabrin Laube
Gartenliebhaberin, Alten ZH

tulux

SWISS LIGHT CREATIONS



Alles rund ums Chämi !

Keller + Bombana GmbH

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

www.kamin.ch



Internet, TV und Telefon digital
über ultraschnelles Glasfasernetz

etzelnet.ch

etzelnet
Ihr Höfner Glasfasernetz

Sinkt der Wirkungsgrad einer Photovoltaikanlage (PVA) im Laufe der Zeit?

Was kann man als Anlagebesitzer tun? Worauf sollte geachtet werden? Was helfen Wärmebildaufnahmen von der PV Anlage?

Gekürzte Fassung von P. Maag, Maag-isch® GmbH, Den ganzen Artikel finden Sie in www.drohnen-einsatz.ch/foto-video/photovoltaik-inspektion/,

Diese Fragen stellen sich wohl viele Anlagebesitzer vor der Entscheidung eine PV-Anlage anzuschaffen und oftmals auch danach.

PVA sind hervorragende Kraftwerke, vor allem auch für private Besitzer. Sie arbeiten fast autonom und brauchen verhältnismässig wenig Unterhalt. Und genau um diesen geht es im nachfolgenden Artikel. Die Qualität der PV-Produkte kann ein Anlagebesitzer nur beeinflussen, indem er sich vor dem Kauf sehr gut informiert und sich entsprechend entscheidet.

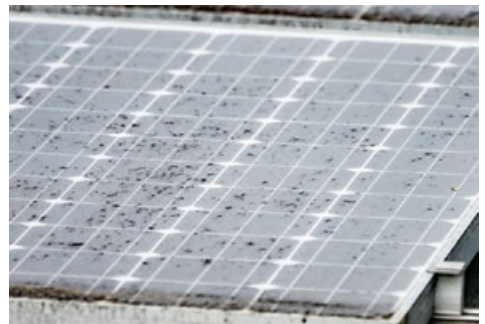


Aus Distanz sieht alles sauber aus...

Hingegen im Bereich des Unterhaltes und der Pflege können die Anlagebesitzer sehr viel für den Erhalt eines hohen Wirkungsgrades tun.

Je nach Standort können solche Anlagen stark verschmutzen:

- Staub, vor allem auch Blütenstaub, Algen, Vogelkot, Schimmel und Laub wirken wie ein Lichtreduktionsfilter quasi wie eine Sonnenbrille.



... aus der Nähe sieht man die durch Algen und Staub stark verschmutzte PV Anlage.

Verschmutzungen können je nach Verschmutzungsgrad und je nach Informationsquelle einen Leistungsverlust von bis zu 30% oder mehr ausmachen.

Im mitteleuropäischen Raum beginnt ab einer Anlagenneigung von ca. 12 bis 20 Grad die „Selbstreinigung“. Jedoch heisst das nicht, dass diese Anlage dann perfekt sauber ist. Sondern es wird durch Regen, Wind und Schnee nur ein kleiner Teil der Verschmutzungen abgeführt. Es ist mit einem schmutzigen Auto zu vergleichen.

Wenn es im Regen steht, ist es danach auch nicht einfach nur sauber.

Bei Kleinanlagen wird allgemein empfohlen eine regelmässige Anlagenreinigung alle eins oder zwei Jahre durchzuführen.

Wer selber reinigen will:

- sollte keinen Hochdruckreiniger dazu einsetzen
- muss auf stark ätzende und scheuernde Reinigungsmittel verzichten
- sollte unbedingt kalkarmes, möglichst destilatgleiches Wasser verwenden
- nicht trocken scheuern, um Kratzer zu vermeiden

Achtung Garantieverlust! Solarzellen sind in der Regel mit einer hauchdünnen Antireflexschicht überzogen und können durch falsches Reinigen beschädigt werden. Das reduziert oder löscht unter Umständen sogar die Herstellergarantie.

Professionelle Reiniger verwenden anlage-schonendes, destilatgleiches Wasser und für solche Reinigungsarbeiten speziell hergestellte Geräte.

