

2/2019

# Verbands-Mitteilungen



**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)



**CONTRACT**  
**PLAN**  
*Gepplant. Gebaut.*

Contractplan AG  
8832 Wollerau SZ  
044 787 76 00

Architekten  
Bauleiter  
Bauökonomien



Lebensraum gestalten und nachhaltige Werte schaffen.

# Sinnvolles Beratungsinstrument

Mit tendenziell zunehmender Regulierung, vor allem im Umwelt- und Energiebereich, stellt der HEV ab Anfangs 2020 seinen Mitgliedern ein sinnvolles Beratungsinstrument zur Verfügung, welches erlaubt, auf einfache Weise Gebäude aus energetischer Sicht abzubilden und verschiedene Erneuerungsvarianten durchzuspielen.



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

Sehr geehrte Mitglieder

**M**it den eidgenössischen Parlamentswahlen vom 20. Oktober haben sich die Kräfteverhältnisse im Parlament verändert. Die Grünen sind im Nationalrat zur viertstärksten Partei aufgerückt. Zusammen mit den Grünliberalen kommen die beiden Parteien auf 22% der Sitze im Nationalrat. Was bedeutet das für die Wohneigentümer?

## Neue Regulierungen befürchtet

Gemäss erster Einschätzung von HEV Schweiz Verbandspräsident Hans Egloff nach dem Wahlsonntag, ist mit einer Regulierungsflut zu rechnen. Das wird sich auch auf das Wohneigentum auswirken. Beispielsweise durch Erhöhung der Abgaben auf fossilen Brennstoffen,

Zwang zu energetischen Sanierungen bei Heizungsersatz, Verbot von bestimmten Heizsystemen und weiteren Massnahmen, die zu neuen, zusätzlichen Kosten führen, welche das Wohnen für Eigentümer wie auch Mieter verteuern.

## Planungsgrundlage für Sanierungsmassnahmen

Um unseren Mitgliedern Entscheidungsgrundlagen für energetische Sanierungsmassnahmen zur Verfügung zu stellen, ist der HEV Schweiz eine Kooperation mit dem Verein eVALO eingegangen.

eVALO ist ein online Beratungsinstrument, welches Laien wie auch Fachleuten erlaubt, auf einfache Weise ihr Gebäude aus energetischer Sicht abzubilden und verschiedene Erneuerungsvarianten hinsichtlich Kosten und Energieeinsparungen durchzuspielen.

Mit eVALO kann somit die Sanierung oder Teil-sanierung Ihres Gebäudes auf einfache Art mit dem Energiesparrechner simuliert werden: Fenster, Wärmedämmung, Haustechnik, Brennstoffe, Photovoltaikanlagen und die Gebäudefinanzierung. Denn wer sein Haus sanieren möchte, braucht Anhaltspunkte, welche Ergebnisse energetische Massnahmen bewirken.

# Service hat bei uns eine lange Tradition!



## Beratungen

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



## Verwaltungen

- Liegenschaftsverwaltungen
- Stockwerkeigentum
- Mieteigentum



## Liquidationen

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



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

# PARKETT

PARKETT  
BODENBELÄGE  
TEPPICHE  
VORHÄNGE  
WOHNACCESSOIRES

**tevag**  
INTERIOR

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

Damit steht den Wohneigentümern eine effiziente Planungsgrundlage zur Verfügung, für wirkungsvolle Sanierungsmassnahmen, deren Energiesparpotenzial und welche Fördermittel zur Verfügung stehen.

Die eValo Informationsplattform wird Anfangs 2020 unseren Mitgliedern zur Verfügung stehen. Wir halten Sie diesbezüglich auf dem Laufenden.

Ich wünsche Ihnen frohe Festtage und ein glückliches neues Jahr.

Ihr



Adrian C. Gattiker  
Präsident HEV March + Höfe



## 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

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



**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

# 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	Galgenen
Braun Daniela	2. Rechnungsprüferin	8853	Lachen
Gätzi-Dobler Daniela	Ersatzrevisorin	8854	Siebnen

### Impressum

#### Herausgeber / Redaktion

HEV March + Höfe  
Pfäffikerstrasse 8, 8834 Schindellegi

#### Sekretariat HEV March + Höfe

Tel. 044 787 59 12, Fax 044 787 59 14  
E-mail: 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 2/2019

#### HEV Intern

Editorial des Präsidenten	1
Organisation	5
Protokoll 45. Generalversammlung	6
Planwirtschaft im Wohnungsbau	12
Absturzrisiko auf dem Dach	14

#### HEV Ratgeber

Übertragung von Grundeigentum an die Nachkommen (Teil 1/3)	17
Die «dunkle» Jahreszeit	20
Stolpersteine beim eigenhändigen (handschriftlichen) Testament	22
Aus dem Kantonsrat	25
Sind Pflanzen baubewilligungspflichtig?	28
Zimmerpflanzen sorgen für gute Luft	30
HEV hilft seinen Stockwerkeigentümern	32

# Protokoll 45. Generalversammlung

Mittwoch, 22. Mai 2019, 19.30 Uhr, Turnhalle Riedmatt, Wollerau SZ

- Vorsitz:** Gattiker Adrian, Präsident, Altendorf
- Protokoll:** Vogt-Bruhin Stefan, Wangen
- Vorstand:** Bazzell Daniel, Buttikon  
Steinegger Kaja, Altendorf  
Pfister Christoph, Tuggen  
Nigsch Roland, Siebnen  
Züger-Meister Rita, Schindellegi  
Zago Ezio, Galgenen
- Stauffacher Hans, Pfäffikon SZ  
Schwyter Elmar, Lachen  
Kobler René, Bäch  
Fumagalli Yolanda, Bäch  
Brändli Roger, Reichenburg  
Huwyler Herbert, Freienbach
- Sekretariat:** Stössel David, Schindellegi
- Rechnungsprüfer:** Inderbitzin Markus, Galgenen  
Gätzi-Dobler Daniela, Siebnen
- Rüegg Susanne, Wollerau
- Anwesende:** ca. 420 Vereinsmitglieder gemäss Anmeldungen
- Zeit:** Eröffnung der GV: 19.30 Uhr, Schluss des offiziellen Teils 20.15 Uhr
- Traktanden:**
1. Begrüssung und Grussbotschaft
  2. Wahl der Stimmenzähler
  3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2018 (Broschüre 2/2018)
  4. Jahresbericht des Präsidenten 2018 (Broschüre 1/2019)
  5. Jahresrechnung 2018, Revisorenbericht / Décharge-Erteilung
  6. Budget 2019, Festlegung der Jahresbeiträge 2020
  7. Wahlen VORSTAND  
Im Austritt: Züger Rita, Schindellegi SZ - Vorschlag des Vorstandes für die Nachfolge: Rhyner Urs, Schindellegi SZ (2019 - 2021)  
Wiederwahl / Amtsperiode 2019 - 2023  
- Präsident: Gattiker Adrian C., Altendorf SZ  
- Kobler René, Wollerau SZ  
- Stauffacher Hans, Pfäffikon SZ  
- Zago Ezio, Siebnen SZ  
- Huwyler Herbert, Freienbach SZ  
Wahlen RECHNUNGSPRÜFUNG  
Im Austritt: Rüegg Susanne, Schindellegi SZ (2. Rechnungsprüferin)  
Vorschlag des Vorstandes für die Nachfolge: Braun Daniela, Lachen SZ (2019 - 2020)  
Wiederwahl / Amtsperiode 2019 - 2021  
- Inderbitzin Markus, Galgenen SZ (1. Rechnungsprüfer)  
- Gätzi-Dobler Daniela, Siebnen SZ (Ersatzrevisorin)
  8. Verschiedenes

Anschliessend Kurzreferat von Herr Markus Meier, Direktor HEV Schweiz, zum Thema:  
„Der HEV – Dienstleister und <Feuerwehr> im Brennpunkt des Wohneigentums“

## 1. Begrüssung + Grussbotschaft

Präsident Adrian Gattiker heisst die geschätzten Mitglieder der Sektion March und Höfe herzlich willkommen zur 45. Generalversammlung in der Turnhalle Riedmatt, Wollerau.

Speziell begrüsst er die anwesenden Vertreter der HEV-Sektion Linth, sowie den Vize-Gemeindepräsidenten von Wollerau, Herrn Christian Marty. Ein herzliches Willkomm gilt Herrn Philipp Schwander, Neu-Mitglied des HEV und dem ersten Schweizer Master of Wine. Wir kommen heuer in den Genuss, in der Pause Spitzenweine aus dem französischen Raum zu probieren, herzlichen Dank!

Ein herzliches Dankeschön richtet der Präsident an die Gemeinde Wollerau für das Einrichten des Saales und das Gastrecht in der Turnhalle. Als Dank erhält die Gemeinde Wollerau eine Gratis-Mitgliedschaft des HEV. Ein weiterer Dank gehört dem Hauswart Herrn Roger Mohr. Weiter dankt er dem Serviceteam, unter der Leitung von Herrn Portmann, für das Führen der Festwirtschaft und Bewirten der Gäste. Ein Dankeschön auch an die Parkplatzzeinweisung unter der Führung der Schadenwehr.

Ein herzliches Dankeschön geht schon zu Beginn an die Schwyzer Kantonalbank, die zu Ende der Veranstaltung den Dessert offerieren wird.

Änderungen zur Traktandenliste sind keine eingereicht worden. Die Traktandenliste wird genehmigt und Präsident Adrian Gattiker verweist noch auf das Programm nach der offiziellen GV.

