

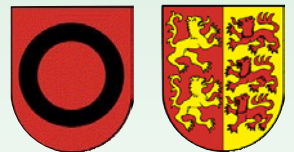
1/2020

Verbands-Mitteilungen

---

**46. Generalversammlung  
vom 20. Mai 2020  
auf unbestimmte Zeit  
verschoben!**

---



**H E V** March und Höfe

Hauseigentümergeverband March und Höfe



**ETZEL IMMOBILIEN**

PFÄFFIKON SZ 

Wir unterstützen Sie  
beim Verkauf  
Ihrer Liegenschaft.

*Kompetent, engagiert  
und unkompliziert*

Etzel Immobilien AG, 8808 Pfäffikon SZ, 044 787 80 00, [www.etzel-immobilien.ch](http://www.etzel-immobilien.ch)



WIR SETZEN  
AKZENTE

**CONTRACT  
PLAN**  
*Gepflanzt. Gebaut.*

Contractplan AG  
8832 Wollerau SZ  
044 787 76 00

Architekten  
Bauleiter  
Baußkonomen



Lebensraum gestalten und nachhaltige Werte schaffen.

# Als nächstes: Totalrevision CO<sub>2</sub>-Gesetz

Bei den Energie- und CO<sub>2</sub>-Gesetzen ist im Bundesparlament eine rasante Dynamik feststellbar. Obwohl im Kanton Schwyz und weiteren Kantonen die Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE n 2014) erst in der Ausarbeitung der Vorlage steckt, wird auf Bundesebene bereits eine Totalrevision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes behandelt. Woher der Strom dazu kommen soll, bleibt unbeantwortet.



**Adrian C. Gattiker**  
Präsident HEV March  
und Höfe

Sehr geehrte Mitglieder

**M**it der Totalrevision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes für die Periode nach 2020 sollen die Zielvereinbarungen des Klimagipfels in Paris umgesetzt werden. Im Gegensatz zum bisherigen CO<sub>2</sub>-Gesetz sollen neu neben dem Gebäudebereich auch weitere Bereiche in die Pflicht genommen werden, wie zusätzliche Treibstoffabgaben, Flugticketabgabe etc. Die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe soll mehr als verdoppelt werden. Bleibt zu hoffen, dass die grössten CO<sub>2</sub>-Emitenten wie China, USA und Indien diese ambitionösen Vorgaben ebenfalls zügig umsetzen werden.

Wenn die Schweiz ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoss bis 2050 auf null senken soll, dann dürften ab 2025

keine neuen fossilen Heizungen mehr eingebaut werden. Dieses Ziel verfolgt der Absenkpfad des CO<sub>2</sub>-Grenzwertes. Bis 2043 würde noch die Möglichkeit bestehen, mit bivalenten Heizsystemen die noch schlechten Gebäudehüllen auffangen zu können.

## Die HEV-Haltung

Die Energiestrategie 2050 wird durch den HEV Schweiz mitgetragen. Die Kantone verfügen bereits mit den MuKE n und den Förderprogrammen über ausreichende Mittel, um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad im Gebäudebereich zu erreichen. Die Hoheit zur Gesetzgebung im Baubereich liegt bei den Kantonen und sollte nicht durch die Umweltgesetzgebung vom Bund übersteuert werden.

## Vorher kommt der zusätzliche Strom?

Die zunehmende Umstellung der Gebäudeheizsysteme auf Wärmepumpen, die Umstellung der Fahrzeugflotten auf Elektro sowie die zunehmende Digitalisierung wird den Stromverbrauch in der Schweiz und in Europa erheblich ansteigen lassen. Woher der Strom dafür kommen soll, im Hinblick auf die Abschaltung der schweizerischen

# Service hat bei uns eine lange Tradition!



## Beratungen

- Wohnungsabnahmen / Befundaufnahmen
- Mediation bei Nachbarsstreitigkeiten
- 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



# STEIMEN

■ HEIZUNG ■ KLIMA

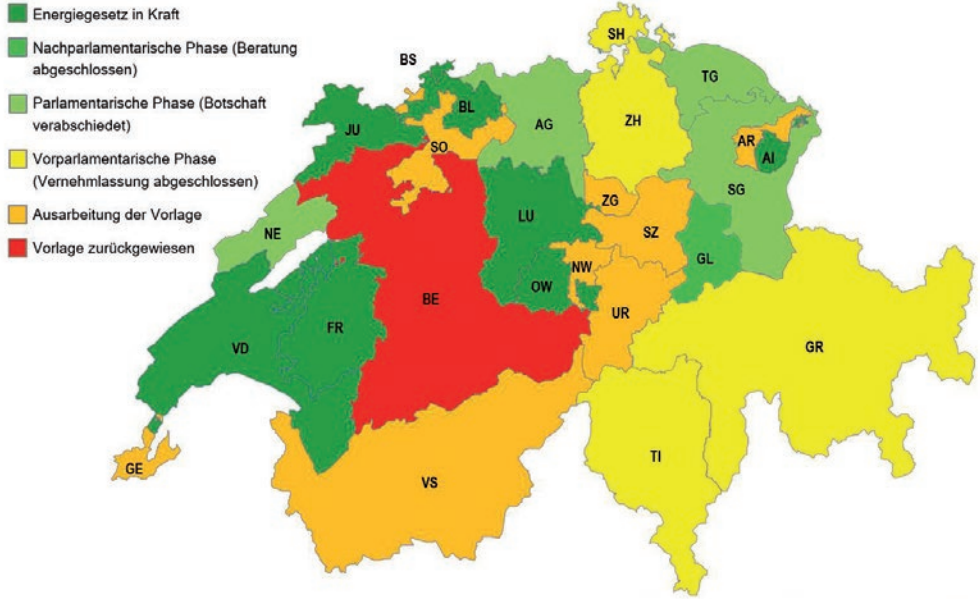
**«Liegt Ihnen die Umwelt auch am Herzen? Dann sind wir Ihr Partner für nachhaltige und alternative Klimatechniken!»**

Roger Bühler  
Mitinhaber

SEIT 1963  
QUALITÄT & INNOVATION

Roosstrasse 32 | 8832 Wollerau  
T: 044 787 59 59 | [www.steimen.ch](http://www.steimen.ch)

## Umsetzungsstand Mustervorschriften Energiebereich per 1.1.2020



Quelle: eigene/EnDK – Stand 1. Januar 2020

Kernkraftwerke, oder der praktisch unmöglichen Ausbauten von Wasserkraftwerken infolge Einsparungen, scheint bei den Parlamentariern noch nicht angekommen zu sein.

### Was sind die wahren Kosten?

Ungeklärt bleibt auch, was die wahren Kosten dieser gewaltigen Umstellungen für den einzelnen Bewohner der Schweiz sein werden.

Sollte das Referendum zur Totalrevision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes ergriffen werden, wird der Stimmbürger das letzte Wort haben.

Wir vom HEV verfolgen die dynamischen, gesetzlichen Entwicklungen im Energiebereich sehr genau, um die Interessen unserer Mitglieder zu wahren.

Ich wünsche Ihnen einen gesunden Sommer!

Ihr

Adrian C. Gattiker  
Präsident HEV March + Höfe





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](mailto:info@lt-experten.ch)  
Firststrasse 25, 8835 Feusisberg



tevag INTERIOR AG | ZÜRCHERSTRASSE 137 | 8852 ALTENDORF | 055 451 17 77 | [INFO@TEVAG.CH](mailto:INFO@TEVAG.CH)  
BÜRO ZÜRICH | ALTSTETTERSTRASSE 206 | 8048 ZÜRICH | 044 434 20 30 | [WWW.TEVAG.CH](http://WWW.TEVAG.CH)

**tevag**  
INTERIOR

# Organisation

## Vorstand Hauseigentümergeverband March und Höfe

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

### Impressum

#### Herausgeber / Redaktion

HEV March + Höfe  
Pfäffikerstrasse 8, 8834 Schindellegi

#### Sekretariat HEV March + Höfe

Tel. 044 787 59 12, Fax 044 787 59 14  
E-mail: [marchhoeffe@hev-sz.ch](mailto: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](mailto:inserate.mh@hev-sz.ch)

### Inhalt 1/2020

 <b>HEV Intern</b>	
Editorial des Präsidenten	1
Organisation	5
Bericht des Präsidenten 2019	6
Jahresabschluss 2019	11
Einladung zur 46. GV	15
 <b>HEV Ratgeber</b>	
Darf Vermieter einen Schlüssel besitzen	16
Übertragung von Grundeigentum an die Nachkommen	20
Drohnen über dem Grundstück	22
Für welchen Monat gilt eine Zahlung	24
Fristen im Erbrecht	26
 <b>Natur</b>	
Pflanzen, die es in die Höhe zieht	30

# Bericht des Präsidenten für das Vereinsjahr 2019

## HEV Schweiz

### **Abschaffung des Eigenmietwertes: es geht nur langsam voran**

Seit der HEV Schweiz 2016 die Petition zur Abschaffung des Eigenmietwertes in Bern überreichte, sind bereits zwei Jahre vergangen. 2017 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) einen entsprechenden Vorstoss eingereicht.