PVA können durch die Witterung von aussen Schaden nehmen oder einen inneren Defekt bekommen.

Betriebsbedingter Leistungsverlust

Durch die Degradation entsteht im Schnitt je Jahr ein Leistungsverlust von ca. 0.5%. Bei z.B. einer 5 Jahre alten Anlage entspricht dies ca. 2.5% Minderertrag.

Die Degradation ist nicht beeinflussbar.

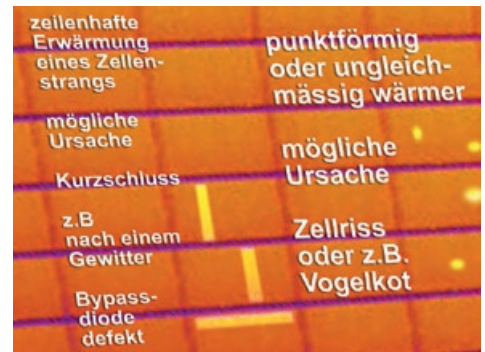
Was kann der Anlagenbesitzer tun, um wirkungsgradsenkende Ursachen zu finden und zu verhindern?

- regelmässige eigene Sichtkontrollen, insbesondere nach der Winter-, Sturm und Blütenstaubzeit
- regelmässige Kontrolle durch Fachleute, verbunden mit Wärmebildaufnahmen

Wie wird festgestellt, ob eine Anlage ihre Leistung erbringt?

In der Theorie ist dies sehr einfach. Man misst die Leistung in Bezug auf die Sonneneinstrahlung und vergleicht sie mit der Hersteller Leistungsangabe in kWp (Kilowatt Peak) und der Gesamtleistung.

Wärmebildaufnahmen sind keine Leistungsmessinstrumente, hingegen zeigen sie klar und deutlich an, wo eine Anlage Leistungsprobleme



Wärmebilddarstellung schadhafter Stellen.

haben kann. Bei kleineren Anlagen reichen oftmals 3–4 Wärmebilder aus. Diese gilt es dann vom Fachmann auszuwerten.

Wärmebildaufnahmen sind für die Anlagenbesitzer wie auch PVA Ersteller:

- bei der Anlagenübernahme und
- vor und nach Ablauf der Garantiezeit sehr wertvoll.

Wie werden Wärmebildaufnahmen gemacht?

Tagsüber bei möglichst voller Sonnenbestrahlung.

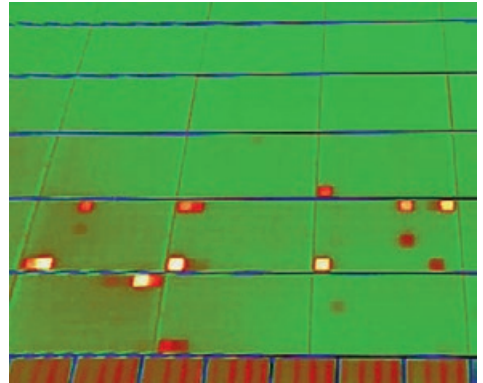
- mit terrestrischen Wärmebildkameras
- Die effizienteste Fotografiermethode ist in den meisten Fällen der Drohneneinsatz mit Wärmebild, Normalbild und mit starkem Zoom für Detailaufnahmen.



Unsere derzeit modernste Inspektionsdrohne mit Wärme- und Normalbild-Zoomkamera gleichzeitig

Was kann mit Hilfe von Drohneneinsätzen bei der optischen Kontrolle eingespart werden?

- Kosten für Skyflite oder Hebebühnen
- das gefährliche Aufsteigen mit Leitern und Sichern mit „Gstättli“ und Seilen
- ab grösseren Höhen obligatorische Gerüste oder Geländer
- viel Zeit, denn ein Drohnenüberflug dauert für hervorragende Aufnahmen je nach Anlagen-grösse ab ca. 2-3 Stunden Arbeit vor Ort inkl. der Startvorbereitung und den Flügen.