Den Abschluss macht das Referat von Herr Markus Meier, Direktor HEV Schweiz. Sein Thema heute: „Der HEV – Dienstleister und <Feuerwehr> im Brennpunkt des Wohneigentums“

Verantwortlich für die Organisation des ganzen Abends zeichnen sich die Vorstandsmitglieder Frau Yolanda Fumagalli und Herr Herbert Huwiler.

## 2. Wahl der Stimmzähler

Die vom Präsidenten vorgeschlagenen Stimmzähler werden einstimmig von der Versammlung gewählt. Es sind dies die Frauen Margrit Schätti, Siebner, Vreni Stössel, Schindellegi, Marie-Theres Züger, Wangen, Andrea Hug, Altdorf, sowie die Herren Georg Kaufmann, Pfäffikon, Manfred Schönbächler, Reichenburg, Heinz Dobler, Buttikon.

## 3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung (Broschüre 2/2018)

Das Protokoll der 44. GV vom 30.5.2018 in Altdorf SZ wurde allen Mitgliedern mit der Broschüre im letzten Herbst zugestellt. Es werden keine Bemerkungen oder Änderungen verlangt und das Protokoll wird einstimmig und unter Applaus genehmigt. Der Präsident Adrian Gattiker bedankt sich beim Protokollführer Stefan Vogt.

## 4. Jahresbericht des Präsidenten 2018 (Broschüre 1/2019)

Präsident Adrian Gattiker verweist auf seinen schriftlich abgefassten Jahresbericht, der in der Ausgabe 1/2019 ausführlich abgedruckt ist. Dennoch geht er kurz auf Themen ein, welche das Verbandsjahr 2018 geprägt haben.

### a) auf nationaler Ebene;

- 103 Stellungnahmen des HEV im Parlament
- Abschaffung Eigenmietwert



# Kreuzfahrten

*bucht man hier!*

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

8854 Galgenen  
Tel. 0848 735 735

SEIT ÜBER  
80 JAHREN  
BAUT FÜR SIE...

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

[info@gebrschmidag.ch](mailto:info@gebrschmidag.ch) | [www.gebrschmidag.ch](http://www.gebrschmidag.ch)

**Mächler**  
REISEN SIEBNEN

T 055 440 23 61

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

- Verabschiedung von Ansgar Gmür, der 18 Jahre lang als Direktor des HEV Schweiz seine Spuren hinterlassen hat
- Wahl von Herrn Markus Meier zum neuen Direktor des HEV Schweiz

**b) auf kantonaler Ebene;**

- Teilrevision Planungs- und Baugesetz, am 1.7.2018 in Kraft gesetzt
- Stand Revision des Denkmalschutzgesetzes (DSG)

**c) Sektion March-Höfe;**

- die Vakanz bei der Schlichtungsbehörde Höfe konnte mit Herrn Heinz Walter Schmid aus Wilen kompetent wieder besetzt werden

Präsident Adrian Gattiker bedankt sich bei der Versammlung für das Vertrauen in die Arbeit der Sektion March-Höfe. Auch dankt er seinen Vorstandsmitgliedern und dem Sekretariat mit Sitz in Schindellegi. Vizepräsident Christoph Pfister wiederum verdankt den Jahresbericht des Präsidenten und wird nach erfolgter Abstimmung herzlich mit Applaus und ohne Gegenstimme als genehmigt erklärt.

**5. Jahresrechnung 2018, Revisorenbericht / Décharge-Erteilung**

Zuständig für den finanziellen Teil ist unser Kassier Herr David Stössel. Er ergreift das Wort und bedankt sich erst einmal bei den Mitgliedern für die pünktliche Einzahlung der Jahresbeiträge. Interessant ist auch seine Aussage, dass unsere Sektion seit 2008 um über 1000 neue Mitglieder angewachsen ist. Im Speziellen bedankt er sich auch beim Verfassersteam der grünen Broschüre,

unter der Leitung von Daniel Bazzell, die jährlich 2x im Haushalt erscheint. Er verweist auf die mit der Einladung verschickte Jahresrechnung 2018 auf den Seiten 9 und 10 der Broschüre 1/2019 und gibt zu den Konten die entsprechenden Erläuterungen, dies mit verständlicher Präsentation und der Darstellung von verschiedenen Säulendiagrammen. Die Jahresrechnung 2018 schliesst mit einem Gewinn von Fr. 1'541.51 ab. Das Vermögen des Verbandes per 31.12.2018 beträgt neu Fr. 184'320.--.

Herr Markus Inderbitzin, der zusammen mit Frau Susanne Rüegg für die Prüfung der Rechnung verantwortlich ist, verliest den Revisorenbericht und empfiehlt die kreativ vorgetragene Jahresrechnung 2018 zur Annahme.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt und die Rechnung 2018 wird einstimmig durch die Versammlung genehmigt und somit dem Sekretariat, Kassier und Vorstand Dechargé erteilt. Präsident Adrian Gattiker bedankt sich bei David Stössel für seine saubere und kompetente Rechnungsführung und den Revisoren für ihre Arbeit, sowie allen versammelten Mitgliedern für das Vertrauen in den Vorstand.

**6. Budget 2019, Festlegung der Jahresbeiträge 2020**

Ebenfalls kompetent kommentiert David Stössel das Budget für das Jahr 2019. Der Vorschlag 2019 rechnet bei einem Aufwand von Fr. 315'500.-- und einem Ertrag von Fr. 300'100.-- mit einem Verlust von Fr. 15'400.--. Dies auch wegen dem Konto „4763 Verbandsanlässe“. Es ist vorgesehen, im Herbst 2019 wieder einen Anlass für die Mitglieder zu organisieren.

Es werden sowohl der Voranschlag 2019 wie auch die gleichbleibenden Mitgliederbeiträge für 2020 (EFH Fr. 50.-- und MFH Fr. 70.--) einstimmig von der Versammlung angenommen. Der Präsident bedankt sich im Anschluss bei David Stössel und seinem Team für die einmal mehr präzise und kompetent geführte Arbeit.

### 7. Wahlen Vorstand und Rechnungsprüfung

Für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2019 – 2023 stellen sich die Vorstandsmitglieder, die Herren René Kobler, Wollerau SZ, Hans Stauffacher, Pfäffikon SZ, Ezio Zago, Siebnen SZ und Herbert Huwiler, Freienbach SZ zur Verfügung. Ebenfalls zur Wiederwahl stellt sich erfreulicherweise unser Präsident, Herr Adrian C. Gattiker, Altendorf SZ. Alle vier Vorstandsmitglieder, sowie der Präsident werden einstimmig von der Versammlung wiedergewählt, wofür Ihnen der Präsident, bzw. Vizepräsident gratuliert und sich für die bisher geleistete Arbeit im Vorstand bedankt.

Als 1. Rechnungsprüfer stellt sich Herr Markus Inderbitzin, Galgenen, für die Amtsperiode 2019 - 2021 zur Wiederwahl, sowie die Ersatzrevisorin, Frau Daniela Gätzi-Dobler, Siebnen SZ. Sie beide werden einstimmig für weitere zwei Jahre wiedergewählt, wofür wir uns bei den beiden bedanken und herzlich gratulieren.

Ihre Demission als Rechnungsprüferin hat uns Frau Susanne Rüegg frühzeitig bekannt gegeben. Wir bedanken uns ganz herzlich bei ihr für die sechs Jahre, die sie als Revisorin in unserer Sektion des HEV gedient hat.

Als Nachfolgerin stellt der Präsident Frau Daniela Braun aus Lachen vor. Die ausgebildete

Kauffrau arbeitet als Sachbearbeiterin bei der Convisa Treuhand. Sie wird für die Amtsperiode 2019 – 2020 vorgeschlagen und einstimmig von der Versammlung gewählt. Wir heissen Frau Daniela Braun herzlich im Kreise unserer Sektion willkommen.

Nach 26 Jahren! langen Jahren verlässt uns das dienstälteste Vorstandsmitglied, Frau Rita Züger aus Schindellegi. Alle, die während all den Jahren mit Rita zusammen arbeiten durften, können sich glücklich schätzen, sie kennen gelernt zu haben. Es ist nicht nur die Kompetenz und das Wissen das uns künftig fehlen wird, nein, mehr noch ihre Art und ihr Wesen. Wir alle im Vorstand schliessen uns dem Dank des Präsidenten an und wünschen Dir, Rita, weiter alles Gute, Gesundheit und jetzt mehr Zeit mit der Familie, herzlichen Dank!

Als Nachfolger von Frau Rita Züger können wir der Versammlung Herrn Urs Rhyner aus Schindellegi vorschlagen. Er ist seit 2010 Säckelmeister in der Gemeinde Feusisberg und Vize-Präsident der FDP Feusisberg.

Er ist promovierter Ingenieur ETH und arbeitet als CFO bei der Agro Energie Schwyz AG. Es freut uns, eine kompetente Persönlichkeit aus dem Bereiche Energie künftig in unseren Reihen zu Wissen.

Herr Urs Rhyner wird einstimmig und unter Applaus von der Versammlung für die Periode 2019 – 2021 in den Vorstand gewählt.

### 8. Verschiedenes

Unser Präsident verweist noch auf die neu erarbeitete Website des HEV Kanton Schwyz, wo

neu auch die Mietverträge kostenlos für Mitglieder elektronisch ausgefüllt werden können.