Im April 2019 wurde schliesslich die Vernehmlassung über eine Änderung der Besteuerung von Wohneigentum eröffnet. Ungewöhnlich war, dass die WAK-S zur Frage der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen gleich fünf verschiedene Varianten zur Debatte stellte. Der HEV Schweiz hat an der Vernehmlassung teilgenommen und sich für die Anliegen der Hauseigentümer eingesetzt.

Im November 2019 entschied die WAK-S auf die Vorlage einzutreten. Allerdings verzichtete sie erneut darauf, endlich eine konkrete Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates zu verabschieden. Stattdessen schlug sie einen ungewöhnlichen Weg ein und lud den Bundesrat formell zu einer Stellungnahme zum geplanten Systemwechsel ein. Geplant ist nun, die Beratung des Geschäfts im März 2020 fortzusetzen.

### **Zersiedelungsinitiative deutlich abgelehnt**

Im Februar 2019 stimmte die Schweiz über die Zersiedelungsinitiative ab. Die Initianten verlangten eine nach innen gerichtete Siedlungsentwick-

lung sowie einen vollständigen Einzonungsstopp. In Zukunft sollten Bauzonen nur noch ausgeschieden werden können, wenn an anderer Stelle eine gleichwertige Fläche ausgezont wird. Ausserdem verlangte die Initiative, dass ausserhalb der Bauzonen nur noch standortgebundene sowie Bauten für die bodenabhängige Landwirtschaft gebaut werden dürfen.

Der Bundesrat sowie das Parlament lehnten die Initiative ab. Der HEV Schweiz engagierte sich mit einer breiten Allianz aus Verbänden und Parteien gegen die Initiative. Durch die Raumplanungsrevision 1 wurde das Siedlungsgebiet bereits viel enger reguliert und die zweite Revision ist bereits in Vorbereitung, so dass auch die Gebiete ausserhalb der Bauzone strenger gehandhabt werden. Das Volk hat die Initiative mit 63,7% deutlich verworfen.

### **Vorbereitungen für den Abstimmungskampf zur Mieterverbandsinitiative**

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat im Herbst 2016 eine Volksinitiative mit dem Titel „Mehr bezahlbare Wohnungen“ eingereicht. Die Initianten verlangen, dass in Zukunft jährlich 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen. Neu soll nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden, sondern nur noch das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Die Initianten fordern ausserdem, dass die Mieten nach Sanierungen, die mit öffent-

lichen Förderbeiträgen unterstützt wurden, nicht ansteigen dürfen. Schliesslich sollen Kantone und Gemeinden ermächtigt werden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuführen. Zudem wird der Bund verpflichtet, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für die Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe (bspw. SBB) einzuräumen.

Bundesrat und Parlament lehnen die Initiative ab, haben aber einen indirekten Gegenvorschlag beschlossen. Der Fonds de Roulement, ein Förderfonds für den gemeinnützigen Wohnungsbau, soll um 250 Millionen Franken aufgestockt werden, wenn die Initiative abgelehnt wird.

Der HEV Schweiz beschloss an der Delegiertenversammlung 2019 die Nein-Parole sowie einen Kredit für den Abstimmungskampf. Im Sommer wurden erste Absprachen mit verbündeten Verbänden sowie Vorbereitungen für die Abstimmungskampagne getroffen.

## Kantonalverband

### Neu im Kanton Schwyz: Transparenzgesetz

Mit der Annahme der Transparenzinitiative der Juso durch den Stimmbürger im Kanton (für die Offenlegung der Politikfinanzierung), ist nun auch der kantonale HEV bei zukünftigen Kampagnen gefordert. Neu muss über die Finanzierung politischer Kampagnen administrativ Buch geführt werden. Erhaltene Spenden in einem Abstimmungskampagnenjahr die einen bestimmten Betrag übersteigen, müssen demnächst offengelegt werden.

### Droht wieder eine Neuschätzung unserer Liegenschaften?

In der kantonalen Umfeldanalyse im Aufgaben- und Finanzplan 2019 – 2022 kann folgendes nachgelesen werden: Die steuerlichen Werte der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich grösstenteils unter dem Verkehrswert. Mittelfristig wird eine Neubewertung notwendig.

Zwischenzeitlich haben die SP-Kantonsräte Andreas Marty und Dr. Guy Tomaschett eine Interpellation I 42/19 eingereicht mit dem Titel: „Sind die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen noch aktuell?“

Abhängig von der regierungsrätlichen Antwort kann es durchaus sein, dass die SP das Thema Neuschätzungen weiter vorantreiben wird.

Aus heutiger Sicht (Mitte Februar) ist nun vorerst die Regierungsratswahl im März 2020 und die anschliessende Departementsverteilung abzuwarten. Wir bleiben in der politischen Diskussion nahe dran.

### Diverse Motionen zu Baubewilligungsverfahren

Unser Vorstandsmitglied und Kantonsrat Dr. Roger Brändli hat folgende Motionen eingereicht, um Baubewilligungsverfahren effizienter abzuwickeln: Verfahrensökonomie im Baubewilligungsverfahren und Abschaffung der Baueinsprache: Bei der Baueinsprache soll vom streitigen zum nicht streitigen Verfahren gewechselt werden. Einwände gegen ein Bauprojekt sind weiterhin möglich, jedoch erst nach Eröffnung der Baubewilligung zulässig. Das Verfahren wird dadurch wesentlich vereinfacht und effizienter; keine automatische Bauverhinderung bei Beschwerden

gegen eine Baubewilligung: Ein vorzeitiger Baubeginn soll ermöglicht werden sofern die Einsprache nur Nebenpunkte betrifft oder diese aussichtslos ist.

Volle statt nur angemessene Entschädigung bei missbräuchlichen Rechtsmittelverfahren und verwaltungsgerichtlichen Klagen: Bei missbräuchlichen Baueinsprachen, sei es aus finanziellen oder anderen Gründen, sollen die vollen Aufwendungen entschädigt werden.

Verhältnis von Gewässerraum und Gewässerabstand. Künftig soll anstelle zwei unterschiedlicher Gewässerabstandsvorschriften nur noch ein Abstand gegenüber Gewässern zur Anwendung gelangen.

Diese für Bau- und Umbauwillige wichtigen Motionen wurden vom Kantonsrat alle erheblich erklärt.

## Sektion March und Höfe

### **Vernehmlassung Gebührenreglement Strassenraum Gemeinde Freienbach**

Der Gemeinderat Freienbach beabsichtigt an der Frühjahrsgemeindeversammlung das «Gebührenreglement für die Benützung der öffentlichen Parkplätze sowie des öffentlichen Strassenraums und Strassenuntergrunds» zur Beratung vorzulegen. Das Freienbacher Gebührenreglement kommt glücklicherweise weniger komplex daher als das «Reglement Gebühren zur Nutzung des Untergrundes Gemeinde Lachen».

Mit über 1'000 Mitgliedern in der Gemeinde Freienbach hat unsere Sektion eine Stellungnahme abgegeben. Der HEV wehrt sich prinzipiell

gegen zusätzliche Gebühren und Abgaben, welche das Wohnen weiter verteuern. Das «Gebührenreglement Strassenraum» sieht neue Abgaben vor, welche die Wohneigentümer wie auch die Mieter zusätzlich belasten werden.