Originalaufnahme einer 1.5 Jahre alten PVA

PVA und Elektrosmog?

Die Wechselrichter können Elektrosmog nachweislich gemessen bis zu 50 Meter verbreiten. Dieser kann für Menschen, Tiere und Natur längerfristig schädlich wirken.

Möchten Sie diesen reduzieren, informieren Sie sich unter Elektrosmog-Converter.ch

Möchten Sie mehr zu Drohneneinsätzen wissen?

Unter drohneneinsatz.ch/foto-video/photovoltaik-inspektion/, finden Sie ausführlichere Informationen, Berechnungen und ein Quellenverzeichnis zu diesem Bericht.

Drohneneinsatz.ch bietet Wärmebild und Normalbildflüge an.

Wir wünschen Ihnen viele sonnige Tage und Freude an Ihrer Photovoltaikanlage!

Peter Maag, Drohnenpilot mit Lizenz DUE SVZD
 Maag-isch® GmbH, Kantonsstrasse 1
 8863 Buttikon SZ, 079 363 96 46
 Im Schweizer Verband ziviler Drohnen

Wenn Leitungen im Weg liegen

Immer wieder kommt es vor, dass Leitungen ein geplantes Bauvorhaben behindern. Kann die Verlegung der Leitungen verlangt werden und wer muss das bezahlen? Ab und zu sind Leitungen im Grundbuch gar nicht eingetragen. Was gilt dann?



Dr. Roger Brändli
Rechtsanwalt und
Urkundsperson
Altendorf / Reichenburg

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) unterscheidet zwischen gewöhnlichen Leitungsrechten und Not-Durchleitungsrechten. Gewöhnliche Durchleitungsrechte von unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen entstehen mit der Eintragung im Grundbuch. Dafür ist der Abschluss

eines öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrages Voraussetzung. Es ist also immer zuerst das Grundbuch zu konsultieren. Durch die Einsicht in den dort gegebenenfalls vorhandenen Dienstbarkeitsvertrag kann man feststellen, um was für ein Durchleitungsrecht es sich handelt und ob bezüglich einer Verlegung und der damit zusammenhängenden Kostenfolgen im Vertrag etwas abgemacht worden ist.

Belasteter kann Verlegung verlangen

Wurde etwas abgemacht, gilt die vertragliche Regelung, wenn sie jeweils auf die Rechtsnachfolger übertragen worden ist oder realobligato-



risch ausgestaltet wurde. Ist im Dienstbarkeitsvertrag nichts geregelt, kommt die dispositive Gesetzesregelung zur Anwendung (Art. 742 ZGB), wonach der durch das Leitungsrecht belastete Grundeigentümer eine Verlegung der Leitung auf eine für den Berechtigten weniger günstige Stelle verlangen kann, wenn er ein entsprechendes Interesse nachweist und die Kosten der Verlegung übernimmt.

Ein sogenanntes Not-Durchleitungsrecht besteht, wenn ein Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann. Im Unterschied zum gewöhnlichen Durchleitungsrecht entsteht das Not-Durchleitungsrecht als sogenanntes Legal-Servitut bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des öffentlich zu beurkundenden Grunddienstbarkeitsvertrages oder mit rechtskräftigem Gerichtsurteil. Es bedarf also für seine Entstehung nicht zwingend der Eintragung im Grundbuch. Deshalb sieht das ZGB auch vor, dass das Not-Durchleitungsrecht einem gutgläubigen Erwerber eines Grundstückes ohne Eintragung im Grundbuch entgegengehalten werden kann.

Auch bei Not-Durchleitungsrecht gilt Vereinbartes

Auch bei den Not-Durchleitungsrechten gilt primär das im Dienstbarkeitsvertrag Vereinbarte. Haben die Parteien nichts geregelt, sieht das ZGB bei Verhältnisänderung das Recht des Belasteten vor, die Verlegung der Leitung zu verlangen. In diesem Fall gehen die Kosten – anders als beim gewöhnlichen Durchleitungsrecht – zu Lasten des Berechtigten. Nur wenn besondere Umstände vorliegen, kann ein angemessener

Teil der Verlegungskosten auch dem belasteten Grundeigentümer auferlegt werden.