Nach dem offiziellen Teil der GV übergibt der Präsident das Rednerpult an Herr Markus Meier, Direktor HEV Schweiz. Mit seinem Kurzreferat „Der HEV – Dienstleister und „Feuerwehr“ im Brennpunkt des Wohneigentums“

Der Präsident verdankt das interessant gehaltene Referat von Herr Markus Meier und überreicht ihm persönlich unter Applaus ein Präsent. Abschliessend bedankt sich Präsident Adrian Gattiker bei allen Anwesenden für das Erscheinen

an der heutigen GV. Er erinnert noch an die kleinen Give-Aways des HEV, die vor dem Ausgang für alle Mitglieder bereit liegen, schliesst die Versammlung und übergibt das Kommando an Frau Yolanda Fumagalli und wünscht allen einen unterhaltsamen Ausklang im Kreise der Wohneigentümer. Wir dürfen uns auf ein feines Essen und Dessert freuen. Musikalisch begleitet werden wir im weiteren Abend mit volkstümlichen Klängen der Ländlerformation Trio Rötstock mit Ueli Laimbacher, Reto + Bruno Nötzli.

Wangen, 11. Juni 2019

Für das Protokoll: Stefan Vogt-Bruhin



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

**Neumitglieder  
sind jederzeit  
willkommen!**



**EW HÖFE AG**, Schwerzistrasse 37, 8807 Freienbach  
Telefon 055 415 31 11, [www.ewh.ch](http://www.ewh.ch)

**Tanken heisst  
jetzt laden!**

Für alle Anspruchsgruppen  
die richtige E-Ladelösung:

-  **Privat**
-  **Business**
-  **Mietobjekte**
-  **Stockwerkeigentümer**

# Planwirtschaft im Wohnungsbau?

**In einer Volksinitiative verlangt der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV), dass zukünftig 10 Prozent aller neu gebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen. Ausserdem sollen Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führen.**

Am 9. Februar 2020 stimmen wir über die Initiative „mehr bezahlbare Wohnungen“ des Mieterinnen- und Mieterverbands ab. Die Forderungen sind happig: Im Gegensatz zu heute soll nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden, sondern nur noch der Bau preisgünstiger Wohnungen. Nach dem Willen der Initianten sollen Sanierungen nicht mehr zum Verlust von preisgünstigen Wohnungen führen und der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Neubau soll 10 Prozent betragen. Zusätzlich sollen die Gemeinden und Kantone ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen können.

## Teuer und unrealistisch

Die Forderungen sind weder marktkonform noch realistisch. Heute beträgt der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Neubaubestand etwa drei Prozent. Um die Forderung der Initianten zu erfüllen, müssten also mehr als dreimal so viele Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden – und das jedes Jahr und in der ganzen Schweiz. Um dieses Ziel zu erreichen, würden fünfmal mehr Darlehen und damit zusätzliche Mittel in der Grössenordnung von 120 Millionen Franken pro Jahr benötigt. Die Quote in der Bundesverfassung würde den Bund

zwingen, in den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu investieren, auch wenn gar kein Bedarf bestehen sollte. Die Forderung, dass günstige Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden sollen, verkennt zudem, dass auch private Investoren in der Lage sind, solche Wohnungen zu bauen und dies auch tun.

## Unflexibel und bürokratisch

Die Frage stellt sich, wie die Quote von 10 Prozent umgesetzt werden soll und ob sie für die ganze Schweiz oder auch kantonale und sogar lokal erreicht werden müsste. Eine Variante wäre die oben beschriebene massive Ausweitung der Subventionen. Ob es dann ausreichend Genossenschaften gäbe, die Projekte einreichen ist aber nicht sicher. Denkbar wäre aber auch, dass der Bund Baubeschränkungen für Investoren erlassen könnte, um die Quote zu erreichen. Dadurch könnten insgesamt weniger Wohnungen pro Jahr erstellt werden als bisher, was nicht im Sinne der Mieter sein kann, da sich dadurch das Angebot noch verknappen würde und die Mieten steigen würden. Abgesehen davon müsste ein administrativer Aufwand betrieben werden, um die Einhaltung der Quoten zu überprüfen. Dies dürfte dazu führen, dass bei jeder Baubewilligung überprüft

werden muss, ob es sich beim Bauherr um eine gemeinnützige Organisation handelt. Dadurch würden Baubewilligungen noch komplizierter und langwieriger.

## 80'000 leere Wohnungen

Diverse Analysen zeigen, dass sich der Mietwohnungsmarkt entspannt hat: Es stehen mehr Wohnungen zur Verfügung und die Angebotsmieten sind seit 2016 rückläufig. Gemäss Bundesstatistik standen am 1. Juni 2019 in der Schweiz knapp 80'000 Wohnungen leer. Dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 1999 und entspricht etwa dem Wohnungsbestand der Stadt Bern. Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben zugenommen und an gewissen Orten locken die Vermieter bereits mit Gratismonaten und anderen Zusatzangeboten. Dies zeigt klar auf, dass es mehr leere Wohnungen gibt und die Auswahl für die Mietinteressenten steigt.

In den grossen Städten wie Genf, Basel oder Zürich ist die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor hoch und die Leerwohnungsquoten tief. Wenn Wohnungen nahtlos weitervermietet werden, tau-

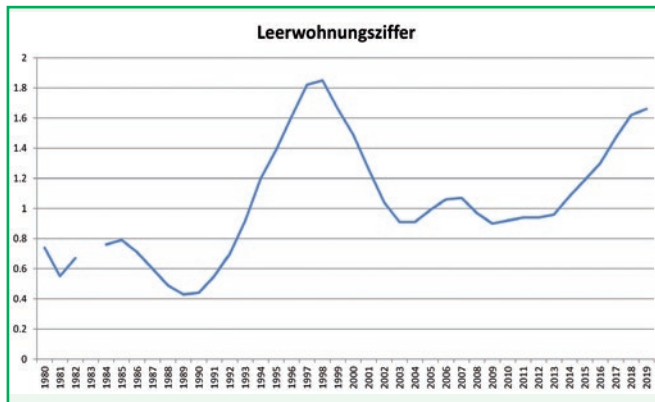
chen sie aber nicht in der Leerwohnungsstatistik auf – allein innerhalb der Stadt Zürich sind im vergangenen Jahr 47'000 Haushalte umgezogen, das entspricht etwas mehr als jedem fünften Haushalt. In all diesen Fällen war die Wohnungssuche also erfolgreich.

Hinzu kommt, dass die grossen Schweizer Städte bereits eine eigenständige Wohnungspolitik haben, um preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Das geht aus einem Bericht des Bundes hervor. In Zürich sind bereits 25 Prozent der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger – die 10 Prozent Quote wäre hier also längst übererfüllt. Dort, wo es am ehesten nötig wäre, würde die Initiative also gar nichts bringen.

## Eine Viertelmilliarde für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz primär der Privatwirtschaft zu überlassen. Dies sehen auch Bundesrat und Parlament so und haben die Initiative abgelehnt. Allerdings machen sie einen indirekten Gegenvorschlag: Wenn die Initiative zurückgezogen wird oder vom Volk ab-

gelehnt wird, soll der Fonds de Roulement innerhalb der nächsten zehn Jahre um 250 Millionen Franken aufgestockt werden. Der Fonds de Roulement ist das Förderinstrument des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau und ist aktuell mit 510 Millionen Franken dotiert. Jährlich wird mit diesen Mitteln der Bau von ca. 1500 Wohnungen subventioniert.



### HAFTUNG / UNFALLPRÄVENTION

# Absturzsicherungen auf dem Dach

**«Unser Flachdach wird jährlich durch eine Dachdeckerfirma kontrolliert. Jetzt weigert sich diese und meint, dass sie ohne Absturzsicherungen keine Kontrollarbeiten mehr durchführen wollen. Sie haben uns zugleich eine Offerte für solche Absturzsicherungen zukommen lassen. Müssen wir Absturzsicherungen auf dem Dach nachrüsten? Gibt es dazu Vorschriften?»**

Arbeiten auf dem Dach sind gefährlich. Leider passieren sehr viele Absturzunfälle von Dächern, durch Dachöffnungen oder infolge Abrutschens von der Dachfläche, nicht nur bei Steildächern, sondern auch bei Flachdächern oder bei Dächern mit geringer Neigung. Diese Stürze enden oft tödlich oder mit gravierenden Kopf- und Rückenverletzungen, die häufig zu bleibenden Schäden führen.

Es gibt zahlreiche Vorschriften und das Ganze ist ziemlich unübersichtlich. Der Verband Schweizer Gebäudewerksmeister hat daher mehrere Merkblätter herausgegeben, die etwas Klarheit bringen. Auch die Suva stellt diverse Merkblätter zur Verfügung.

## Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zu Absturzsicherungsmaßnahmen auf Dächern sowie die Verantwortlichkeiten finden sich zum Beispiel im Unfallversicherungsgesetz (UVG), in der Bauarbeitenverordnung (BauAV 2011), in diversen SIA-Normen, in der Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV), im Bundesgesetz und der Verordnung über die Produktesicherheit (PrSG, PrSV) sowie nicht zuletzt im Obligationenrecht (OR) und Strafgesetzbuch (StGB).

So ist einerseits der Arbeitgeber verpflichtet, zur Verhütung von Berufsunfällen (wie z.B. ein Sturz vom Dach) alle Massnahmen zu treffen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und



**Daniela Fischer**

Lic. iur.

Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

den gegebenen Verhältnissen angemessen sind (Art. 82 Abs. 1 UVG). Andererseits sind auch die Arbeitnehmer verpflichtet, den Arbeitgeber in der Einhaltung der Vorschriften über die Verhütung von Berufsunfällen zu unterstützen. Sie müssen insbesondere persönliche Schutzausrüstungen benutzen, die Sicherheitseinrichtungen richtig gebrauchen und dürfen diese ohne Erlaubnis des Arbeitgebers weder entfernen noch ändern (Art. 82 Abs. 3 UVG).

Der Eigentümer eines Gebäudes kann bei mangelhafter Sicherung des Daches auch ohne sein Verschulden aus Art. 58 OR (Werteigentümer-Haftung) belangt werden. Gemäss Praxis des Bundesgerichts gehört zum ordnungsgemässen Zustand einer Baute oder Anlage auch eine hinreichende Sicherheit. Ein Werk gelte nur dann als mängelfrei, wenn es mit denjenigen baulichen und technischen Schutzvorrichtungen versehen ist, die notwendig sind, um eine sichere Benutzung zu gewährleisten (BGE 117 II 400, BGE 116 II 423). Zudem muss mit strafrecht-

lichen Konsequenzen rechnen, wer den Tatbestand der Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde (Art. 229 StGB) oder der Beseitigung oder Nichtanbringung von Sicherheitsvorrichtungen (Art. 230 StGB) erfüllt.

Um schwere Unfälle zu vermeiden, hat der Bundesrat im Jahr 2011 die Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitenverordnung, BauAV) angepasst und verschärft.

Diese verschärften Vorschriften sind auch bei Dachkontrollen sowie Unterhaltsarbeiten auf dem Dach massgebend. Die Gefahren sind schon bei der Planung eines Gebäudes zu berücksichtigen. Dabei sind verschiedene Gegebenheiten zu berücksichtigen, wie z.B. die Geometrie des Dachs, der Umfang des Bereichs, der gesichert werden muss, und die Bedürfnisse der künftigen Nutzer. Welches Sicherungssystem nötig ist, hängt davon ab, wie oft auf dem Dach Arbeiten auszuführen sind und von wem, ob von ausgebildeten Dachdeckern oder von anderen Personen, die nicht im Umgang mit Anseilschutz geschult sind. Bereits erstellte Gebäude müssen entsprechend nachgerüstet werden.

## Ausstattungsclassen

Ein Eigentümer, der auf dem Dach ein Absturzsicherungssystem installieren lässt, arbeitet mit dem Dachdecker zuerst ein Unterhaltskonzept aus. Aufgrund dieses Unterhaltskonzepts wird beim geeigneten Dach eine der drei Ausstattungsklassen, beim Flachdach eine der vier Ausstattungsklassen bestimmt.

Die Ausstattungsklasse 1 bei Flachdächern ist für Wartungsarbeiten gedacht, die ca. einmal jährlich durchgeführt werden und innerhalb zweier Personentage erledigt werden können. Zudem müssen die Arbeitenden die Ausbildung PSaG (Persönliche Schutzausrüstung gegen Absturz) absolviert haben. Sie müssen sich mittels Auffanggurt und Seilverbinding an einzelnen Anschlagpunkten sichern können. Für einmalige Arbeiten oder zum Installieren eines Sicherungs-

systems sind diese Anschlagpunkte auch temporär möglich. Diese Anschlagpunkte jedes Mal temporär anzubringen, ist aber teuer und nicht sinnvoll für einen regelmässigen Dachunterhalt. Es lohnt sich daher, diese Anschlagpunkte definitiv anbringen zu lassen.

Die Ausstattungsklasse 2 ist gedacht für Flachdächer, die einen häufigeren Wartungsintervall haben (ein bis zweimal jährlich) und auf denen sich technische Einrichtungen wie z.B. Solaranlagen oder Lüftungsanlagen befinden, die ebenfalls gewartet werden müssen. Die Einzelanschlagpunkte bei Klasse 2 werden mit einem Seil verbunden.

Ausstattungsklasse 3 braucht noch bessere Sicherungen, da sich dort Personen aufhalten, die im Umgang mit Anseilschutz nicht geschult sind.

Dachflächen wie Dachterrassen oder Spielplätze auf Parkdecks gehören zur Ausstattungsklasse 4 und müssen mit Geländer und Brüstungen gesichert sein (SIA Norm 358).

Ähnlich ist es bei den geeigneten Dächern, dort gibt es jedoch nur drei Ausstattungsklassen.

Die detaillierten Regeln, insbesondere die Ausmasse der besonderen Gefahrenbereiche, die Vorschriften, wo und in welchem Abstand zur Absturzkante die Einzelanschlagpunkte montiert werden müssen, und welche weiteren Vorschriften einzuhalten sind, z.B. betreffend Dachöffnungen oder Oberlichtkuppeln, ist in den Merkblättern von Gebäudehülle Schweiz und Suva nachzulesen. Dies genauer auszuführen, würde den Rahmen hier sprengen.

## Fazit

Es ist also tatsächlich so, dass der Hauseigentümer oder die Stockwerkeigentümergeinschaft Absturzsicherungen auf dem Dach nachrüsten muss. Es wird sich sonst auch kein Dachdecker mehr finden lassen, der die Kontroll- und Wartungsarbeiten auf dem Dach übernimmt. Das Risiko für ihn als Arbeitgeber sowie das Risiko für den Eigentümer ist viel zu hoch.

**Über 35 Jahre Erfahrung  
Persönlich und kompetent**

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



**GREEN PEST** 

CLEAN & PEST MANAGEMENT

Sommerzeit ist Wespenzeit!  
Ihr Schädlingbekämpfer  
in der Region.

Green Pest GmbH  
Kantonsstrasse 1  
8807 Freienbach

Tel. 043 377 80 90  
E-Mail: [info@greenpest.ch](mailto:info@greenpest.ch)  
Web: [www.greenpest.ch](http://www.greenpest.ch)

801827

# Übertragung von Grundeigentum an die Nachkommen (Teil 1/3)

Mit drei verschiedenen Artikeln zeige ich Ihnen Aspekte auf, die bei einer Eigenheimübertragung an die Nachkommen zu berücksichtigen sind. Ich starte mit der vorausschauenden Planung, in der Ausgabe 1/2020 werden die erbrechtlichen Stolpersteine beleuchtet und in der Ausgabe 2/2020 erfahren Sie, welche steuerlichen Herausforderungen zu beachten sind.

## Basisdaten

Herr und Frau Meier, beide 68 Jahre alt, Tochter Jana (35 Jahre), Sohn Luca (32 Jahre)

Freies Vermögen Eltern	100'000	
Monatseinkommen Eltern	7'525	AHV-Max. + 4'000 PK monatlich
Lebensunterhaltskosten inkl. EFH und Steuern	7'000	monatlich
30-jähriges Einfamilienhaus in Galgenen		
- Anlagekosten	500'000	
- Verkehrswert	900'000	
- Festhypothek	300'000	2% bis 30. September 2025
- Eigenmietwert	30'000	brutto
- Unterhaltskosten	7'000	jährlich



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

## Ausgangslage

Herr und Frau Meier möchten das Einfamilienhaus mit der entsprechenden Eigentümerverantwortung an ihre Tochter Jana übergeben. Dabei stellen sie sich folgende Fragen:

- Wäre es besser, das Haus an beide Kinder gemeinsam zu übergeben? Sollen wir das Haus verkaufen oder verschenken?
- Wie hohe Schenkungen können wir uns leisten und was ist sinnvoll? Soll für Jana ein Erbteil angerechnet oder Luca ausgeglichen werden?
- Wann ist der ideale Zeitpunkt?
- Soll das Haus allenfalls erst beim Tod der Zweitversterbenden übergehen?
- Wäre ein Wohnrecht oder eine Nutznießung eine optimale Lösung?
- Was löst welche Steuern aus und in welcher Höhe?

- Was passiert mit Schenkungen beim Heimeintritt?
- Werden unsere Kinder dann allenfalls zur Kasse gebeten?

### Finanzplan

Ein Finanzplan zeigt die langfristige Einkommens- und Vermögensentwicklung inkl. Steuerfolgen auf. Aufgrund eines Finanzplans haben sich Herr und Frau Meier bereits fünf Jahre vor der Pensionierung berechnen lassen, ob sie sich für die Rente oder das Kapital aus der Pensionskasse entscheiden sollen. Der Entscheid fiel auf den vollständigen Rentenbezug, weil einerseits beide Personen familiär bedingt eine lange Lebenserwartung haben und sie sich andererseits nicht um die Anlage des Kapitals kümmern wollten. Zudem war der Rentenumwandlungssatz zur Zeit der Pensionierung noch sehr hoch, sodass sie nun mit einer hohen, lebenslänglichen PK-Rente rechnen können, die ihr Langleberisiko bestens abdeckt. Mit dem Finanzplan wird für das Ehepaar Meier auch berechnet, wie sich die Ausgaben und das Vermögen verändern, wenn das Haus zum Wert der Hypothek (CHF 300'000) gegen Einräumung eines Wohnrechts an die Tochter Jana übertragen wird. Die Hypothekarzinsen von jährlich CHF 6'000 (2% auf CHF 300'000) und der Liegenschaftsunterhalt von CHF 7'000 fallen künftig nicht mehr bei den Eltern, sondern bei der Tochter Jana an. Beim Ehepaar Meier stehen demnach mehr finanzielle Mittel zur freien Verfügung. Die Renteneinnahmen von jährlich mehr als CHF 90'000 decken die Ausgaben bei weitem ab, so dass für den Lebensunterhalt kein

Kapital verzehrt wird. Aus dem Finanzplan ergibt sich, dass mit der Liegenschaftsübertragung an Jana jedem Kind eine Schenkung von rund CHF 60'000 gemacht werden kann.