### **45. Generalversammlung in Wollerau**

An unserem Hauptanlass des Jahres durften wir wiederum ca. 420 Mitglieder begrüßen. Neben den Geschäften Protokoll Vorjahr, Jahresbericht und Jahresrechnung sowie Budget wurden Ersatzwahlen abgehalten. Rita Züger, Schindellegi, wurde aus dem Vorstand verabschiedet und für ihren unermüdlichen Einsatz der vergangenen 23 Jahre geehrt. Für den freiwerdenden Vorstandssitz wurde Dr. Urs Rhyner, Schindellegi, gewählt. Urs Rhyner ist ein ausgewiesener Fachmann in den Bereichen Energie und Umwelttechnologien.

Die 2. Revisorin Susanne Rüegg hat ihre Demission infolge Wegzug bekannt gegeben. Ihre wertvollen Dienste wurden verdankt und als Ersatz Frau Daniela Braun in Abwesenheit gewählt. Wiedergewählt wurden die bestehenden Revisoren für die Jahre 2019 – 2021, nämlich Markus Inderbitzin, Galgenen (1. Rechnungsprüfer) sowie Frau Daniela Gätzi, Siebnen (Ersatzrevisorin).

Das Kurzreferat im Anschluss an unsere GV hielt Markus Meier, neuer Direktor HEV Schweiz, «Dienstleister und "Feuerwehr" im Brennpunkt vom Wohneigentum».

### **Eigenheim Messe ohne HEV**

Mit der Verlegung der Schwyzer Eigenheim-Messe in das Seedamm Plaza, wurde infolge limitierter Platzverhältnisse auch das Teilnehmer-

konzept überarbeitet. Der HEV hat keinen Platz mehr für Mitgliederbetreuung und Werbung. Nach vielen Jahren waren wir nun nicht mehr mit dabei.

### **Stark besuchter Herbstanlass**

Im Seedamm Plaza haben wir einmal mehr den grossen Davinci Saal gefüllt mit über 400 interessierten Besuchern zum Thema Werterhaltung von Liegenschaften. Die Firma QualiCasa AG hat in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz den Werterhaltungsplan von Liegenschaften erarbeitet.

Rolf Truninger, Geschäftsführer der QualiCasa hat auf verständliche Art die Themen zur Wert-erhaltung von Liegenschaften präsentiert. Das

umfangreiche Thema hat denn auch zahlreiche Fragen von den Zuhörern ausgelöst. Die Präsentation kann auf der HEV-Website als pdf heruntergeladen werden.

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

17. Februar 2020

Adrian C. Gattiker

Präsident HEV March Höfe



**Wenn Serge sich startklar macht.**

**Läuft bei Serge. Läuft bei Ihnen?**

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

[ewh.ch](http://ewh.ch)

 **EW HÖFE**  
Läuft mit uns.

# Kreuzfahrten

*bucht man hier!*



[www.digareisen.ch](http://www.digareisen.ch)

8854 Galgenen  
Tel. 0848 735 735



## Alles rund ums Chämi !

### Keller + Bombana GmbH

Industriestrasse 11 - 8864 Reichenburg  
Tel. 055 444 30 50 / [info@kamin.ch](mailto:info@kamin.ch)

[www.kamin.ch](http://www.kamin.ch)

**Mächler**  
REISEN SIEBNEN

T 055 440 23 61

[maechler-reisen.ch](http://maechler-reisen.ch)

# Jahresabschluss 2019

Rechnung 2019      Voranschlag 2019      Voranschlag 2020

Konto	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
6000	Einnahmen Inserate	12'880.00		14'000.00		13'000.00
6001	Mitgliederbeiträge	280'595.00		280'000.00		285'000.00
6100	Formularverkäufe	4'655.10		6'000.00		5'000.00
6700	Zinserträge	99.65		100.00		100.00
3000	Formulareinkauf	2'928.35	5'000.00		3'500.00	
4000	Honorare Sekretariat	65'659.35	64'500.00		66'000.00	
4010	Honorare Rechtsanwältin	12'579.35	16'000.00		14'000.00	
4053	Sozialleistungen	9'968.15	10'000.00		10'000.00	
4100	Raumkosten	12'000.00	12'000.00		12'000.00	
4220	Bank- / Post-Spesen	959.24	1'300.00		1'300.00	
4700	Büromaterialien / Buchhaltungskosten	4'754.95	5'000.00		5'000.00	
4710	EDV	1'918.85	2'000.00		2'000.00	
4720	Porti	2'174.85	2'500.00		2'500.00	
4730	Telefon / Telefax / Vtx	1'224.00	1'300.00		1'300.00	
4763	Verbandsanlässe	51'429.25	45'000.00		35'000.00	
4764	Delegiertenkosten	104.00	400.00		400.00	
4765	Uebrige Unkosten	2'406.75	5'000.00		5'000.00	
4766	Rückstellung Verbandsanlässe	0.00	0.00		7'000.00	
4770	Beitrag SHEV	82'480.00	82'000.00		84'500.00	
4771	Beitrag Kantonalverband	41'240.00	41'000.00		42'500.00	
4790	Verwaltungskosten	262.50	500.00		500.00	
4810	Werbung, Publikationen, Broschüren	19'589.45	22'000.00		25'000.00	
4830	Ausserordentlicher Verlust	0.65	0.00		0.00	
7640	Steuern	0.00	0.00		0.00	
		<b>3'116'79.69</b>	<b>298'229.75</b>	<b>3'15'500.00</b>	<b>3'17'500.00</b>	<b>3'03'100.00</b>
<b>Gewinn</b>						
<b>Verlust</b>		<b>13'449.94</b>	<b>3'15'500.00</b>	<b>15'400.00</b>	<b>3'17'500.00</b>	<b>14'400.00</b>
		<b>3'116'79.69</b>	<b>3'116'79.69</b>	<b>3'15'500.00</b>	<b>3'17'500.00</b>	<b>3'17'500.00</b>



## Immobilien einfach verkaufen mit RaiffeisenCasa

- Marktnahe Bewertung
- Professionelle Vermarktung
- Persönliche Begleitung

### Jacqueline Neuhaus

Stv. Marktgebietsleiterin

Direkt +41 44 745 35 09  
jacqueline.neuhaus@raiffeisen.ch

Visitenkarte:



## Lokale Vernetzung als Erfolgsfaktor für den Verkauf Ihrer Immobilie

Wir sind der ideale Partner für alle Immobilienfragen in Ihrer Nähe. Vor allem beim Verkauf von Immobilien ist lokales Know How entscheidend für einen schnellen Erfolg.

[www.raiffeisencasa.ch](http://www.raiffeisencasa.ch)

**RAIFFEISEN**  
casa

# Schlussbilanz

per 31. Dezember 2019

## Aktiven

Post Finance 85-396248-5	17'687.75
SZKB Schindellegi 166623-1377	37'123.26
SZKB Schindellegi 166623-96	132'958.35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Inserate / Formularverkauf)	332.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>188'101.86</b>

## Passiven

<b>Verbandsvermögen</b>	<b>184'320.00</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	17'231.80
Verlust 2019	- 13'449.86
<b>Total Passiven</b>	<b>188'101.86</b>

## Vermögensvergleich

Verbandsvermögen 2018	184'320.00
Verbandsvermögen 2019	170'870.06
<b>Vermögensverminderung</b>	<b>- 13'499.94</b>



**MB ARCHITEKTEN**

Engagiert, erfahren  
und kompetent  
für Immobilien

Bewirtschaftung  
Verkauf  
Erstvermietung  
Bautreuhand  
Schätzung  
Beratung

für Immobilien  
**:tuwag**



Wädenswil | Telefon 044 783 15 50 | [www.tuwag.ch](http://www.tuwag.ch)

**SVIT**  
ZÜRICH

# Einladung zur 46. Generalversammlung des HEV March + Höfe

Mittwoch, 20. Mai 2020, 19.30 Uhr  
 MZG Buechberghalle, 8855 Wangen Türöffnung 19.00 Uhr