Wichtig: Nachbar immer orientieren

Führen Leitungen durch ein Grundstück, ohne dass ein Durchleitungsrecht im Grundbuch eingetragen ist, ist vorab zu prüfen, ob diese aufgrund eines Not-Durchleitungsrechtes bestehen. Wie vorher erwähnt, besteht das Not-Durchleitungsrecht bereits vor Grundbucheintrag und früher sogar ohne schriftlichen Dienstbarkeitsvertrag. Das setzt aber voraus, dass damals eine Erschliessung des berechtigten Grundstückes auf anderem Wege nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten möglich gewesen wäre.

In der Praxis sind solche Fälle aber äusserst selten. Meistens handelt es sich bei nicht im Grundbuch eingetragenen Leitungen eher um Fälle, wo die Parteien aus Unwissenheit oder Bequemlichkeit oder um Kosten zu sparen auf den Eintrag im Grundbuch verzichtet hatten. In diesem Fall kann der mit der Leitung belastete Grundeigentümer mit der sogenannten Eigentumsfreiheitsklage die Entfernung der Leitung auf Kosten des Grundeigentümers verlangen, von dem die Leitung ausgeht, beziehungsweise selber die Leitung entfernen. Allerdings ist der Nachbar vorgängig darüber zu orientieren, damit er bei seinem Grundstück die notwendigen Massnahmen für eine Alternativleitung ergreifen kann. Beseitigt der belastete Grundeigentümer die Leitung nämlich ohne Vorinformation des Nachbarn und kommt es in der Folge zu einem Rückstau mit Überschwemmung in dessen Keller, wird der Leitungsentfernende unter Umständen schadenersatzpflichtig.

Liegenschaften im Erbteilungsprozess

Streitigkeiten bei der Erbteilung können zu langwierigen und unbefriedigenden Prozessen führen. Zur Vermeidung dieser Problematik sollten Eigentümer von Liegenschaften frühzeitig Regelungen betreffend ihren Nachlass treffen. Bei Uneinigkeit müssen vom Gericht ausgeglichene Lose gebildet und durch das Zufallsprinzip unter den Erben verteilt werden. Allenfalls muss der Richter Liegenschaften auch veräussern.



lic.iur. Christoph Pfister
Tuggen / Pfäffikon, Rechts-
anwalt und Urkundsperson
Fachanwalt SAV Erbrecht
sowie SAV Bau- und
Immobilienrecht

Einführung

Die Teilung der Erbschaft stellt die Erben oftmals vor eine konfliktreiche Zeit. Jeder Erbe kann zu beliebiger Zeit die Teilung der Erbschaft verlangen. Die Erbteilung ist in erster Linie Sache der Erben. Den Erben steht es bei Einstimmigkeit frei, ob, wann und wie sie die Erbteilung vornehmen wollen. Wenn sich die Erben über die Teilung einigen können, müssen weder Behörden noch Gerichte der Erbteilung zustimmen. Wenn die anderen Erben der Teilung nicht zustimmen, kann jeder Erbe vor Gericht die Erbteilung verlangen.

Der Richter wird im Streitfall zuerst versuchen, dass sich die Erben untereinander einigen. Wenn ihm das nicht gelingt, gingen die kantonalen Gerichte bisher davon aus, dass der Erbteilungsrichter die

Kompetenz hat, nach eigenem Ermessen einzelne Vermögensgegenstände einem Erben zuzuweisen.