### Ergänzungsleistungen beim Heimeintritt

Herr und Frau Meier erkundigen sich, ob sie fünf Jahre nach der teilweisen Schenkung des Hauses mit Ergänzungsleistungen (EL) rechnen können. Bei den EL gibt es in diesem Zusammenhang entgegen einer weit verbreiteten Meinung keine Verjährungsfristen. Da für Schenkungen keine Verjährungsfristen vorgesehen sind, berücksichtigen Behörden auch Vermögensabtretungen, die zehn und mehr Jahre zurückliegen. Verschenktes Vermögen wird bei der EL-Berechnung generell behandelt, als ob es noch da wäre, zugelassen wird jedoch ein Vermögensverzicht von CHF 10'000 pro Jahr. Konkret heisst dies, dass beim Ehepaar Meier die Schenkungen von total CHF 120'000 erst nach zwölf Jahren bei der EL-Berechnung nicht mehr berücksichtigt werden. Angenommen, das Ehepaar Meier würde im Jahr 2027 in ein Alterszentrum eintreten, würde sich die EL-Berechnung in etwa folgendermassen präsentieren (siehe Kasten rechts):

In den darauffolgenden Jahren werden die Ergänzungsleistungen ansteigen, weil einerseits das Vermögen verzehrt und andererseits die Anrechnung der Schenkungen weiter um CHF 10'000 pro Jahr reduziert wird. Sobald die Schenkungen vollständig «amortisiert» sind und das Vermögen unter CHF 60'000 sinkt, steigen beim Ehepaar Meier die EL-Beiträge auf CHF 30'100 pro Jahr an. Auf der anderen Seite zeigt diese Berechnung, dass es zu Liquiditätsproblemen führen

<b>Jährliche Einnahmen</b>		
AHV-Rente	42'800	
Pensionskassen-Rente	48'000	
Vermögen	80'000	
Vermögensverzicht	20'000	120'000 ./. 10 x 10'000
Freibetrag	- 60'000	
Für Berechnung	40'000	
Anteil Vermögen als Einkommen	8'000	1/5 beim Heimaufenthalt
<b>Total Einnahmen</b>	<b>98'800</b>	
<b>Jährliche Ausgaben</b>		
Aufenthaltstaxe	87'600	240 pro Tag und Ehepaar
Pflege­taxe Anteil	15'700	max. 21.60 pro Tag und Person
Krankenkassenprämie	9'500	KVG für 2 Personen
Persönliche Auslagen	8'100	338 pro Monat und Person
<b>Total Ausgaben</b>	<b>120'900</b>	
<b>Total Ergänzungsleistungen</b>	<b>22'100</b>	<b>für Ehepaar Meier im Jahr 2027</b>

kann, wenn das Vermögen durch Schenkungen stark reduziert wird.

### Verwandtenunterstützung

Die Familie Meier hat Respekt davor, dass die Ergänzungsleistungen nicht ausbezahlt werden und dass die beiden Nachkommen für den Unterhalt der Eltern aufzukommen haben. Die Unter­stützungspflicht von Verwandten in auf- und absteigender Linie (Kinder-Eltern-Grosseltern) ist im ZGB geregelt. Weder pflichtig noch unterstützungs­berechtigt sind Geschwister, Stiefeltern, Stiefkinder sowie verschwä­gerte Personen. Jana und Luca haben im vorliegenden Fall nichts zu befürchten, weil die EL als Sozialversicherung der familienrechtlichen Unter­stützungspflicht vorgeht.

Andrerseits sind die Hürden relativ hoch, dass Familienangehörige zur Kasse gebeten werden: Entweder übersteigt das steuerbare Einkommen CHF 120'000 oder das steuerbare Vermögen CHF 250'000. Diese Beträge gelten für Allein­stehende. Bei Verheirateten und Personen mit Kindern erhöhen sich die beiden Beträge.

Der Drang zur Durchsetzung der Verwandten­unterstützungspflicht wird aufgrund der Finanzierungsprobleme im Sozialversicherungssystem sicherlich an Bedeutung zunehmen. Der Gesamtbetrag der eingeforderten Gelder ist jedoch immer noch relativ gering, was auch daran liegt, dass die Unter­stützungspflicht von den Gemein­den beim Zivilrichter eingeklagt werden müssen.

# DÄMMERUNGSEINBRÜCHE

## Die «dunkle» Jahreszeit

**Ein schwarzgekleideter Mann mit Skimaske, das Einbruchswerkzeug in der Hand und einem grossen Sack auf dem Rücken – so stellt man sich einen Einbrecher vor. Doch dieses durch Film- und Fernsehen geprägte Bild ist falsch. Vielmehr sind sie zumeist unauffällig gekleidet und verwenden einfaches Werkzeug, das sich spielend in der Jackentasche transportieren lässt. Wir haben Winterzeit und damit rücken die Dämmerungseinbrüche wieder in den Fokus.**

Im Jahr 2017 wurden in der Schweiz 4,9 Einbrüche pro 1000 Einwohner gezählt, das entspricht 113 Delikten pro Tag. 2012 lag diese Zahl bei 202. Obwohl die Zahl rückläufig ist, ist jeder Einbruch einer zu viel. Nebst dem materiellen Schaden bleibt bei den Betroffenen oft ein schlechtes Gefühl zurück und es dauert lange, bis man sich zuhause wieder wohl fühlt.

### Wie ticken Langfinger?

Einbrecher gehen immer den Weg des geringsten Widerstandes. Sie möchten unbemerkt und möglichst schnell zur Tat schreiten. Einbrecher scheuen das Risiko. Die Faktoren Lärm und Zeit sind entscheidend, ob es zu einem Einbruch kommt oder nicht. Einbrecher verhalten sich unauffällig und kommen dann, wenn die Bewohner nicht daheim sind. Wohnungen und Häuser sind deshalb besonders tagsüber gefährdet, wenn Herr und Frau Schweizer arbeiten und unterwegs sind.

Anders sieht es bei Büros, Ladenlokalen und Lagerhallen aus. Diese werden vermehrt nachts von Dieben heimgesucht. Bei Geschäftsräumen ist dann auch der Unterschied zwischen Som-

mer und Winter nicht so stark wie bei den Wohnräumen. Die polizeiliche Kriminalstatistik Schweiz zeigt eindeutig eine Zunahme der Delikte in Wohnquartieren nach Umstellung auf die Winterzeit.

**Unzureichend gesicherte Terrassen oder Balkontüren erleichtern Einbrechern das Eindringen.**





Eingebrochen wird in der Schweiz zumeist kurz nach Mittag oder zur Dämmerungszeit und weniger mitten in der Nacht.

### Ist Prävention wirklich sinnvoll?

Ja, unbedingt! Das Risiko eines Einbruchs lässt sich zwar leider nie ganz beseitigen, gewisse Verhaltensweisen und Massnahmen können das Risiko aber beträchtlich senken. Nebst den Patrouillenfahrten, die die Polizei in gefährdeten Gebieten regelmässig vornimmt, ist ein gewisser Selbstschutz für Haus- und Wohnungseigentümer – aber auch für Mieter – unumgänglich.

Die Prävention fängt beim eigenen Verhalten an. Schliessen Sie Türen auch bei kurzen Abwesenheiten immer ab. Dasselbe gilt für Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren. Gekippte oder angelehnte Fenster können kinderleicht geöffnet werden. Auch Garagen, Keller und andere Nebenräume dürfen dabei nicht vergessen werden.

Für potenzielle Einbrecher sollte eine Abwesenheit nicht leicht zu erkennen sein. Vorhänge und Fensterläden verhindern das Hineinschauen in die Wohnung und das Beobachten des Tagesrhythmus sowie der Lebensgewohnheiten.

Ein weiterer wichtiger Eckpfeiler der Prävention ist die Beleuchtung der Liegenschaft. Ein Timer, der in unregelmässigen Abständen das Licht einschaltet oder ein TV-Simulator lassen das Zuhause bewohnt wirken.

Alarmanlagen haben eine abschreckende Wirkung, im Fall der Fälle melden sie aber nur, dass bereits jemand eingedrungen ist.

Nicht zu unterschätzen ist zudem eine gute Nachbarschaft. Sie stellt eine weitere effektive Hürde gegen Einbrüche dar. Informieren Sie daher Ihre Nachbarn über ihre Abwesenheit und halten Sie sich gegenseitig über merkwürdige Beobachtungen auf dem Laufenden.

### Die wichtigsten Punkte zusammengefasst

Meist genügen bereits einfache Vorkehrungen und Verhaltensweisen, um Diebe fernzuhalten.