- Traktanden:**
- 1 Begrüssung und Grussbotschaft
  - 2 Wahl der Stimmzähler
  - 3 Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2019 (publ. Broschüre 2/2019)
  - 4 Jahresbericht 2019 des Präsidenten (publ. Broschüre 1/2020)
  - 5 Jahresrechnung 2019, Revisorenbericht / Decharge-Erteilung
  - 6 Budget 2020, Festsetzung Jahresbeiträge 2021

7 Wahlen

VORSTAND:

**Wiederwahl Amtsperiode 2020 – 2024**

Vize-Präsident: Herr RA Christoph Pfister, Tuggen SZ

Aktuar: Herr Stefan Vogt, Wangen SZ

Herr Roland Nigsch, Sirmenon SZ

RECHNUNGSPRÜFUNG:

**Wiederwahl Amtsperiode 2020 – 2022**

Frau Daniela Braun, Lachen SZ (2. Rechnungsprüferin)

8 Verschiedenes

ANSCHLIESSEND KURZBERAT:

**Herr Adrian C. Gattiker - Präsident HEV March und Höfe,  
 zum Thema "HEV Mitgliederbefragung 2019 - Der HEV aus  
 der Optik der Mitglieder"**

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 2020. **Anmeldefrist: Freitag, 8. Mai 2020.**

MIETRECHT

## **Darf der Vermieter einen Wohnungsschlüssel besitzen?**

**«Meine neue Mieterin hat etwas dagegen, dass ich einen Wohnungsschlüssel behalte. Sie meint, das sei verboten. Das habe ich aber immer so gemacht, von allen meinen vermieteten Wohnungen habe ich einen Schlüssel für Notfälle. Wer hat recht?»**

Grundsätzlich ist es nicht erlaubt, als Vermieter einen Schlüssel zurückzubehalten. Der Vermieter muss das Mietobjekt in die ausschliessliche Verfügungsgewalt der Mieterschaft übergeben.

Das bedeutet, dass er sämtliche vorhandenen Schlüssel aushändigen muss. Nur wenn die Mieterschaft damit einverstanden ist, kann der Vermieter einen Schlüssel zurückbehalten. Eine solche Einverständniserklärung sollte im Mietvertrag stehen. Wenn der Mieter keine solche Erklärung unterschrieben hat, könnte er den Schlüssel gerichtlich herausverlangen.

Das Argument, dass ein Vermieter für Notfälle einen Schlüssel braucht, greift nicht. Wenn tatsächlich ein Notfall vorläge, würde sich die Polizei oder die Feuerwehr ohnehin Zugang zur Wohnung verschaffen.

Selbst wenn der Vermieter mit dem Einverständnis der Mieterin einen Schlüssel hat, ist er nicht berechtigt, das Mietobjekt ohne die Einwilligung der Mieterin zu betreten. Das wäre Hausfriedensbruch und eine strafbare Handlung. Nur



Foto: pixabay.com

in einem tatsächlichen Notfall, wenn Wasser oder Rauch unter der Wohnungstür herausdringt, wäre dem Vermieter, wie der Polizei oder der Feuerwehr, ein Zutritt erlaubt.

### **Angabe einer Vertrauensperson empfehlenswert**

Gemäss herrschender Lehre ist es jedoch zulässig, wenn der Mieter im Mietvertrag verpflichtet wird, bei längerer Abwesenheit eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält (so auch die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des HEV Zürich, Ausgabe 2019, Ziffer 8, für Abwesenheiten ab drei Wochen).

Auch bei kürzeren Abwesenheiten wäre es natürlich von Vorteil, wenn der Vermieter wüsste, wer einen Schlüssel zur Wohnung hat. Der Vermieter könnte bereits am Anfang des Mietverhältnisses eine Art Fragebogen abgeben, auf welchem die Mieterschaft angibt, welche Vertrauensperson während Abwesenheiten einen Schlüssel zur Wohnung hat. Diese Vertrauensperson wäre dann auch vom Mieter instruiert, in welchen Fällen sie den Vermieter in die Wohnung lassen kann, oder sie könnte mit dem Mieter Rücksprache nehmen.

Der Mieter kann bei längeren Abwesenheiten dem Vermieter auch einen Schlüssel in einem versiegelten Umschlag übergeben (z.B. indem er das Kuvert über der zugeklebten Lasche unterschreibt), so kann er nach der Rückkehr kontrollieren, ob das Kuvert geöffnet wurde. Manche Mieter sind jedoch ganz froh, wenn der Vermieter

einen Schlüssel hat. So können sie ihn anrufen, wenn ihnen auf dem Weg in die Ferien in den Sinn kommt, dass sie vergessen haben, das Fenster zu schliessen.

### Fazit

Der Vermieter muss sich also bewusst sein, dass er der Mieterschaft alle Schlüssel übergeben muss und nicht gegen ihren Willen einen zurückbehalten darf. Es empfiehlt sich, mit der Mieterin offen das Gespräch zu suchen und vor allem das Thema «längere Abwesenheit» anzusprechen und zu regeln.



**Daniela Fischer**

Lic. iur.

Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Hauseigentümer aufgepasst

**Zweifelhafte Angebote.** Immer wieder ist zu hören, dass Vertreter von dubiosen Firmen Hauseigentümerinnen und -eigentümer telefonisch kontaktieren und sie von ihren Produkten und Dienstleistungen zu überzeugen versuchen. Dabei werden die Eigentümer gerne unter Druck gesetzt, entweder durch einmalig hohe Rabatte und tiefen Preisen. Oder aber durch vermeintliche Notstände wie etwa defekte Dächer. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, am Telefon keine Zusagen zu machen und Angebote in Ruhe zu prüfen.

### Mitgliederdaten sind geschützt

Besonders dreiste Anbieter behaupten zudem, sie hätten die Adressen vom Verband erhalten oder seien sogar im Namen des Hauseigentümerversands unterwegs. Der Hauseigentümerversand und seine Sektionen geben niemals die Daten der Mitglieder an Dritte weiter, weder gratis noch gegen Entgelt. Zudem gibt der HEV niemals externen Firmen den Auftrag, Mitglieder direkt zu kontaktieren.

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

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

[szkb.ch/hypotheken](http://szkb.ch/hypotheken)



**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  
Sa: 08.00–11.30 Uhr



**Dominik Meier Innenausbau AG**

Grünhaldenstrasse 1  
8862 Schübelbach  
T 055 450 51 71  
[www.dominik-meier.ch](http://www.dominik-meier.ch)

# 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:

<b>Roger Brändli</b> RA Dr. iur. Breitenstrasse 16 8852 Altendorf	<b>Daniel Landolt</b> RA lic. iur. Färberstrasse 4 8832 Wollerau	<b>Christoph Pfister</b> RA lic. iur. Poststrasse 4 8808 Pfäffikon Fachanwalt SAV Erbrecht Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht	<b>Erhard Pfister</b> RA lic. iur. Pfister & Partner Huobstrasse 3 8808 Pfäffikon	<b>Guido Schmidhäusler</b> RA lic. iur. Mosenstrasse 46 8854 Galgenen
Tel. 055 451 20 00	Tel. 044 687 32 32	Tel. 055 420 28 80	Tel. 055 415 80 80	Tel. 055 450 24 00

# Übertragung von Grundeigentum an die Nachkommen (Teil 2/3)

Im zweiten Teil meines Fallbeispiels der Familie Meier aus Galgenen zeige ich die erbrechtlichen Überlegungen bei der Eigenheimübertragung an die Nachkommen auf.



**Dr. iur. Roger Brändli**  
Rechtsanwalt  
und Urkundsperson  
Reichenburg/Altendorf

Die Ehegatten Meier möchten ihr Einfamilienhaus in Galgenen zu Lebzeiten an ihre Tochter Jana übertragen. Grundsätzlich können die Eltern Meier, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schranken, frei über ihr Vermögen verfügen. Bei der Übertragung einer Liegenschaft an die Nachkommen empfehle ich, erbrechtliche Überlegungen miteinzubeziehen, um spätere Erbschaftsstreitigkeiten zu vermeiden. Herr und Frau Meier stellen sich vor der Eigentumsübertragung folgende Fragen:

## Haus an beide Kinder gemeinsam übertragen?

Wenn das Grundstück von beiden Nachkommen übernommen wird, ist sichergestellt, dass die Kinder gleichbehandelt sind und der Entscheidung von sämtlichen Erben gestützt wird. Gegen eine

gemeinsame Übernahme sprechen die anfallenden Kosten einer späteren Übertragung der Liegenschaft ins Alleineigentum eines Kindes sowie das Risiko von Meinungsverschiedenheiten bei Sanierungen oder grösseren Reparaturen.

