

2/2022

# Verbands-Mitteilungen



**H E V** **March und Höfe**

Hauseigentümergeverband March und Höfe

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN!**



**Seit 1984 vermarkten wir  
erfolgreich Immobilien**

Mehr Info:  
[www.i24.ch](http://www.i24.ch)  
+41 55 450 52 52

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

# Wann werden wir den Eigenmietwert los?

Die Politik, vorab der Nationalrat, tut sich schwer mit der Abschaffung des Eigenmietwerts für das selbstgenutzte Wohneigentum. Die Landwirtschaftsvertreter weibeln derweil für einen unglücklichen Gegenantrag. Die Zurückweisung des Geschäftes erzwingt eine unnötige Zusatzschleife.



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

Sehr geehrte Mitglieder

**D**ie Abschaffung des verpönten Eigenmietwerts, während dem ersten Weltkrieg als befristete Kriegssteuer eingeführt, macht eine weitere Zusatzschleife.

Der Nationalrat hat nämlich den erarbeiteten Vorschlag der Wirtschaftskommission zurückgewiesen. Der Kommissionsvorschlag war auch aus Sicht des HEV überladen. Trotzdem hätte die Vorlage anstelle der Rückweisung beraten und korrigiert werden können. Ein weiteres Scheitern soll verhindert werden, nachdem die Abschaffung des Eigenmietwerts schon zweimal an der Urne und schon mehrfach im Parlament gescheitert ist.

## Wie weiter?

Mit der Rückweisung des Geschäftes stellt sich die Frage, ob vor den Parlamentswahlen im

Herbst 2023 ein Entscheid überhaupt noch gefällt wird. Möglich wäre es, sofern die Wirtschaftskommission des Nationalrates rasch eine klug besetzte Subkommission zur Überarbeitung ins Leben ruft. Dann wäre eine Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts noch vor den Wahlen im Herbst 2023 möglich. Lassen wir uns überraschen, wann endlich auch der Nationalrat der Abschaffung der Besteuerung dieses virtuellen Einkommens zustimmt.

## Kurioses von der Steuerverwaltung

Diese Tage haben HEV Vertreter zwei grösserer Kantone auf etwas ganz kuriose Aufmerksamkeit gemacht: Der Eigenverbrauch von Strom, produziert durch die eigene Photovoltaikanlage wird als Eigenverbrauch durch die kant. Steuerverwaltung besteuert. Genauso überschüssiger Strom, welcher ab der hauseigenen Anlage ins Netz eingespielen wird. Wird da ein weiteres virtuelles Einkommen besteuert?

Ich wünsche Ihnen und Ihren Angehörigen auf jeden Fall frohe Festtage, sowie ein gesundes, erfreuliches neues Jahr.

Ihr

Adrian C. Gattiker  
Präsident HEV March und Höfe

# Service hat bei uns eine lange Tradition!



## Beratungen

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



## Verwaltungen

- Liegenschaftsverwaltungen
- Stockwerkeigentum
- Mieteigentum



## Liquidationen

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



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

# Wenn Serge sich startklar macht.

**Läuft bei Serge.**  
Läuft bei Ihnen?

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

ewh.ch



Läuft mit uns.



# HERBST

## Anlass

SEEDAMM PLAZA  
PFÄFFIKON SZ

**22.**  
**SEPTEMBER**

Am diesjährigen Herbstanlass im Seedamm-Plaza zum Thema „Heizungersatz im Kt. Schwyz“ nahmen über 500 Personen teil. Die Referate von Peter Inhelder, Vorsteher Amt für Umweltschutz und Energie sowie Markus Rickenbach, eidg. dipl. Energieberater vermittelten unseren Mitgliedern wertvolle Informationen zu rechtlichen Grundlagen, zum finanziellen Förderprogramm von Kanton und Bund wie auch zum Vorgehen bei einem möglichen Heizungersatz.

Der Herbstanlass fand so grosses Echo, dass March-Anzeiger und Höfner Volksblatt den Anlass auf der Frontseite thematisierten.

Wir verzichten an dieser Stelle auf einen wiederholten Abdruck. Sie finden die Referate wie auch den Medienbericht auf unserer Homepage unter: <https://www.hev-sz.ch/verband/sectionen/march-und-hoefe/>



## HEIZUNGERSATZ IM KT. SCHWYZ

Was bedeutet das neue Energiegesetz für Hauseigentümer?