Das Bundesgericht entschied nun aber vor kurzer Zeit, dass diese Praxis nicht zulässig ist und der Erbteilungsrichter Vermögensgegenstände nicht nach eigenem Ermessen zuweisen darf. Vielmehr muss er im Streitfall sogenannte "Lose" bilden. Darunter sind "wertgleiche Häufchen" von Erbschaftsgegenständen zu verstehen. Der Richter wird aus den Erbschaftsgegenständen so viele Teile oder Lose bilden, wie Erben da sind. Er wird die Lose möglichst ausgeglichen ausgestalten, und die Barmittel, Wertchriften, Mobilien, Kunstgegenstände, Grundstücke etc. gleichmässig auf die Lose verteilen. Teilbare Sachen wird er teilen und je einen Teil in ein Los unterbringen. Voraussetzung ist aber, dass die Sache durch die Teilung nicht wesentlich an Wert verliert.

Wenn die Lose gebildet sind, werden sie den einzelnen Erben zugewiesen. Besteht über die Zuweisung ebenfalls Uneinigkeit, hat der Richter nicht die Kompetenz, die Lose nach eigenem Ermessen den Erben zuzuweisen. Vielmehr muss in diesem Fall die Zuteilung nach dem Zufallsprinzip erfolgen, indem die Erben die Lose ziehen.

Auswirkungen auf die Praxis

Dieser Entscheid des Bundesgerichts wird erhebliche Auswirkungen auf die Praxis haben. Die Kompetenzen der Gerichte wurden zurückgestutzt. Die Erben können somit bei einer allfälligen Klage nicht mehr Begehren für die Zuweisung konkreter Gegenstände stellen. Es ist bei Streitigkeiten nicht mehr relevant, warum ein gewisser Erbe einen bestimmten Vermögensgegenstand gerne hätte, bspw. weil er dazu einen besonderen Bezug hat oder weil er schon seit Jahren in diesem Haus wohnt. Durch den Zufallsentscheid, wer welches Los bekommt, wird das gerichtliche Erbteilungsverfahren unattraktiver. Diese neue Regelung hat wohl zum Ziel, die Kompromissbereitschaft von Erben zu fördern.

Problematik bei Liegenschaften

Schwierig bzw. unmöglich wird die Aufteilung in Lose, wenn die Erbschaft in der Hauptsache nur eine Liegenschaft umfasst. Hat der Verstorbene beispielsweise vier Kinder muss der Nachlass auf die vier Kinder verteilt werden. Umfasst die Erbschaft ein Haus im Wert von Fr. 1.2 Mio. und existieren keine weiteren relevanten Vermögenswerte, dann passt die Liegenschaft in keinen der vier Erbteile (Lose). Rechnerisch hat jedes der vier Kinder Anspruch auf einen Viertel des Nachlasses, d.h. also auf Fr. 300'000.--. Wünschenswert wäre es in diesem Fall, dass die vier Kinder sich untereinander einigen können, wer die Liegenschaft übernehmen möchte. Dies erfordert jedoch, dass eines der Kinder über genügend liquide Mittel verfügt, um das Haus zu übernehmen und um die Geschwister auszuzahlen.

Können sich die Erben über die Zuweisung eines Grundstücks nicht einigen, dann muss der Richter entscheiden. Es wird - wie schon erwähnt wurde -

regelmässig nicht möglich sein, die Liegenschaft einem der Lose zuzuweisen, weil der Wert des Grundstücks zu hoch ist. In einem solchen Fall wird der Richter nicht darum herumkommen, die Liegenschaft zu verkaufen oder zu versteigern. Anschliessend wird der Verwertungserlös geteilt werden. Eine Veräusserung ist insbesondere schmerzhaft, wenn das Haus für die Beteiligten einen emotionalen Wert hat oder seit Generationen in der Familie ist.