## Haus verkaufen oder verschenken?

Eine Immobilie wird innerhalb der Familie oft unter dem Verkehrswert verkauft. Zu prüfen ist dabei, ob dem Kind eine Schenkung oder ein Erbvorbezug ausgerichtet werden kann. Ein allfälliger Erbvorbezug müssen die Erben im Erbfall grundsätzlich zur Ausgleichung bringen bzw. an ihren Erbteil anrechnen lassen. Sofern keine Regelung vorgenommen wird, berechnet sich der Wert nach dem Verkehrswert der Liegenschaft im Todeszeitpunkt der Eltern. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, den anzurechnenden Wert bereits bei der Liegenschaftsübertragung mit sämtlichen Familienmitgliedern erbrechtlich verbindlich festzulegen. Andernfalls partizipieren die weiteren Erben an einer künftigen Wertsteigerung oder -minderung. Bei einer Schenkung ist die Gleichbehandlung beider Nachkommen zu beachten und die Verletzung der Pflichtteilsrechte zu prüfen. Sowohl beim Verkauf wie auch bei einer teilweisen Schenkung sind die Liquidität der Eltern als auch

die finanziellen Folgen für den übernehmenden Nachkommen im Detail zu klären.

### Idealer Zeitpunkt für die Übertragung?

Gründe für eine lebzeitige Übertragung können die Vermögensplanung der Eltern oder die Erarbeitung einer gemeinsamen familiären Lösung sein. Damit kann eine erbrechtliche Regelung vorweggenommen werden, die Eltern werden finanziell entlastet und die übernehmende Tochter hat frühzeitig einen Nutzen. Wenn es die finanzielle Situation des prädestinierten Erben nicht erlaubt, bereits zu Lebzeiten die Liegenschaft zu übernehmen, kann man dies mittels letztwilliger Verfügung vorsehen.

### Weiterverkauf durch Tochter Jana verhindern?

Bei einer lebzeitigen Übertragung können die Eltern Meier durch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten des Sohnes Luca oder eines eigenen Rückkaufsrechtes sicherstellen, dass die Liegenschaft längerfristig im Eigentum der Familie bleibt. Auch die Einräumung eines Wohn- oder Nutznießungsrechtes erschwert die Übertragung an Dritte.

### Wohnrecht oder eine Nutznießung als Option?

Um sicherzustellen, dass die Eltern Meier das Einfamilienhaus auch nach der Eigentumsübertragung noch selber bewohnen können, kann ihnen das Wohnrecht oder die Nutznießung eingeräumt werden. Der Wert dieses Rechtes wird mittels Barwerttabellen berechnet und mit dem Übertragungswert verrechnet. Im vorliegenden Fall beläuft sich der Wert des Wohnrechtes auf CHF 454'000 bzw. der Nutznießung auf CHF 258'000. (Im Kasten unten finden Sie die Gegenüberstellung).

### Erbgang/Erbfolge bei Tod der Ehegatten Meier

Bei der Liegenschaftsübertragung auf Jana sollte man zur Absicherung der Ehegatten Meier sowie zur Sicherstellung der Gleichbehandlung beider Nachkommen eine erbrechtliche Regelung treffen. Die Übertragung eines Grundstückes muss gemäss Art. 216 OR öffentlich beurkundet werden. Neben Beurkundungskosten fallen auch Grundbuchgebühren an. Bei allen Liegenschaftsübertragungen sollten die steuerlichen Folgen vorgängig bekannt sein bzw. geklärt werden. Rechenbeispiele und Optimierungsmöglichkeiten dazu werde ich in der nächsten Ausgabe aufzeigen.

	Wohnrecht	Nutznießung
Dauer	Tod der berechtigten Person, Wegzug oder Befristung.	Tod der berechtigten Person oder Befristung.
Inhalt / Rechte	Liegenschaft oder Teile davon selbst oder mit Familienangehörigen bewohnen. Vermietung ist nicht gestattet.	Liegenschaft oder Teile davon selbst bewohnen oder vermieten. (Hinweis: Das Recht auf Vermietung kann vertraglich ausgeschlossen werden.)
Pflichten	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt und Nebenkosten.	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt, Nebenkosten, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und periodische Steuern und Abgaben.

# Drohnen über dem Grundstück

Wie weit muss man es sich gefallen lassen, von Drohnen überwacht, gefilmt und ausspioniert zu werden?



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

## Einleitung

Drohnen gehören heute bereits zum Alltag. Sie werden von staatlichen Stellen (z.B. Polizei, Transport) wie auch zunehmend von privaten Hobbypiloten eingesetzt. Letztere lassen Drohnen über Gärten, Seen, öffentlichen Parkplätzen und Privatgrund kreisen. Es besteht auch die Tendenz, dass private Filme erstellt und im Internet publiziert werden. Angesichts des rasant zunehmenden Verkehrs im bodennahen Luftraum wird das Konfliktpotential zukünftig noch zunehmen. Gesetz und Rechtsprechung hinken dieser Entwicklung hinterher. Die Rechtslage ist vielfach unklar.

## Bund

Drohnen sind ferngesteuerte, meist kleinere Fluggeräte. Sie sind rechtlich den Flugmodellen gleichgestellt. Bis zu einem Gewicht von 30 Kilogramm dürfen sie grundsätzlich ohne Bewilligung eingesetzt werden. Voraussetzung ist allerdings,

dass der «Pilot» jederzeit Sichtkontakt zu seiner Drohne hat. Zudem dürfen keine Drohnen über Menschenansammlungen betrieben werden. Die Vorgaben für den Betrieb von Drohnen bis zu einem Gewicht von 30 Kilogramm finden sich in der «Verordnung des UVEK über Luftfahrzeuge besonderer Kategorien».

Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) hat ein Merkblatt herausgebracht ([www.bazl.admin.ch](http://www.bazl.admin.ch)). In diesem Merkblatt finden Sie diverse Informationen über Drohnen.

## Ist das Überfliegen von privatem Grundeigentum erlaubt?

Wenn eine Drohne ein privates Grundstück überfliegt, kann dies das Grundeigentum beeinträchtigen. Umstritten ist, ab wann von einer Beeinträchtigung des Grundeigentums durch einen Drohnenflug ausgegangen werden muss. Nach oben, d.h. in Richtung «Himmel», sind die Eigentumsrechte des Grundeigentümers nicht ohne Weiteres bestimmt. Es kommt auf das schützenswerte Interesse des Grundeigentümers an. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Drohnenflug über ein fremdes Grundstück in geringer Höhe (z.B. 10 bis 20 Meter über dem Boden) den Anspruch des Grundeigentümers auf ungestörten Besitz tangieren bzw. einschränken kann. In diesem Fall werden die Eigentumsrechte des Grundeigentümers verletzt.

## Schutz der Persönlichkeit

Zur Diskussion stehen nicht nur die Eigentumsrechte des Grundeigentümers, sondern auch der Schutz der Persönlichkeit ist betroffen. Wenn mit der Drohne Fotos geschossen oder Filme aufgenommen werden, wird in das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen eingegriffen. Dies gilt insbesondere, wenn keine Einwilligung des Betroffenen vorliegt. Ab wann eine Persönlichkeitsverletzung vorliegt, kann nicht generell beantwortet werden. Dies ist aber sicherlich dann erfüllt, wenn eine Person durch die Überwachung klar identifizierbar ist. Das ist der Fall, wenn z. B. das Gesicht erkennbar ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob sich die Überwachung auf privatem oder



öffentlichem Grund abspielt. Jedoch muss man sich im Privatraum deutlich weniger gefallen lassen. Es ist in diesem Fall auch zu prüfen, ob das Datenschutzgesetz verletzt wird.