Für was und wie können Fördergelder des Kantons Schwyz beantragt werden?

Welche technischen Möglichkeiten und/oder Optionen gibt es bei einem Heizungersatz?

Was muss der Hauseigentümer beachten und wie ist vorzugehen?



**HEV** March und Höfe



Engagiert, erfahren  
und kompetent  
für Immobilien

für Immobilien  
**:tuwag**

Bewirtschaftung  
Verkauf  
Erstvermietung  
Bautreuhand  
Schätzung  
Beratung



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



**Lassen Sie sich inspirieren!**

**Besuchen Sie unsere moderne Küchen- und Innenausbau-Ausstellung.**

**veriset**  
die küche. made in löchern.

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

DOMINIK MEIER



INNENAUSBAU

**Dominik Meier Innenausbau AG**

Grünhaldenstrasse 1

8862 Schübelbach

T 055 450 51 71

[www.dominik-meier.ch](http://www.dominik-meier.ch)

# Organisation

## Vorstand Hauseigentümergeverband March und Höfe

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

### Impressum

#### Herausgeber / Redaktion

HEV March + Höfe  
Pfäffikerstrasse 8, 8834 Schindellegi

#### Sekretariat HEV March + Höfe

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

#### Auflage

5700 Ex. / an alle Mitglieder HEV March + Höfe

#### Inserate

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

### Inhalt 2/2022

<b>HEV Intern</b>	
Editorial des Präsidenten	1
Herbstanlass	3
Organisation	5
Protokoll 48. Generalversammlung	6
<b>HEV Recht</b>	
Aus dem Kantonsrat	17
Erbrechtsrevision: Neu ab 1.1.2023	18
Praxisänderung bei Schenkungen	22
Was tun bei Nebenkosten	24
Neues Denkmalschutzgesetz	26
<b>HEV Ratgeber</b>	
Der richtige Immobilienmakler	12
Wichtigkeit Übergabeprotokoll	29
Kündigung von Garagen und PP	32
Einschreiben und A-Post Plus	34

# Protokoll 48. Generalversammlung

Mittwoch, 25. Mai 2022, 19.30 Uhr, MZG Buechberg, Wangen SZ

**Vorsitz:** Gattiker Adrian, Präsident, Altendorf

**Protokoll:** Vogt-Bruhin Stefan, Wangen

**Vorstand:** Bazzell Daniel, Buttikon  
Steinegger Kaja, Altendorf  
Pfister Christoph, Tuggen  
Nigsch Roland, Siebnen  
Rhyner Urs, Schindellegi  
Huwyler Herbert, Freienbach  
Stauffacher Hans, Pfäffikon SZ  
Schwyter Elmar, Lachen  
Kobler René, Bäch  
Fumagalli Yolanda, Bäch  
Brändli Roger, Reichenburg

**Sekretariat:** Stössel David, Schindellegi

**Rechnungsprüfer:** Inderbitzin Markus, Galgenen  
Gätzi-Dobler Daniela, Siebnen  
Braun Daniela, Lachen SZ

**Anwesende:** 420 Vereinsmitglieder gemäss Anmeldungen

**Entschuldigt:** Roman Weber, Geschäftsführer HEV Kt. Schwyz, Vorstandsmitglied Ezio Zago

**Zeit:** Eröffnung der GV: 19.30 Uhr, Schluss des offiziellen Teils 21.20 Uhr

**Traktanden:**

1. Begrüssung und Grussbotschaft
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2022 (Broschüre 2/2021)
4. Jahresbericht des Präsidenten 2021 (Broschüre 1/2022)
5. Jahresrechnung 2021, Revisorenbericht / Décharge-Erteilung
6. Budget 2022, Festlegung der Jahresbeiträge 2023

7. Wahlen VORSTAND

Im Austritt: Regierungsrat Herbert Huwyler, Freienbach SZ - Vorschlag des Vorstandes für die Nachfolge: Flühler Oliver, Freienbach SZ (2022 - 2023)

Wiederwahl / Amtsperiode 2022 - 2026

- Steinegger Kaja, Altendorf SZ
- Fumagalli Yolanda, Bäch SZ
- Bazzell Daniel, Buttikon SZ
- Brändli Roger, Reichenburg SZ

Wahlen RECHNUNGSPRÜFUNG

Wiederwahl / Amtsperiode 2022 - 2024

- Braun Daniela, Lachen SZ (2. Rechnungsprüferin)

8. Verschiedenes

Anschliessend Kurzreferat von Herr Regierungsrat Sandro Patierno zum Thema:

«Die Zukunft der Schwyzer Gebäude – Effizient und Wirtschaftlich – ist das machbar?»