Sonderrechte des überlebenden Ehegatten

„Beizufügen ist, dass der überlebende Ehegatte bzw. eingetragene Partner über gewisse Sonderrechte am Haus oder an der Wohnung, worin die Ehegatten gelebt haben, verfügt. Dies gilt auch für den Hausrat. Im Rahmen dieses Beitrages kann darauf aber nicht näher eingegangen werden.“

Schlussbemerkung

Es ist hilfreich, wenn der Erblasser zu Lebzeiten Regelungen trifft, was mit seinem Nachlass passieren soll und dies mit seinen Erben bespricht. Er kann beispielsweise ein Grundstück zu Lebzeiten einem Kind zuwenden. Er kann das aber auch auf den Zeitpunkt seines Todes hin mittels eines Testaments oder eines Erbvertrags regeln. Es sind diverse Möglichkeiten denkbar. Neben der Zuweisung der gesamten Liegenschaft an ein Kind, könnte ein Grundstück je nach Grösse auch geteilt werden. Hier muss jedoch immer auch die Gefahr einer möglichen Wertverminderung geprüft werden. Bei einem Mehrfamilienhaus könnte auch die Begründung von Stockwerkeigentum eine mögliche Lösung darstellen. Es lohnt sich auf alle Fälle, sich darüber frühzeitig Gedanken zu machen.



Maag-isch
Drohneinsatz.ch
 mit Drohnenpilotenlizenz DUE SVZD 079 363 96 46

... auch für **Photovoltaikinspektion**, hochauflösend mit Wärmebild- und/oder Normalbildkamera, mit bis zu 30-fach Zoom

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



**HÖLZIGS US
 EINRE HAND!**


Etzelstrasse 3 - 8832 Wollerau
 Telefon Geschäft 044 784 98 94
 Telefax 044 786 40 13
 www.marty-holzbau.ch
 ivo.marty@marty-holzbau.ch

Der Umwelt verpflichtet. Seit 1964



Kempf Tank-Service AG
 8807 Freienbach

Telefon 055 415 62 62 www.tank-service.ch
 Fax 055 415 62 61 kontakt@tank-service.ch



HEV March und Höfe

Hauseigentümerverband March und Höfe
 E-mail: marchhoeft@hev-sz.ch

**Neumitglieder
 sind jederzeit
 willkommen!**

Mehrwertabgabe kommt jetzt auch bei uns

Der Kantonsrat hat die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an seiner März-Sitzung verabschiedet. Mit der Teilrevision werden die bundesrechtlichen Vorgaben zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung umgesetzt. Die vorberatende Kommission und der Kantonsrat haben den zu weitgehenden Entwurf des Regierungsrats massgeblich verbessert.



Dr. Roger Brändli
Kantonsrat und Delegierter
HEV Kanton Schwyz
Reichenburg

Bundesrecht verlangt Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Im 2014 hat das Schweizer Volk das neue Raumplanungsgesetz (RPG) angenommen. Das Bundesrecht verpflichtet die Kantone bei der Neueinzonung von Bauland eine Mehrwertabgabe von mindestens 20% zu erheben. Zudem haben die Kantone Massnahmen für die Baulandmobilisierung zu treffen. Für die Umsetzung haben die Kantone Zeit bis Frühjahr 2019.

Zu weitgehender Entwurf des Regierungsrates

Die erste Vorlage des Regierungsrates im 2016 war unausgegoren, weshalb er sie kurzfristig wieder zurückzog. Im 2017 legte er eine über-

arbeitete Fassung vor. Aus Sicht des HEV Kanton Schwyz war diese Vorlage noch immer zu eigentumsfeindlich. Sie setzte einseitig nur auf staatliche Lenkung und fiskalische Abschöpfung. Der HEV kritisierte, dass der Regierungsrat bei der Umsetzung der Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung weitergehen will als das Bundesrecht verlangt. Der HEV machte sich stark für eine massvolle, eigentümergefreundlichere Umsetzung. Er forderte, die staatlichen Eingriffe in das private Grundeigentum auf das Erforderliche zu beschränken.

Massgebliche Verbesserungen durch Kommission

Die Kritik des HEV ist gehört worden. Die vorberatende Kommission des Kantonsrates hat die Vorlage des Regierungsrates in wesentlichen Punkten korrigiert und verbessert:

- Die generelle Baupflicht wurde gestrichen. Entsprechend dem Bundesrecht gilt eine Überbauungsfrist nur dort, wo es wirklich nötig ist, etwa wenn sonst eine Gemeindeentwicklung verhindert wird.