## Strafrecht

Die Frage, ob mit einer Drohne hergestellte Videoaufnahmen in den strafrechtlich geschützten Bereich der Privatsphäre eingegriffen wird, ist komplex. Es dürfte immerhin unbestritten sein, dass Drohneneinsätze in eingefriedeten Gärten, Höfen, Balkonen, Terrassen und dergleichen strafrechtlich relevant sein können. Versucht beispielsweise ein unglücklich Verliebter mittels einer

kamerabestückten Drohne einen Blick auf seine im Garten sonnende Angebetete zu erhaschen, wird die rechtsmoralische Grenze überschritten. Dies dürfte strafrechtlich relevant sein.

## Möglichkeiten der Drohnenabwehr

Im Internet können heute "Drohnenabwehr-Drohnen" oder Schussvorrichtungen, welche Drohnen mit Hilfe eines Netzes vom Himmel holen, erworben werden. Bestellt werden können auch Störsender, welche die Funkverbindung zwischen Drohne und Pilot beeinträchtigen, obschon derartige Apparate in der Schweiz illegal sind. Denkbar sind aber auch einfachere Methoden, z. B. das Werfen eines Steines, die Zuhilfenahme des Hochdruckreinigers oder eines Gartenschlauches.

Es stellt sich aber die Frage, ob solches erlaubt ist. In der Lehre ist das umstritten. Im öffentlichen Raum ist mit "Selbstjustiz" Zurückhaltung zu üben. Für den privaten Raum gibt es jedoch Stimmen, die "**Feuer frei**" verlangen und sich auf den Standpunkt stellen, dass Drohnen, deren Pilot die Persönlichkeitsrechte einer anderen Person verletzt, abgeschossen werden dürfen. Für den dadurch entstehenden Sachschaden an der Drohne haftet nach dieser Ansicht der in der Persönlichkeit Betroffene nicht. Ob ein Gericht eine solche radikale Massnahme tatsächlich schützen würde, ist ungewiss. Die Lehre verlangt, dass der Drohnen-Besitzer, sofern bekannt, vorerst abgemahnt werden muss. Sollte dies nicht möglich oder nicht wirksam sein, dürfe eine Drohne eingefangen werden. Ein Abschuss soll nur ganz ausnahmsweise zulässig sein.

### MIETRECHT

# **Für welchen Monat gilt eine Zahlung bei zwei offenen Monatsmieten?**

**«Mein Mieter hat den Mietzins für den Monat Oktober nicht bezahlt, weshalb ich ihm am 4. Oktober eine Mahnung mit Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR geschickt habe, die er am 9. Oktober bei der Post abgeholt hat. Nun hat er am 6. November einen Monatsmietzins bezahlt. Gilt dieser jetzt für den gemahnten Oktober-Mietzins oder für den November-Mietzins? Kann ich dem Mieter kündigen?»**

Diese Frage stellt sich tatsächlich immer wieder und ist oft ein Thema in der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich. Die Antwort dazu findet man in den Artikeln 86 und 87 des Obligationenrechts.

#### **Erklärung des Schuldners bei der Zahlung**

Wenn der Schuldner mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen hat, ist der Schuldner berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schuld er tilgen will (Art. 86 Abs. 1 OR).

Wenn also der Mieter hier klar geschrieben hätte, dass er den Oktober-Mietzins bezahlen will, dann hätte er noch in der dreissigtägigen Zahlungsfrist bezahlt und eine ausserordentliche Zahlungsverzugskündigung aufgrund der Mahnung vom 4. Oktober wäre nicht möglich. Wenn der Mieter, was unwahrscheinlich ist, klar geschrieben hätte, dass er mit der Zahlung den November-Mietzins bezahlt, dann wäre der Oktober-Mietzins immer noch ausstehend und der Vermieter könnte nach Ablauf der Zahlungsfrist (zuzüg-

lich allfällige Abholfrist bei der Post, Faustregel: mindestens 40 Tage abwarten!) mit dem amtlichen Formular ausserordentlich kündigen.

#### **Erklärung des Gläubigers in der Quittung**

Wenn der Schuldner keine solche Erklärung abgegeben hat, wird die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner Quittung bezeichnet, vorausgesetzt, dass der Schuldner nicht sofort Widerspruch erhebt (Art. 86 Abs. 2 OR).

Der Vermieter könnte also in einer Quittung, das bedeutet aus Beweisgründen in einem eingeschriebenen Brief, mitteilen, dass er diese Zahlung vom 6. November für den Monat November anrechnen wird. Wenn der Mieter dann nicht sofort Widerspruch erhebt, gilt die Zahlung für den November. Dann wäre der Oktober-Mietzins immer noch ausstehend und der Vermieter könnte nach Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist dem Mieter mit dem amtlichen Formular ausserordentlich kündigen.

## Widerspruch des Schuldners

Wenn jedoch der Mieter auf eine solche Vermieterquittung sofort Widerspruch erhebt und geltend macht, dass die Zahlung für den Oktober zu gelten hat, dann ist die Erklärung bzw. Quittung des Vermieters hinfällig und dem Mieter kann nicht ausserordentlich gekündigt werden, da der Oktober-Mietzins innert der dreissigtägigen Frist gemäss Mahnung bezahlt worden ist. Für den November-Mietzins muss der Vermieter dem Mieter wieder eine neue Mahnung gemäss Art. 257d OR senden.

## Gesetzliche Regelung ohne Erklärungen des Mieters oder Vermieters

Liegt weder eine gültige Erklärung über die Tilgung noch eine Bezeichnung in der Quittung vor, so ist die Zahlung auf die fällige Schuld anzurechnen, unter mehreren fälligen auf diejenige Schuld, für die der Schuldner zuerst betrieben worden ist, und hat keine Betreibung stattgefunden, auf die früher verfallene (Art. 87 Abs. 1 OR).

Wenn also im vorliegenden Fall keine der Parteien irgendeine Tilgungserklärung abgegeben hat, und wenn der Mieter nicht zuerst für den November-Mietzins betrieben wurde und für den Oktober-Mietzins nicht (was unüblich wäre), gilt die Zahlung vom 6. November für die zuerst fällige Schuld, nämlich den gemahnten Oktober-



**Daniela Fischer**

Lic. iur.

Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Mietzins, der damit rechtzeitig innert der dreissigtägigen Zahlungsfrist der Mahnung (abgeholt am 9. Oktober, Frist beginnt am 10. Oktober zu laufen) bezahlt wurde. Eine ausserordentliche Kündigung ist daher nicht möglich und der Vermieter muss den November-Mietzins wieder neu abmahnen und eine neue Zahlungsfrist ansetzen.

## Zu beachten bei Mahnung und Kündigung gemäss Art. 257d OR

Der Vollständigkeit halber ist daran zu erinnern, dass bei Familienwohnungen (verheiratete Ehegatten oder eingetragene Partnerschaften) die Mahnung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung immer an beide Ehegatten oder eingetragenen Partner separat in zwei Kuverts geschickt werden muss, auch wenn nur einer als Mieter im Mietvertrag aufgeführt ist. Ebenso muss die Kündigung bei Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften immer auf zwei amtlichen Formularen in zwei Kuverts an beide separat gesandt werden (Art. 266n OR).

**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

■ **Landesprodukte**

■ **Landi Laden**

■ **Tankstelle**

■ **Futtermühle**

■ **Kleintierfutter**

■ **AGROLA Heizöl**

# Fristen im Erbrecht

Im Erbrecht gibt es viele Fristen, welche die Erben einhalten müssen. Wird eine Frist verpasst, kann dies zu einem Rechtsverlust mit gravierenden Folgen führen. Nachfolgend behandle ich die wichtigsten Fristen.



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

## Ausstellung einer Erbescheinigung verhindern

Die Erbescheinigung (oder Erbschein) ist die amtliche Bescheinigung darüber, dass die darin genannten Personen – unter Vorbehalt der erbrechtlichen Klagen – **als einzige Erben** des Erblassers anerkannt sind. Der Erbescheinigung kommt eine grosse praktische Bedeutung zu. Gestützt auf die Erbescheinigung können die darin aufgeführten Erben über den Nachlass selbstständig verfügen.