### 1. Begrüssung + Grussbotschaft

Präsident Adrian Gattiker heisst die geschätzten Mitglieder der Sektion March und Höfe herzlich willkommen zur 48. Generalversammlung im MZG Buechberghalle, Wangen SZ. Umso mehr, dass die letzten 2 Jahre keine GV mit Publikum abgehalten werden konnte.

Speziell dankt er den Hauptsponsoren der Sektion March und Höfe und darf vermelden, dass der Dessert im Anschluss an die GV durch die Schwyzer Kantonalbank gesponsert wird. Weiter begrüsst er den noch amtierenden Gemeindepräsidenten von Wangen, Herrn Daniel Hüppin. Dieser nimmt die Gelegenheit gerne wahr und stellt der Versammlung seine Wohngemeinde Wangen vor.

Ein herzliches Dankeschön richtet der Präsident an die Gemeinde Wangen für das Gastrecht in der Turnhalle. Ein weiterer Dank gehört dem Hauswart Herrn Thomas Knobel, dem Bühnenmeister Tobias Rothlin und dem Liegenschaftsverwalter Herrn Mathé Ronner. Weiter dankt er den Vereinen J+S Wangen SZ Wintersport, dem Damenturnverein Wangen SZ, der Gymnaestrada-Gruppe des STV Wangen SZ für das Führen der Festwirtschaft und Bewirten der Gäste. Ein Dankeschön auch an die Parkplätzeweisung durch den Feuerwehrverein Wangen SZ. Ebenfalls begrüsst wird Herr Joe Lienert, der für die Zeitungen der March und Höfe von der GV Bericht erstatten 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 Regierungsrat Sandro Patierno, zum Thema: «Die Zukunft der Schwyzer Gebäude – Effizient und Wirtschaftlich – ist das machbar?»

Verantwortlich für die Organisation des ganzen Abends zeichnet sich das Vorstandsmitglied Herr Stefan Vogt, Wangen SZ

### 2. Wahl der Stimmzähler

Die vom Präsidenten vorgeschlagenen Stimmzähler werden einstimmig von der Versammlung gewählt. Es sind dies Frau Patricia Odermatt, Frau Rosmarie Caviezel, die Herren Martin Ulrich, Peter Studiger, Joe Suter und Dieter Höppli.

### 3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2021 (Broschüre 2/2021)

Das Protokoll der 47. GV vom 30.5.2018 in Altendorf SZ wurde allen Mitgliedern mit der Broschüre im letzten Herbst zugestellt. Bei der brieflichen Stimmabgabe haben 1465 Mitglieder davon Gebrauch gemacht, was einer Rücklaufquote von 27% entspricht.

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 2021 (Broschüre 1/2022)

Präsident Adrian Gattiker verweist auf seinen schriftlich abgefassten Jahresbericht, der in der Ausgabe 01/2022 abgedruckt ist. Dennoch geht



# MB ARCHITEKTEN



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

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

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

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

er kurz auf Themen ein, welche das Verbandsjahr 2018 geprägt haben.

### a) auf nationaler Ebene

- Dauerbrenner Eigenmietwert; die fiktive Mietzins-Steuer für das Bewohnen der eigenen vier Wände muss endlich abgeschafft werden, was leider durch Verzögerungen in der nationalrätlichen Kommission noch nicht spruchreif ist.
- CO<sub>2</sub>-Gesetz; der Vorstand des HEV Schweiz hat die Nein-Parole beschlossen, zumal der Gebäudebereich bereits seit 1990 am stärksten zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt.