- Alle Türen und Fenster – auch Oberlichter – abschliessen
- Das Zuhause bewohnt wirken lassen (z.B. durch TV-Simulator)
- Nachbarn über die Abwesenheit informieren
- Keine Mitteilung auf dem Anrufbeantworter oder in Social Media (z.B. Facebook) hinterlassen
- Briefkasten regelmässig leeren oder Post zurückbehalten / umleiten lassen
- Keine Reserveschlüssel unter Türvorleger, im Blumentopf oder an einer sonst einfach zugänglichen Stelle hinterlegen
- Bei verdächtigen Vorkommnissen sofort die Polizei verständigen

<b>Text</b>	MLaw Stéphanie Bartholdi, Juristin beim HEV Schweizluwel.de
<b>Bilder</b>	fotolia

# Stolpersteine beim eigenhändigen (handschriftlichen) Testament

Das eigenhändige Testament kann relativ einfach verfasst werden. Das Gesetz verlangt nur, dass es von Anfang bis Ende von Hand geschrieben und mit Datum und Unterschrift versehen sein muss. Das klingt simpel. Das eigenhändige Testament hat aber seine Tücken.



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

## Handschriftlichkeit

Das ganze Testament muss eigenhändig, d.h. einerseits vom Erblasser (eigenschriftlich), andererseits **von Hand** (handschriftlich) errichtet werden, und zwar von Anfang bis Ende. Es darf also nicht auf dem Computer geschrieben werden. Ein Testament, das dieser Anforderung nicht genügt, kann angefochten und für ungültig erklärt werden.

Das Bundesgericht musste sich mit einem Fall befassen, in welchem das Testament teils eigenhändig von der Erblasserin und teils vom Bankier mit der Schreibmaschine geschrieben wurde. Das Bundesgericht erklärte dieses Testament für ungültig.

## Unterschrift

Wegen der Strenge der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss darauf geachtet werden, dass die Unterschrift **am Ende des Dokuments**, bei

Platzmangel allenfalls am Rand neben dem Ende des Textes hingeschrieben wird. Die einleitende Selbstnennung ohne Unterzeichnung genügt nicht.

## Teilungsvorschrift oder Vermächtnis?

Das Testament muss klar sein. Das zeigt sich am folgenden Beispiel. Wenn der Erblasser im eigenhändigen Testament schreibt *"Mein Sohn Peter soll meine Eigentumswohnung erhalten"*, kann das verschieden verstanden werden:

Allenfalls wollte der Erblasser, dass sich Peter den Wert der Eigentumswohnung an dessen Erbteil anrechnen lassen und die anderen Erben auszahlen muss. Möglicherweise hatte der Erblasser aber die Absicht, dass sein Sohn die Eigentumswohnung zusätzlich zu seinem Erbteil bekommen soll.

Das Gesetz sagt, dass - wenn kein anderer Wille ersichtlich ist - von einer reinen Teilungsvorschrift auszugehen ist. Beim Wort *"erhalten"* ist kein Schenkungswille erkennbar. Peter muss sich deshalb den Wert der Eigentumswohnung an seinen Erbanteil anrechnen lassen und allenfalls die übrigen Erben auszahlen. Wenn der Erblasser gewollt hätte, dass Peter die Eigentumswohnung zusätzlich zu seinem Erbteil erhalten soll, dann

hätte er beispielsweise schreiben müssen: *"Peter erhält meine Eigentumswohnung als Vermächtnis"* oder *"Mein Sohn Peter erhält vorab meine Eigentumswohnung"*.

Ein einziges Wort kann daher über Hunderttausende von Franken entscheiden.

## Vermächtnis von Liegenschaften

Mit dem Vermächtnis - auch Legat genannt - erhält der oder die Bedachte einen bestimmten Vermögensteil (z.B. einen Geldbetrag, Mobiliar, Kunstgegenstände, Aktien, Grundstücke). Der Vermächtnisnehmer ist grundsätzlich nicht Mitglied der Erbengemeinschaft. Er hat lediglich Anspruch auf das Vermächtnis. Er haftet auch nicht für Nachlassschulden, sofern der Erblasser nichts anderes vorsieht. Wie schon oben erwähnt wurde, kann einem Erben zusätzlich zu seinem Erbteil auch noch ein Vermächtnis zugewendet werden. Er ist in diesem Fall sowohl Erbe als auch Vermächtnisnehmer.

Beim **Vermächtnis einer Liegenschaft** müssen Sie besonders beachten, dass in diesem Fall die **Hypothekarschuld nicht** automatisch auf den Vermächtnisnehmer übergeht. Wenn Sie im Testament nichts anderes festhalten, dann verbleibt die Hypothekarschuld bei den gesetzlichen und/oder eingesetzten Erben. Wie gesagt können Sie etwas anderes vorsehen; das muss aber ausdrücklich sein. In der Praxis wird das bei handschriftlichen Testamenten oft übersehen.

## Einsetzung von Ersatzvermächtnisnehmern

Wenn Sie ein Vermächtnis ausrichten wollen, dann lohnt es sich, darüber nachzudenken, was gel-

ten soll, wenn der im Testament benannte Vermächtnisnehmer vor Ihnen verstirbt.

Wenn Sie nichts geregelt haben und der Vermächtnisnehmer vor Ihnen verstirbt, ist das Vermächtnis unwirksam und muss nicht ausgerichtet werden. Das Vermächtnis fällt daher nicht etwa an die Nachkommen des vorverstorbenen Vermächtnisnehmers.

Für diesen Fall können Sie sich überlegen, ob Sie in Ihrem Testament nicht einen Ersatzvermächtnisnehmer benennen wollen, der dann in den Genuss der Zuwendung kommt, wenn der ursprüngliche Vermächtnisnehmer ausfällt. Gibt es einen von Ihnen eingesetzten Ersatzvermächtnisnehmer, dann bleibt das Vermächtnis auch im Falle des Vorversterbens des Vermächtnisnehmers wirksam.

## Schlussbemerkung

Oftmals ist ein Testament bei der Eröffnung überholt und passt nicht mehr zur veränderten Lebenssituation des Erblassers. Es ist deshalb wichtig, dass Sie Ihr Testament in regelmässigen Abständen überprüfen oder überprüfen lassen. Zurzeit revidiert das Bundesparlament das Erbrecht. Der Erblasser soll grössere Möglichkeiten erhalten, um über sein Vermögen frei verfügen zu können. Voraussichtlich tritt das revidierte Recht 2020/2021 in Kraft. Es lohnt sich bei dieser Gelegenheit zu prüfen, ob Ihr bestehendes Testament auch noch nach Erlass dieser Revision stimmt oder ob Sie das Testament aufgrund des neuen Rechts anpassen sollten.

Zum Schluss rate ich Ihnen, handschriftliche Testamente fachmännisch überprüfen zu lassen, damit Ihr letzter Wille nach Ihrem Tod auch tatsächlich umgesetzt werden kann.



# Alles rund ums Chämi !

## Keller + Bombana GmbH

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

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

**tulux**

# SWISS LIGHT CREATIONS



**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

AUS DEM KANTONS RAT

## **Schwyzer Parlament unterstützt Vorstösse für die Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens und Erschwerung missbräuchlicher Einsprachen**

**In der letzten Ausgabe wurde an dieser Stelle über vier Vorstösse berichtet, welche eine Arbeitsgruppe der kantonsrätlichen Gewerbegruppe ausgearbeitet und eingereicht hat. Die vier Vorstösse wollen mit gezielten Verbesserungen das Baubewilligungsverfahren beschleunigen und missbräuchliche Einsprachen erschweren. Im Vordergrund stehen folgende Massnahmen:**



**Dr. iur. Roger Brändli**  
Kantonsrat  
Reichenburg

- Auf Stufe Gemeinde soll das förmliche Einspracheverfahren durch ein Einwandverfahren ersetzt werden. Ein förmliches Rechtsmittel ist erst gegen die Baubewilligung gegeben.
- Eine Beschwerde gegen die Baubewilligung soll nicht in jedem Fall automatisch den Baubeginn verhindern. Der vorzeitige Baubeginn soll wie in anderen Kantonen unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein.
- Wer bös- und mutwillig Baueinsprache erhebt, soll der Bauherrschaft die gesamten Kosten entschädigen müssen.

- Die Behörde soll die Bauherrschaft umgehend informieren, wenn sie das Baugesuch für nicht bewilligungsfähig erachtet und ihr die Möglichkeit zur Verbesserung einräumen anstatt das Baugesuch abzuweisen.

Der Kantonsrat hat die vier Vorstösse anlässlich seiner Sitzung vom 23. Oktober 2019 behandelt und alle mit deutlicher Mehrheit für erheblich erklärt – teilweise entgegen dem Bericht und Antrag des Regierungsrates. Somit ist der Regierungsrat nun aufgefordert die Vorstösse umzusetzen, d.h. notwendigen Gesetzesänderungen grundsätzlich innert zwei Jahren vorzuschlagen.

Es ist also denkbar, dass der öffentlich-rechtlichen Baueinsprache wie bereits der privatrechtlichen Einsprache in absehbarer Zeit das Ende bevorsteht.