Es kann vorkommen, dass der Erblasser im Testament oder im Erbvertrag einen pflichtteilsgeschützten Erben oder einen in einem früheren Erbvertrag eingesetzten Erben zu Unrecht vollständig übergeht. In der Erbescheinigung wird dann der übergangene Erbe nicht aufgeführt. Er gilt, solange er seine Erbenstellung nicht erstritten hat, als Nichterbe. Er kann daher bezüglich des Nachlasses nicht mitbestimmen. Der übergangene Erbe hat aber die Möglichkeit, mit einer Ein-

sprache die Ausstellung der Erbescheinigung zu verhindern. Mit der Einsprache wird die Auslieferung der Erbschaft an die Erben verhindert.

- Die Einsprache muss **innerhalb 1 Monats** seit Eröffnung der letztwilligen Verfügung erhoben werden. Im Kanton Schwyz ist hierfür der Einzelrichter am letzten Wohnsitz des Erblassers zuständig.

## Öffentliches Inventar

Als Erbe ist man unter Umständen im Ungewissen, ob der Erblasser mehr Schulden als Vermögen hinterlassen hat. Um eine Übersicht über die Vermögensverhältnisse zu erlangen und um die Haftung zu beschränken, kann die Aufnahme eines öffentlichen Inventars verlangt werden. Dabei stellt die zuständige Behörde die Aktiven und Passiven des Nachlasses von Amtes wegen fest - dies ist verbunden mit einem öffentlichen Rechnungsruf. Nehmen anschliessend die Erben die Erbschaft ausdrücklich nur unter öffentlichem Inventar an, haften sie lediglich für die Schulden, die im Inventar aufgeführt sind. Dies gilt jedoch nicht für gewisse öffentlich-rechtliche Forderungen (Steuerschulden, AHV-Beiträge usw.).

- Jeder Erbe hat die Möglichkeit, **innerhalb von 1 Monat** ein öffentliches Inventar zu verlangen. Die Frist beginnt bei gesetzlichen Erben

mit der Kenntnis des Todes, bei eingesetzten Erben mit der Eröffnung der letztwilligen Verfügung. Die Frist ist sehr kurz. Im Kanton Schwyz ist das Gesuch um Aufnahme eines öffentlichen Inventars beim Einzelrichter am letzten Wohnsitz des Erblassers einzureichen.

## Ausschlagung

Jeder Erbe hat die Möglichkeit, die Erbschaft auszuschlagen. Der häufigste Grund dafür ist, dass man nicht für die Schulden des Erblassers geradestehen will. Unternehmen die Erben nach dem Tod des Erblassers nichts, haben sie die Erbschaft grundsätzlich automatisch angenommen. Will ein Erbe eine Erbschaft nicht antreten, muss er die Erbschaft ausdrücklich ausschlagen.

- Die Frist für die Ausschlagung beträgt grundsätzlich **drei Monate**. Für gesetzliche Erben beginnt sie mit der Kenntnis des Todes, bei eingesetzten Erben mit der Testamentseröffnung. Die Frist kann aus wichtigen Gründen verlängert oder neu angesetzt werden. Im Kanton Schwyz ist die Ausschlagungserklärung beim Einzelrichter am letzten Wohnsitz des Erblassers einzureichen.

## Schutz bei einer Pflichtteilsverletzung (Herabsetzungsklage)

Der Erblasser kann über seinen Nachlass frei verfügen. Einem pflichtteilsgeschützten Erben kann er aber den Pflichtteil nicht einseitig entziehen. Die Versuche, das Pflichtteilsrecht zu umgehen, sind zahlreich und oft rechtswidrig. Im praktischen Alltag sind Fragen rund um das Pflichtteilsrecht häufig.

Der Pflichtteil kann durch eine Verfügung von Todes wegen (z.B. **Testament, Erbvertrag**) oder durch bestimmte lebzeitige Zuwendungen (z.B. **gewisse Schenkungen zu Lebzeiten**) verletzt werden. Ist dies der Fall, kann der davon betroffene Erbe die Herabsetzung – d.h. die Herstellung des Pflichtteils – verlangen. Pflichtteilsverletzende Handlungen sind daher in der Regel nicht automatisch ungültig. Unternimmt der pflichtteilsgeschützte Erbe nicht fristgerecht etwas gegen die Schlechterstellung, so bleibt es bei der Verfügung des Erblassers. Im Streitfall muss der betroffene Erbe die Herabsetzungsklage oder -einrede erheben.

- Die Herabsetzungsklage muss **innerhalb 1 Jahres** ab dem Zeitpunkt erhoben werden, seit der Erbe Kenntnis von der Verletzung seiner Rechte erlangt hat. Die Frist beginnt frühestens mit dem Tod des Erblassers an zu laufen. Spätestens muss die Herabsetzungsklage innerhalb von 10 Jahren ab der Eröffnung der letztwilligen Verfügung bzw. bei anderen Zuwendungen ab dem Tod des Erblassers erhoben werden. Die Klagefrist wird regelmässig durch die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs bei der Schlichtungsbehörde am letzten Wohnsitz des Erblassers gewährt.

## Ungültigkeitsklage

Ein Testament oder ein Erbvertrag kann auch aus anderen Gründen gegen das Gesetz verstossen. Eine mangelhafte Verfügung von Todes wegen liegt beispielsweise vor, wenn ein Formfehler vorliegt oder wenn der Erblasser im Zeitpunkt der Abfassung urteilsunfähig war. Es gibt



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](http://www.baloise.ch)

 **Basler**  
Versicherungen



**HEV** March und Höfe

Hauseigentümerverband March und Höfe  
E-mail: [marchhoeffe@hev-sz.ch](mailto:marchhoeffe@hev-sz.ch)



**Neumitglieder  
sind jederzeit  
willkommen!**

**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](http://www.marty-holzbau.ch)  
[ivo.marty@marty-holzbau.ch](mailto:ivo.marty@marty-holzbau.ch)

noch weitere Ungültigkeitsgründe (Irrtum, arglistige Täuschung, Drohung, Zwang, Sittenwidrigkeit usw.). Auch hier gilt, dass eine mangelhafte Verfügung in der Regel nicht automatisch ungültig ist. Vielmehr muss dagegen fristgerecht mittels einer Ungültigkeitsklage oder -einrede vorgegangen werden.

- Die Ungültigkeitsklage muss **innerhalb 1 Jahres** ab dem Zeitpunkt erhoben werden, seit der Kläger von der Verfügung und dem Ungültigkeitsgrund Kenntnis erhalten hat. Die Frist beginnt frühestens mit dem Tod des Erblassers zu laufen. Die Ungültigkeitsklage verwirkt in jedem Fall mit Ablauf von zehn Jahren, vom Tag der Eröffnung der Verfügung an gerechnet. Die Klagefrist wird regelmässig durch die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs bei der Schlichtungsbehörde am letzten Wohnsitz des Erblassers gewährt.

### Anfechtungsklage wegen Verletzung des Erbvertrages

Der Erblasser hat die Möglichkeiten, zu Lebzeiten in einem Erbvertrag bindende Abmachungen hinsichtlich seines Nachlasses einzugehen. **Später verfasste Verfügungen von Todes wegen** (Testamente, Erbverträge) des Erblassers können diesem **ersten Erbvertrag widersprechen**. In diesem Fall müssen die neueren Verfügungen fristgerecht angefochten werden, ansonsten werden die dem ursprünglichen Erbvertrag zuwiderlaufenden Anordnungen des Erblassers gültig. Das gleiche Problem stellt sich, wenn der Erblasser zu Lebzeiten eine Schenkung vornimmt, die einem bereits abgeschlossenen Erb-

vertrag widerspricht. Auch in diesem Fall muss die spätere Schenkung mittels einer Anfechtungsklage oder -einrede angefochten werden, ansonsten ist die spätere Schenkung gültig. Solche **erbvertragswidrigen Anordnungen** können grundsätzlich erst nach dem Tod des Erblassers und nicht schon zu dessen Lebzeiten angefochten werden.