### b) auf kantonaler Ebene

- Neuschätzung Liegenschaften, Motion der SP; dieser zielt auf eine starke Erhöhung der Vermögenswertschätzung unserer Liegenschaften ab. Sicher ist, dass der Mittelstand die Zeche zu bezahlen hätte.

Präsident Adrian Gattiker bedankt sich bei der Versammlung für das Vertrauen in die Arbeit der Sektion March und 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 2021, 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. Das letzte Jahr war ein Rekord, was die Mitgliederinnahmen betrifft! Er verweist auf die mit der Einladung verschickte Jahresrechnung 2021 auf den Seiten 9 und 10 der Broschüre 1/2022 und gibt zu den Konten die entsprechenden Erläuterungen, dies mit verständlicher Präsentation und der Darstellung von verschiedenen Säulendiagrammen. Die Jahresrechnung 2021 schliesst mit einem Überschuss von Fr. 28'037.90 ab. Das Vermögen des Verbandes per 31.12.2021 beträgt neu Fr. 221'313.47.

Herr Markus Inderbitzin, der zusammen mit Frau Daniela Braun für die Prüfung der Rechnung verantwortlich ist, verliest den Revisorenbericht und empfiehlt die Jahresrechnung 2021 zur Annahme.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt und die Rechnung 2021 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 2022, Festlegung der Jahresbeiträge 2023

Ebenfalls kompetent kommentiert David Stössel das Budget für das Jahr 2022. Der Vorschlag 2022 rechnet bei einem Aufwand von Fr. 317'400.-- und einem Ertrag von Fr. 305'500.-- mit einem Verlust von Fr. 11'900.--. Dies auch wegen dem wieder geplanten Herbstanlass im

Seedamm-Plaza und der weiteren Rückstellung von Fr. 10'000.-- für das anstehende 50-Jahr-Jubiläum unserer Sektion.

Es werden sowohl der Voranschlag 2022 wie auch die gleichbleibenden Mitgliederbeiträge für 2023 (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

#### **Austritt Herbert Huwiler, Freienbach, Eintritt 2016, gewählt an der GV 2016 in Wangen SZ**

Unser abtretendes Vorstandsmitglied hat seine Demission im Jahr 2021 bekannt gegeben. Durch seine Wahl in den Regierungsrat, wofür wir ihm aus dem Vorstand heraus, herzlich gratulieren, ist es zeitlich schwierig, sich im Vorstand zu engagieren. Herbert Huwiler hat während seiner Zeit mit seiner beruflichen und politischen Erfahrung, wertvolle Arbeit für unsere Sektion geleistet. Wir danken ihm herzlich für sein Engagement, wünschen ihm alles Gute für die Zukunft ... und dass er den HEV während der Zeit als Regierungsrat nicht vergisst. Unter grossem Applaus darf Herbert Huwiler ein Präsent auf der Bühne entgegen nehmen.

#### **Wahl Oliver Flühler, Freienbach, für die Amtszeit von 2022 – 2023**

Der Präsident stellt Oliver Flühler vor; in Freienbach aufgewachsen, verheiratet und 2 Kinder, im Besitze des Diploms als Wirtschaftsprüfer. Beruf-

lich ist er Finanzchef einer Schweizer Unternehmensgruppe. Seit Sommer 2020 ist er Schwyzter Kantonsrat und ist dort Mitglied der STAWIKO.

Die Versammlung folgt dem Vorschlag des Vorstandes und wählt Oliver Flühler einstimmig zum neuen Vorstandsmitglied. Wir gratulieren und heissen ihn herzlich Willkommen im Vorstand des HEV March und Höfe.

#### **Wiederwahl bestehender Vorstandsmitglieder, für die Amtszeit von 2022 - 2026**

Für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2022 – 2026 stellen sich die Vorstandsmitglieder, die Frauen Kaja Steinegger, Altendorf SZ und Yolanda Fumagalli, Bäch SZ, sowie die Herren Daniel Bazzell, Buttikon SZ und Roger Brändli, Reichenburg SZ, zur Verfügung. Alle vier Vorstandsmitglieder werden einstimmig von der Versammlung wiedergewählt, wofür Ihnen der Präsident gratuliert und sich für die bisher geleistete Arbeit im Vorstand bedankt.