### **Darum geht es:**

#### **Einwand- statt Einspracheverfahren**

Das Schwyzer Baueinspracheverfahren ist als streitiges Verwaltungsverfahren konzipiert. Alter-

nativ kann man sich überlegen, das Baubewilligungsverfahren als nicht Streitiges Verwaltungsverfahren auszugestalten und Einsprachen bzw. Beschwerden nicht bereits gegen das Baugesuch, sondern erst gegen die Baubewilligung zuzulassen. Die Bewilligungsbehörde prüft bereits heute das Baugesuch von Amtes wegen umfassend. Die umfassende Prüfung gibt der Bauherrschaft eine bestimmte Gewissheit, dass der Entscheid rechtsbeständig ist. Das gilt auch für mögliche Einsprecher, was dazu führt, dass sie von aussichtslosen Rechtsmitteln absehen. In den vergangenen Jahren wurden die Mitwirkungsrechte stark ausgebaut (Äusserungsrecht der Einsprecher zu jedem Aktenstück und jeder Eingabe). Heute geht sehr viel Zeit verloren durch diese Äusserungsrechte. Ein nicht Streitiges Baubewilligungsverfahren ohne Mitwirkung Dritter, also ohne Einsprecher, scheint der kantonsrätlichen Gewerbegruppe deshalb prüfenswert. Sie erkennt namentlich folgende Vorteile: Die Behörde muss sich nur mit der Bauherrschaft auseinandersetzen; keine Probleme mit der Einhaltung des rechtlichen Gehörs gegenüber den Einsprechern; die Verfahrensleitung wird wesentlich vereinfacht und die Behörde kann kaum Verfahrensfehler begehen; das Problem der Vorbefassung stellt sich nicht; es gibt keine verfahrensverzögernden Schriftenwechsel.

### **Eine automatische Bauverhinderung bei Beschwerden gegen eine Baubewilligung**

Nach heutigem Recht darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und der Entscheid über Einsprachen rechtskräftig sind. Eine Beschwerde gegen eine

erteilte Baubewilligung verhindert automatisch den Baubeginn, selbst wenn sie nur Nebenpunkte betrifft oder bereits eine provisorische Prüfung deren Aussichtslosigkeit zeigt. Die Möglichkeit eines vorzeitigen Baubeginns ist nicht vorgesehen. Diese Regelung begünstigt missbräuchliche Baueinsprachen. Andere Kantone wie z.B. Graubünden, Zürich, Bern oder Aargau kennen andere Regelungen und lassen den vorzeitigen Baubeginn unter bestimmten Voraussetzungen zu. Mit der eingereichten Motion soll auch in unserem Kanton diese Möglichkeit eingeführt werden.

### **Verfahrensökonomie im Baubewilligungsverfahren**

Mit einem weiteren Vorstoss wird darauf abgezielt, dass die Baubewilligung nicht einfach verweigert wird, wenn dem Baugesuch Hindernisse entgegenstehen. Vielmehr soll die Bauherrschaft ohne Verzug informiert werden, wenn dem Vorhaben Hindernisse entgegenstehen, die sich nicht mit Auflagen oder Bedingungen beheben lassen. Die Bauherrschaft hat so die Möglichkeit, vor der Fällung des Bauentscheids zu reagieren und sein Projekt anzupassen.

### **Volle statt nur angemessene Entschädigung bei missbräuchlichen Rechtsmittelverfahren**

Nach geltendem Recht hat im Rechtsmittelverfahren die unterliegende der obsiegenden Partei eine dem Aufwand angemessene Entschädigung auszurichten, welche die Behörde festsetzt. Rechtsmittelverfahren sind legitim, um berechnigte Interessen geltend zu machen. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Mitunter tritt die Problematik der missbräuchlichen Rechtsmittel auf,

sei es aus finanziellen oder anderen Gründen. Die Folge sind langwierige Verfahren, ungerechtfertigte Verzögerungen, welche zu beträchtlichem Schaden führen können. Es liegt im öffentlichen Interesse, Parteien vor missbräuchlichen Verfahren zu schützen. Wenn bei bös- oder mutwilliger Verfahrensführung der Gegenpartei die Kosten voll statt nur angemessen zu entschädigen sind, überlegt man es sich zwei Mal, ob man wirklich gute Gründe für ein Rechtsmittel hat. Heute haben die an die Gegenpartei zu leistenden Pro-

zessentschädigungen mehr symbolischen Charakter und decken die vollen Kosten nie. Aus rechtsstaatlicher Sicht mag es dafür im Allgemeinen gute Gründe geben. Bei missbräuchlich geführten Verfahren gibt es aber keine Rechtfertigung, dass die Gegenpartei auf Kosten sitzen bleibt. Im Fall der bös- oder mutwilligen Verfahrensführung soll daher die angemessene Entschädigung eine volle Entschädigung der entstandenen Aufwendungen sein. Dies verlangt der vierte eingereichte parlamentarische Vorstoss.

# 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](http://www.steimen.ch)

## 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)

BV Landi March  
Genossenschaft  
Bahnhofstr. 65  
8854 Siebnen



Tel. 055 450 60 40  
Fax 055 450 60 45  
mail: [bvm@bvlandimarch.ch](mailto:bvm@bvlandimarch.ch)

- |                  |                   |                 |
|------------------|-------------------|-----------------|
| ■ Landesprodukte | ■ Landi Laden     | ■ Tankstelle    |
| ■ Futtermühle    | ■ Kleintierfutter | ■ AGROLA Heizöl |

# Sind Pflanzen baubewilligungspflichtig?

Die Frage, ob das Setzen einer Gartenpflanze baubewilligungspflichtig ist, erscheint auf den ersten Blick abwegig. Ganz so klar ist die Rechtslage aber nicht.



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

## Grundsätzliches

Ausgangspunkt für eine Bewilligungspflicht bildet das bundesrechtliche Raumplanungsgesetz, wonach Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Massstab ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, ob mit einer Baute oder Anlage nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein **Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn** an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Ein solches Interesse besteht, wenn die Baute oder Anlage den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt.

## Baubewilligungspflicht für Pflanzen?

Das Setzen von einzelnen Bäumen und Sträuchern in einem Garten ist in aller Regel **nicht** be-

willigungspflichtig. Das Bundesgericht relativiert diesen Grundsatz jedoch. Nach dieser Rechtsprechung kann es sich ausnahmsweise rechtfertigen, Pflanzungen - gleich wie Bodenveränderungen durch Zäune, Abschränkungen, Teiche - Bauten und Anlagen gleichzustellen. So kann das Pflanzen von Bäumen im Einzelfall zu einer von Menschenhand geschaffenen, dauerhaften und mit dem Boden verbundenen wesentlichen Veränderung der Landschaft führen. Ob das zutrifft, beurteilt sich danach, welche konkrete Auswirkung eine Pflanzung namentlich in ästhetischer Hinsicht auf die Landschaft hat. Dabei sind insbesondere die Bedeutung und Art der Bepflanzung, die Oberfläche, die Dichte und ihre Anordnung sowie ihre Eingliederung in die bestehende Umgebung zu berücksichtigen.

## Hecke auf dem Attikageschoss

Das Bundesgericht hatte im Jahre 2013 einen Fall im Kanton Schwyz zu beurteilen. Der Eigentümer hatte in der Bauzone auf dem Attikageschoss seines dreigeschossigen Hauses eine mannshohe Eibenhecke gepflanzt. Den Nachbarn störte das und es kam zu einem Gerichtsverfahren. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die Hecke aufgrund ihrer Grösse, ihrer Position am obersten Dachrand und ihrer Verdichtung -

gleich einem Dachaufbau - den optischen Eindruck einer entsprechenden Erhöhung des Gebäudes bewirke. Die auf dem Dach gepflanzte Hecke führe zu einer erheblichen Veränderung der äusserlichen Raumerscheinung des Gebäudes. Vor diesem Hintergrund habe die Öffentlichkeit oder der Nachbar ein Interesse an einer vorgängigen Kontrolle. Das Bundesgericht bejahte in diesem Einzelfall daher eine Bewilligungspflicht für die Eibenhecke.

Anders entschied das Bundesgericht dagegen bei einer Thujabepflanzung im Garten: Es erachtete dies als übliche Gartengestaltung, die mit dem oben erwähnten Fall nicht zu vergleichen sei. Die sich in einem Innenhof in der Bauzone befindende Thujabepflanzung habe keine relevanten ästhetischen Auswirkungen auf die Landschaft und verändere diese daher nicht wesentlich. Mit einer solchen gewöhnlichen Gartenbepflanzung seien keine wichtigen räumlichen Folgen verbunden, die ein Interesse an einer vorgängigen Kontrolle begründen würden.

Ganz allgemein gesagt stellt das Bundesgericht in der Bauzone darauf ab, ob Garten- und Heckenanlagen in der Bauzone orts- bzw. zonen-

üblich sind. Ist das zu bejahen, besteht regelmässig keine Bewilligungspflicht. Ausserhalb der Bauzone bedarf jedoch die Schaffung eines Garten- bzw. Landschaftsparks regelmässig einer Baubewilligung.

### Welchen Schutz hat der Nachbar?

Somit ist das Setzen einzelner Pflanzen, auch von Bäumen und Sträuchern, in aller Regel nicht baubewilligungspflichtig. Allenfalls werden Pflanzen jedoch indirekt durch das öffentliche Recht behandelt (Abstand gegenüber Strassen; Auflagen zur Umgebungsgestaltung; Schutz von Grünräumen, allenfalls von bestimmten Bäumen und Sträuchern).

Der Nachbar, der sich an Pflanzungen auf dem Nachbargrundstück stört, kann sich allenfalls auf zivilrechtliche Rechtsbehelfe berufen. Im Kanton Schwyz finden sich im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB, § 56 ff.) Vorschriften darüber, welche Grenzabstände Pflanzungen einzuhalten haben. Wenn diese Vorschriften verletzt werden, kann der Nachbar beim Zivilrichter verlangen, dass die Pflanze beseitigt oder zurückgeschnitten werden muss.