- Die Anfechtungsklage muss **innerhalb 1 Jahres** ab dem Zeitpunkt erhoben werden, an welchem der Begünstigte von der erbvertragswidrigen Verfügung von Todes wegen oder den erbvertragswidrigen Schenkungen Kenntnis erhalten hat. Die Frist beginnt frühestens mit dem Tod des Erblassers zu laufen. Spätestens muss die Anfechtungsklage innerhalb von 10 Jahren erhoben werden. Die 10-jährige Verjährungsfrist beginnt für lebzeitige Zuwendungen mit dem Tod des Erblassers und für letztwillige Verfügungen mit deren Eröffnung. Die Klagefrist wird regelmässig durch die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs bei der Schlichtungsbehörde am letzten Wohnsitz des Erblassers gewährt.

### Schlussbemerkung

Die obige Darstellung ist nicht abschliessend und es gibt oft auch Ausnahmen. Weil die Fristen im Erbrecht äusserst komplex sind, empfehle ich Ihnen, im Bedarfsfall frühzeitig eine Fachperson aufzusuchen. Es ist ärgerlich, wenn erbrechtliche Ansprüche wegen Fristenproblemen nicht mehr durchgesetzt werden.





## KLETTERPFLANZEN

# **Vertikale Stars: Pflanzen, die es in die Höhe zieht**

**Sie erklimmen Hauswände und Gartenzäune, Torbögen und sogar alte Bäume: Kletterpflanzen sind wahre Himmelsstürmer. Mit ihnen lassen sich eindrucksvolle Gartenbilder schaffen, schattige Rückzugsorte gestalten und tristen Gebäuden ein neues Gesicht verleihen.**

Kletterpflanzen haben vor allem in kleinen Gärten einen grossen Auftritt, denn sie benötigen nur wenig Bodenraum und bewachen dennoch grosse vertikale Flächen. Doch auch auf weitläufigen Grundstücken können sie wunderbar in Szene gesetzt werden und für Privatsphäre sorgen.

### **Die kletternde Königin**

Für romantisches Flair im Garten sind Kletterrosen wie geschaffen. Ihre eleganten Blüten in edlem Weiss, zartem Pink, fröhlichem Gelb oder intensivem Rot heben sich eindrucksvoll von ihrem dunkelgrünen Blattwerk ab und verbreiten je nach Sorte einen angenehmen Duft.

Anders als Selbstklimmer entwickeln Kletterrosen jedoch keine Haftorgane, sondern lange, seitliche Triebe, mit denen sie sich durch Verhaken und Verspreizen festhalten. Daher benötigen sie immer eine Rankhilfe, an die sie festgebunden werden. Einzige Ausnahme sind Rambler-Rosen: Sie erobern auch ohne Hilfe die Vertikale und verleihen dem Garten britischen Cottage-Charme.

### **Eine blühende Begleiterin**

Die Königin der Pflanzen kann wunderbar mit anderen Klettermeistern kombiniert werden. Eine bewährte Partnerin ist die Waldrebe (Clematis). Auch sie bevorzugt einen sonnigen Standort mit

lockerem, nährstoffreichem Boden. Ein spannender Effekt entsteht, wenn man unterschiedliche Blütenfarben wählt, wie Rot und Lila oder Pink. Für eine bestmögliche Wirkung ist es ratsam, die Clematis erst in den Boden zu bringen, wenn die Rose bereits eine Mindesthöhe von 1,60 Metern erreicht hat. Dann stehen sich die Blüten der Pflanzen nicht die Show, sondern kommen eindrucksvoll zur Geltung. Wichtig zu wissen: Rambler-Rosen sind nicht für eine Kombination mit der Waldrebe geeignet, weil sie zu kompakt wachsen und ihrer Begleiterin nicht ausreichend Platz lassen.

### Der grüne Alleskönner

Was die Rose unter den blühenden Kletterpflanzen ist, ist der Efeu (*Hedera helix*) bei den

Immergrünen: der Liebling der Gartenbesitzer. Nicht ohne Grund, immerhin kommt er sowohl im Schatten als auch in der Sonne gut zurecht, verleiht dem Garten selbst während der kalten Winterzeit Farbe und erobert aus eigener Kraft Skulpturen, Torbögen oder Gitterzäune. Sogar glatte Hauswände begrünt er problemlos – allerdings ist es ratsam, sich hier im Vorfeld professionell beraten zu lassen.

Aber nicht jede Hauswand eignet sich für den Klettermeister. So tut sich der Efeu beispielsweise bei einem hellweissen Anstrich schwer: Wird das Licht zu stark reflektiert, wenden sich die Triebe von der Fläche ab. Weiter benötigt die Pflanze einen festen, rissfreien Putz, ansonsten könnten ihre Wurzeln das Mauerwerk beschädigen. Was



Die Waldrebe (Clematis) beeindruckt mit ihren farbintensiven Blüten und eignet sich wunderbar als Partnerin für die Kletterrose.

Der Efeu (*Hedera helix*) ist der immergrüne Kletterliebhaber der Gartenbesitzer, denn er kommt sowohl im Schatten als auch in der Sonne gut zurecht und begrünt aus eigener Kraft sogar ganze Hauswände problemlos.

Der Blauregen (*Wisteria*) zeigt zwischen April und Juni imposante Blütentrauben. Da er mit der Zeit ein beeindruckendes Gewicht erreicht, benötigt er eine stabile Rankhilfe, die fest im Boden verankert ist.



viele nicht wissen: Alte Efeupflanzen verändern ihr Laub – die Blätter sind dann weniger stark eingeschnitten – und entwickeln sich zu wahren Insektenmagneten. Die Efeublüte duftet sehr intensiv und bietet Insekten wie auch Vögeln Nahrung und Lebensraum.

### Eine starke Partnerin

Wünschen sich Gartenbesitzer zusätzlich etwas Farbe, bietet sich – an einem sonnigen Standort – eine Kombination mit Blauregen (*Wisteria*) an. Je nach Sorte zeigen sich die imposanten Blütentrauben dieser Liane zwischen April und Juni in einem Pastellviolett, Hellblau, Rosa oder Weiss.

Anders als Efeu zählt der Blauregen jedoch nicht zu den Selbstklimmern und benötigt eine stabile Rankhilfe, die fest im Boden verankert ist, denn er erreicht mit der Zeit ein beeindruckendes Gewicht. Wichtig ist zudem, dass sich kein Regenrohr und auch keine Regenrinne in Reichweite befindet: Diese würde die kräftige Pflanze mit der Zeit umschlingen und zerdrücken.

**Text:** Grünes Presseportal - **Bilder:** Galabau



**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@mobiliar.ch

**mobiliar.ch**

**die Mobiliar**

905659

**Immobilien? Wir machen das.**

**SEESICHT**  
**Immobilien**  
*Ihr Zuhause ist bei uns.*

- > Professionelle Bewertung
- > Präsentation
- > Wirksame Vermarktung
- > Internetpräsenz
- > Marketing- und Vertriebskonzept
- > Interessentenpflege
- > Regelmässige Berichterstattung
- > lokales und überregionales Netzwerk



**Volkmar Säwert**  
Geschäftsführer  
Tel. 044 786 58 18



**Andreas Raifseis**  
Verkauf R'wil-Jona  
Tel. 055 212 32 37



**Beatrice Schmuki**  
Verkauf Bäch/Tuggen  
Tel. 044 786 58 18



**Cedric Säwert**  
Marketing/Backoffice  
Tel. 044 786 58 18

Seesicht Immobilien Gmb  
[www.seesicht-immobilien.swiss](http://www.seesicht-immobilien.swiss)

Seestrasse 62, 8806 Bäch SZ / Meienbergstrasse 77, 8645 Jona SG / Birkenstrasse 10, 8856 Tuggen SZ  
info@seesicht-immobilien.swiss / Tel. 044 786 58 18 / Tel. 055 212 32 37

**Über 36 Jahre Erfahrung  
Persönlich und kompetent**

**i24.ch**  
Die erste Wahl für Immobilien



◇ projektieren ◇ planen ◇ bauen

**m a r c h b a u . c h**



**m a r c h b a u . c h**

**General- und Bauunternehmung  
Kantonsstrasse 2a, 8862 Schübelbach**

Tel. 055 450 21 21 - [www.marchbau.ch](http://www.marchbau.ch) - [info@marchbau.ch](mailto:info@marchbau.ch)