Als 2. Rechnungsprüferin stellt sich Frau Daniela Braun, Lachen SZ, für die Amtsperiode 2022 – 2024 zur Wiederwahl. Sie wird einstimmig für weitere zwei Jahre wiedergewählt, wofür wir uns bei ihr bedanken und herzlich gratulieren.

### 8. Verschiedenes

Der Präsident weist auf einen am heutigen Tage erschienenen Artikel im March-Anzeiger hin. Der Mieterverband behauptet, dass 78 Milliarden Franken missbräuchlich von den Mietern an die Hauseigentümer umverteilt wurden. Andreas Marty, seines Zeichens Präsident des Mieterverbandes, beruft sich dabei auf eine eigens beauftragte Studie vom Büro BASS. Nichts anderes

also als ein Parteigutachten im Auftrage des Mieterverbandes Schweiz. Was im Zeitungsartikel grosszügig verschwiegen wird, ist die Tatsache, dass die Studie auf falschen Grundlagen beruht.

Weiter plant der Vorstand einen Herbstanlass zum Thema energetische Sanierungen rund um das neue Energiegesetz im Kantons Schwyz. Als Datum kann man sich schon mal den 22. September 2022 merken, wie gewohnt um 19:30 Uhr im Seedamm Plaza.

Nach dem offiziellen Teil der GV übergibt der Präsident das Rednerpult an Herrn Regierungsrat Sandro Patierno, sein Thema heute:

**«Die Zukunft der Schwyzer Gebäude – Effizient und Wirtschaftlich – ist das machbar?»**

Klimaneutrale Schweiz im Jahre 2050, Entwicklung Stromverbrauch und Stromproduktion im Kanton Schwyz, Entwicklung der verschiedenen Heizsysteme wie Wärmepumpen, Oel- und Gasheizungen und Photovoltaik, Energievorschriften, aber auch, wie vom Kanton Fördergelder beim Umbau der eigenen Heizungsanlage generiert werden

kann. Dies alles verpackt in spannenden und teils erstaunlichen Zahlen mittels Power-Point-Präsi.

Der Präsident verdankt das interessant gehaltene Referat von Herrn Regierungsrat Sandro Patierno 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 Herr Stefan Vogt und wünscht allen einen unterhaltsamen Ausklang im Kreise der Wohneigentümer. Wir dürfen uns auf ein feines Essen aus der Küche der Chreiselmetzg Krauer, Wangen SZ, freuen. Ein köstliches Dessert kreierte die Bäckerei Willauer, ebenfalls Wangen SZ. Musikalisch begleitet werden wir im weiteren Abend mit volkstümlichen Klängen der Ländlerformation Echo vom Stöcklichrüz, unter der Leitung von Pascal Vogt.

Wangen, 2. Juni 2022 Stefan Vogt-Bruhlin

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



**HÖLZIGS US  
 EINRE HAND!**

Etzelstrasse 3 - 8832 Wollerau  
 Telefon Geschäft 044 784 98 94

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



**Landi**  
 BV - MARCH  
 Genossenschaft

**Agrarzentrum  
 Landi Laden  
 Tankstelle & Shop  
 Autowaschboxen**

Hämmerli 15, 8855 Wangen  
 055 450 60 40



**AGROLA**



**LAVEBA Shop**

**self wash**

055 450 60 40  
[www.bvlandimarch.ch](http://www.bvlandimarch.ch)

# Der richtige Immobilienmakler

**Für den erfolgreichen Immobilienverkauf ist die richtige Wahl des Maklers sehr wichtig. Gratisangebote und Maklerempfehlungen aus dem Internet helfen dem Eigentümer nicht wirklich weiter und dienen lediglich dem Makler zur Akquisition.**

Wenn man seine Liegenschaft verkaufen möchte, kann man das selber machen oder einen Immobilienmakler für den Verkauf beauftragen. In der Schweiz werden jährlich rund 60'000 Immobilientransaktionen durchgeführt. Dabei werden nur etwa 12 Prozent durch die Eigentümer selber verkauft, in den übrigen 88 Prozent wird ein Makler beauftragt. Damit der Hauseigentümer aus der Vielzahl von Immobilienmaklern den Richtigen findet, sollten folgende Punkte bei der Auswahl beachtet werden:

## Provision des Maklers

Der Makler kann für den Verkauf der Liegenschaft mit einem Erfolgshonorar oder einem Fixpreis entschädigt werden. Einige Makler werben damit, dass der Verkäufer kein Honorar bezahlen muss. Nicht jedes dieser Entschädigungsmodelle garantiert einen optimalen Verkauf für den Hauseigentümer.