- Die Möglichkeit von „Knebelverträgen“ wurde gestrichen. Die Baupflicht ist immer durch anfechtbare Verfügung anzuordnen.
- Wenn die Überbauungsfrist nicht eingehalten wird, ist einzige Sanktion die Auszonung. Kaufrechte sind ausgeschlossen.
- Anstelle der Mehrwertabgabe können Infrastrukturverträge abgeschlossen werden. Somit kann der Grundeigentümer die Abgabe durch Sachleistungen abgelten.
- Die Gemeinden müssen für Auf- und Umzonungen keine Mehrwertabgabe einführen. Zwingend ist die Mehrwertabgabe – weil vom Bundesrecht vorgeschrieben – nur für Einzonungen.
- Es gilt ein Freibetrag von 10 000 Franken bei Einzonungen und 30 000 Franken bei Auf- und Umzonungen.
- Im Gesetz wurde abschliessend geregelt, wofür die Mehrwertabgabe verwendet werden darf.
- Die angemessene Entschädigung von Minderwerten ist jetzt auch vorgesehen, nicht mehr nur einseitig die Abschöpfung von Mehrwerten.

Kantonsrat stützt Kommission

Der Kantonsrat hat die Teilrevision im März beraten und ist hierbei in allen Punkten der vorbereitenden Kommission gefolgt. Auch wenn die Vorlage teilweise noch immer weitergeht als das Bundesrecht verlangt, stellt sie eine wesentliche Verbesserung dar gegenüber den ursprünglichen, zu eigentumsbeschneidenden Absichten des Regierungsrates. Zahlreiche Forderungen des HEV wurden aufgenommen. Es ist darum kaum wahrscheinlich, dass der HEV die Vorlage bei einer Volksabstimmung bekämpfen würde.

Wermutstropfen bleibt

Auch wenn der HEV mit der nunmehrigen Umsetzung der Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung in unserem Kanton wohl leben kann, bleibt ein Unbehagen zurück. Alle bürgerlichen Parteien, der HEV und weitere massgebliche Verbände hatten im Vernehmlassungsverfahren gleichlautende Anträge gestellt. Das zuständige Departement ignorierte diesen politischen Willen

einer klaren Mehrheit bis zum Schluss. Nur Dank der guten Zusammenarbeit der bürgerlichen Parteien bei diesem Geschäft konnte der politische Mehrheitswille durchgesetzt werden. Die Verwaltung wird wieder vermehrt lernen müssen, dass nicht sie die Gesetze macht.





Wir geben Ihren Fugen die Qualität,
die Sie verdienen.

- Silikonfugen
- Hybridfugen
- Brandschutzfugen
- Combiflexbänder
- Folien- und Fugendichtungsbander

RIZZO
FUGENDICHTUNGEN

Alex Rizzo GmbH
Schwerzistrasse 14
8807 Freienbach

Telefon 055 543 00 53
info@rizzo-fugendichtungen.ch
www.rizzo-fugendichtungen.ch



MASSGESTICKTE VORSORGE, SCHWYZER ART.

szkb.ch/vorsorgefonds

 Schwyzer
Kantonalbank



Als schweizweit erster Gesamtsanierer aller Rohrleitungen im überbauten Raum empfehlen wir uns für die Rohrrinnensanierung Ihrer Trinkwasser-, Bodenheizung-, Abwasser- und Gasleitung.

**Tel. 044 787 51 51 • E-Mail: info@lt-experten.ch
Firststrasse 25, 8835 Feusisberg**



Wir sind in Ihrer Nähe.
Gerade, wenn mal etwas schief geht.

Roland Egli, Generalagent

Generalagentur Lachen
Roland Egli

Sagenriet 3
8853 Lachen
T 055 451 93 00
lachen@mobilier.ch

mobilier.ch

die Mobiliar