PRIMA KLIMA

## Zimmerpflanzen sorgen für gute Luft

**Luftqualität hat grossen Einfluss auf unsere Gesundheit, unsere körperliche Verfassung und unser Wohlbefinden. Da wir uns die meiste Zeit des Tages in Gebäuden aufhalten, sollte gerade hier das Klima besonders gut sein.**

Die Raumluft in Wohnungen und Büros ist allerdings häufig stärker verunreinigt, als wir es für möglich halten. Verschiedene Schadstoffe, die beispielsweise von Baumaterialien, Bodenbelägen, Möbeln, brennenden Kerzen oder Elektrogeräten wie Druckern herrühren, belasten die Umgebung. Was viele nicht wissen: Zimmerpflanzen helfen dabei, das Raumklima auf ganz natürliche Weise zu verbessern.



### Dreifachwirkung

Bereits in den 1980er-Jahren forschte die zivile US-Bundesbehörde für Raumfahrt und Flugwissenschaft NASA auf diesem Gebiet und kam zu dem Schluss, dass bestimmte Gewächse besonders effektiv bei der Neutralisierung von gasförmigen Schadstoffen sind. Zahlreiche weitere Studien haben das seither bestätigt. Vor einigen Jahren schloss sich deshalb eine Gruppe niederländischer Gärtner unter dem Namen Air So Pure zusammen, um genau diese Pflanzen gezielt für Innenräume zu produzieren und zu vermarkten.

Eine hohe Entgiftungskapazität haben beispielsweise der Drachenbaum (*Dracaena marginata*), die Grünlilie Atlantic (*Chlorophytum*) oder das Fensterblatt (*Monstera deliciosa*). Die in der Raumluft enthaltenen Schadgase wie Formaldehyd oder Benzol nehmen die Pflanzen durch winzige Öffnungen in ihren Blättern auf. Dort werden sie entweder aufgespalten oder über die Wurzeln ins Erdreich abgegeben, wo Mikroben sie dann zersetzen.

Die grünen Mitbewohner verfügen aber noch über zwei weitere Eigenschaften, die das Klima in den Räumen für uns Menschen angenehm und

**Die Areca-Palme ist eine stark luftreinigende Pflanze, die einen gemässigt hellen Standort ohne direktes Sonnenlicht bevorzugt.**



**Dank ihrer farbenfrohen Blätter ist die Calathea überall ein echter Blickfang. Sie kommt mit relativ wenig Licht aus und entwickelt sich selbst in einem dunkleren Flur oder Treppenhaus prächtig.**

gesund machen. Da bis zu 90 Prozent des Giesswassers über ihre Blätter verdunstet, tragen sie zum einen deutlich zu einer Verbesserung der Luftfeuchtigkeit bei, zum anderen verwandeln sie mittels Fotosynthese das in der Atemluft befindliche Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) in den für uns lebenswichtigen Sauerstoff (O<sub>2</sub>). Für all diese positiven Effekte gilt: Je mehr Pflanzen in einem Zimmer stehen, desto grösser die Wirkung!

### **Für helle und schattige Plätzchen**

Für jeden Raum findet sich auch ein passendes Gewächs: Das Einblatt (Spathiphyllum) wird beispielsweise in unterschiedlichen Sorten und Grössen – zwischen 30 und 150 Zentimetern – angeboten. Die tropische Blütenpflanze bevorzugt einen gemässigt hellen Standort ohne direktes Sonnenlicht.

An einem solchen Platz fühlen sich auch die elegante, schlanke Kentia-Palme und die schnell wachsende Areca-Palme wohl. Beide sind in verschiedenen Topfgrössen und Höhen erhältlich.

Die Calathea – die es ebenfalls in zahlreichen Sorten gibt – stammt ursprünglich aus den tropischen Regenwäldern Amerikas. Da sie dort unter hohen Bäumen wächst, kommt sie auch im Haus mit relativ wenig Licht aus und entwickelt sich selbst in einem dunkleren Flur oder Treppenhaus prächtig. Dank ihrer farbenfrohen Blätter ist die Calathea überall ein echter Blickfang.

Für kühlere Räume oder die Fenster auf der Nordseite eines Gebäudes eignen sich Farne sehr gut. Die meisten Arten bevorzugen es ebenfalls eher schattig und präferieren Temperaturen zwischen 10 und 18 Grad Celsius. Einen Überblick über weitere dekorative Topfpflanzen, die für ein angenehmes Raumklima sorgen, finden Sie unter: [www.airsopure.nl](http://www.airsopure.nl).

**Text:** Grünes Presseportal

**Bilder:** Air So Pure



**Die meisten Farnarten bevorzugen es eher schattig und nicht zu warm. Dieser Känguru-Farn stammt ursprünglich, wie man leicht am Namen errät, aus Australien.**

# HEV hilft seinen Stockwerkeigentümern

Am Herbstanlass des Hauseigentümergebändeverbands March und Höfe liessen sich im «Seedamm Plaza» in Pfäffikon über 400 Mitglieder durch Referent Rolf Truninger informieren, welches die Tücken der Stockwerkeigentümerschaft sind und wie man sie vermeiden kann.

■ von Andreas Knobel, Höfner Volksblatt

Ist von Stockwerkeigentum die Rede, denkt man schnell an gängige Probleme wie Knatsch oder Ärger mit dem Erneuerungsfonds. Das muss nicht sein, ist der Schweizerische Hauseigentümergebäudeverband (HEV) überzeugt. Er hat mit der Firma QualiCasa AG ein gemeinsames Tool geschaffen, um die heiklen Situationen innerhalb der Stockwerkeigentümerschaft zu vermeiden.

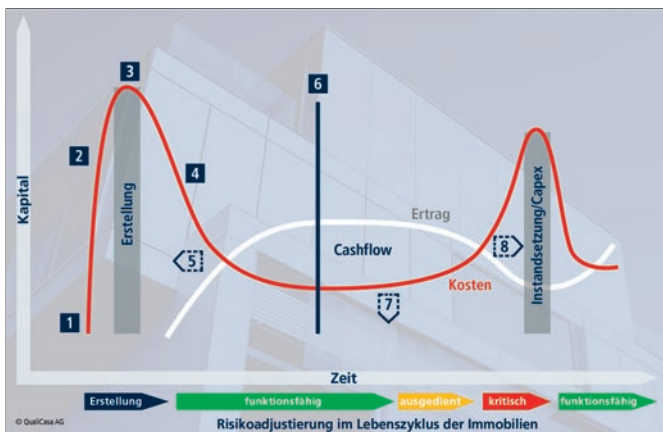
Die HEV-Sektion March und Höfe lud deshalb anlässlich ihres Herbstanlasses Rolf Truninger, Geschäftsführer der QualiCasa zum Referat mit dem Thema «Werterhalt von Liegenschaften im Stockwerkeigentum» ein, um Informationen aus erster Hand zu erhalten. Und das Bedürfnis nach Infos scheint bei den Stockwerkeigentümern gross zu

sein: Über 400 HEV-Mitglieder folgten am Montagabend der Einladung ins «Seedamm Plaza» in Pfäffikon.

Bei der Begrüssung wies Adrian C. Gattiker auf die Bedeutung von Stockwerkeigentum in der Schweiz hin. Dabei stellt er fest, dass in den nächsten Jahren ein hoher Sanierungsbedarf bei Stockwerkeigentum zu erwarten ist. Zwar hätten 84 Prozent der Stockwerkeigentümergeinschaften einen Erneuerungsfonds und die mittlere jährliche Einzahlung liege bei 0,25 % des Gebäudeversicherungswertes. Doch mehr als die Hälfte dieser Gemeinschaften hätten zu wenig finanzielle Mittel im Erneuerungsfonds. Um diese Klippen zu umschiffen, hat der HEV gemeinsam mit der QualiCasa einen «Werterhaltungsplan STWE» entwickelt. «Wir sind überzeugt, dass es für unsere Stockwerkeigentum-

Mitglieder ein wichtiges Instrument darstellt, um den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft sicherzustellen. Das Referat von Rolf Truninger kann von der Kant. HEV-Website heruntergeladen werden.

An Gesprächsstoff - über das Stockwerkeigentum und über die Wahlen - mangelte es danach am Apéro mit Risotto also nicht . . .





## 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**

**dieMobilier**

900569



# GEMEYNSAM

**FINANZIEREN, SCHWYZER ART.**  
szkb.ch/hypotheiken

 **Schwyzer  
Kantonalbank**

# selection schwander



*Degustieren*

*beim Master of Wine*

*Zürich, Staffelstrasse 10*

*Kostenlose Degustation  
Abholung in der Filiale*

Während den Ladenöffnungszeiten können Sie sämtliche Weine des jeweils aktuellen Angebots kostenlos und ohne Voranmeldung degustieren.

Unsere Mitarbeiter laden Ihnen den Wein gerne ins Auto. So profitieren Sie vom Abholrabatt.

Parkplätze sind direkt vor dem Eingang vorhanden.



Château Bauduc (weiss) 2018  
Bordeaux blanc

Fr. 13.60



<Nero> di Morgante (rot) 2016  
Valle dei Templi, Sizilien

Fr. 14.90



Comenge (rot) 2016  
<Colección Privada>  
Ribera del Duero

Fr. 22.80

## Die Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 10 bis 18.30 Uhr  
Samstag 10 bis 17.00 Uhr

Philipp Schwander AG

Staffelstrasse 10, 8045 Zürich  
info@selection-schwander.ch

T 043 433 11 11  
www.schwander.ch