## Erfolgshonorar

Mit dem Erfolgshonorar bezahlt der Eigentümer beim erfolgreichen Verkauf eine Provision. Diese beträgt in der Regel 1 – 3 Prozent vom erzielten Verkaufspreis. Kann die Liegenschaft nicht verkauft werden, erhält der Makler kein Honorar. Üblicherweise sind im Erfolgshono-

rar sämtliche Aufwendungen inbegriffen, wie zum Beispiel Dokumentation, Werbung oder Fahrspesen. Weil der Makler von einem hohen Verkaufspreis profitiert, wird er einen möglichst hohen Preis anstreben.

## Fixpreis

Fixpreismakler bieten den Verkauf zu einem festen Preis an, unabhängig zu welchem Preis die Liegenschaft verkauft wird. Kann die Liegenschaft nicht verkauft werden, muss der Fixpreis, oder ein Teilbetrag, oft trotzdem bezahlt werden. Häufig sind im Fixpreis nicht alle Leistungen enthalten, der Eigentümer muss den Kaufinteressenten zum Beispiel die Liegenschaft selber zeigen.

**«Wenn die Eigentümer 20'000 Franken Provision sparen, ihr Objekt aber 100'000 Franken unter Wert verkaufen, sind sie tatsächlich die Verlierer.»**

Gabriel Diezi, Leiter Deutschschweiz Bestag, Quelle: Blick, 15.8.2021

Da der Fixpreismakler nicht von einem möglichst hohen Verkaufspreis profitiert, besteht die Gefahr, dass er einen schnellen Abschluss anstrebt und dabei nicht den besten Preis erzielt. Zu den Fixpreismaklern, welche häufig als Online-Plattform auftreten, sagt Gabriel Diezi, Leiter Deutsch-

schweiz bei Bestag: «Das Ziel der Onlineplattformen ist der schnelle Verkauf. Deshalb bewerten sie die Objekte oft zu tief, um sie schnell los zu werden». Die Folge gemäss Diezi ist: «Wenn die Eigentümer 20'000 Franken Provision sparen, ihr Objekt aber 100'000 Franken unter Wert verkaufen, sind sie tatsächlich die Verlierer».

### **Gratisverkauf**

Einige Makler locken Eigentümer damit, dass die Liegenschaft kostenlos verkauft wird. In der Regel bezahlt der Käufer die Maklerprovision. Für Ruedi Tanner, Präsident der Maklerkammer SVIT, sind das die schwarzen Schafe der Branche: «Niemand arbeitet gratis. Bei irgendjemandem holen sich die Makler ihre Provision. Es ist fraglich, ob diese Makler ein Interesse daran

haben, einen guten Preis für den Verkäufer herauszuholen, wenn sie vom Käufer eine Provision erhalten».

### **«Niemand arbeitet gratis. Bei irgendjemandem holen sich die Makler ihre Provision.»**

Ruedi Tanner, Präsident Maklerkammer SVIT  
Quelle: Handelszeitung, 12.7.2022

Da der Käufer den Makler bezahlt, wird sich der Makler auch für den Käufer einsetzen und nicht uneingeschränkt die Interessen des Eigentümers vertreten. Da sich der Verkaufspreis in der Regel um das Honorar reduziert, spart der Verkäufer mit dem Gratismakler kein Geld, er verzichtet aber auf eine klare Interessenvertretung des Maklers und erzielt unter Umständen auch nicht den besten Preis.



### Banken als Immobilienmakler

Einige Finanzinstitute treten selber als Immobilienmakler auf oder haben dafür Tochterfirmen gegründet, Maklerfirmen gekauft oder Kooperationen abgeschlossen. Wenn der Eigentümer bei diesen Finanzinstituten auch seine Hypothek abgeschlossen hat, können beim Verkauf Interessenkonflikte auftreten, wie das Daniel Stocker, Head of Research bei JLL Switzerland in der Sendung Trend von SRF ausführte. Er stellt sich die Frage, ob die Bank als Makler einem Kaufinteressenten die Liegenschaft verkaufen will, wenn dieser die Hypothek bei einer anderen Bank abschliesst.

**«Ich sehe da Interessenkonflikte, weil die Bank die Hypothek bei sich behalten will und ob dann der beste Preis für den Kunden erzielt wird, weiss ich nicht.»**

Daniel Stocker, Head of Research bei JLL Switzerland  
Quelle: SRF Trend, 29.6.2022

Für den Hauseigentümer kann dies bedeuten, dass ihm nicht das höchstmögliche Angebot mitgeteilt wird, falls dieses durch eine andere Bank finanziert würde.

### Gratisschätzungen und Maklerempfehlungen

Damit Immobilienmakler Aufträge bzw. Eigentümerdaten erhalten, werden im Internet immer häufiger Gratisbewertungen oder Maklerempfehlungen angeboten.

#### Gratisschätzungen

Im Internet gibt es zahlreiche Möglichkeiten, seine Immobilie kostenlos zu bewerten. Da bei diesen Gratisschätzungen nur wenige Parameter

eingetragen werden, kann das Ergebnis auch nicht den wirklichen Liegenschaftswert ergeben. Lorenz Heim vom Vermögenszentrum VZ sagt dazu: «Ob die kostenlosen Bewertungs-Tools wirklich zu zuverlässigen Ergebnissen führen, scheint mir fraglich.»

Diese Gratisschätzungen sind auch nicht wirklich kostenlos, da der Eigentümer mit seinen Daten bezahlt. Damit man das Ergebnis der Bewertung erhält, muss man seinen Namen, Email-Adresse und häufig auch die Mobiltelefon-Nummer angeben. Der Eigentümer wird nach der Gratisschätzung vom Immobilienmakler kontaktiert, damit ein Verkaufsauftrag akquiriert werden kann.

**«Ob die kostenlosen Bewertungs-Tools wirklich zu zuverlässigen Ergebnissen führen, scheint mir fraglich.»**

Lorenz Heim, Geschäftsleiter HypothekenZentrum  
Quelle: Handelszeitung, 20.7.2022

Es gibt auch sogenannte Leadverkäufer, welche Gratisschätzungen anbieten. Hat der Eigentümer seine Daten eingegeben, werden diese an Makler verkauft.

#### Maklerempfehlungen

Leadvermittler werben damit, dass dem Eigentümer die besten Makler empfohlen werden. Der Leadverkäufer gibt die Eigentümerdaten weiter und erhält vom Makler bis zu 50 Prozent seiner Provision.

**«Solche Modelle sprechen vorwiegend unerfahrene und referenzlose Makler an und fördern deshalb weder die Qualität des Berufes noch den Erfolg des Auftraggebers.»**

Robert Steiger, Immobilienmakler Remax, Quelle: K-Geld, 25.2.2022

Der Leadvermittler wird jedoch nicht den besten Makler empfehlen, sondern denjenigen, welcher ihm die höchste Provision für die Eigentümerdaten bezahlt. Robert Steiger, Immobilienmakler Remax, hält vom Geschäftsmodell der Leadverkäufer nicht viel und ist überzeugt, dass vor allem Makler mit diesen zusammenarbeiten, die sonst mangels Reputation und Referenzen nicht an Aufträge kommen würden.

## Ausbildung des Maklers

Die Berufsbezeichnung Immobilienmakler ist in der Schweiz nicht geschützt. Jedermann kann sich Immobilienmakler nennen. Claude Ginesta, ehemaliger Vizepräsident der Maklerkammer SVIT, sagt zur Ausbildung von neuen Akteuren, die als Immobilienmakler auftreten, folgendes: «Wir haben zum Beispiel im Vergleich zu Neho festgestellt, dass allenfalls ein Mitarbeiter von 26 Mitarbeitern mit Verkaufsaufgaben über ein SVIT/USPI Diplom im Immobilienverkauf verfügt».

**«Im Restaurant kocht ein Koch, beim Fast Food Betrieb vielleicht ein Student oder eine Maschine»**

Claude Ginesta, ehemaliger Vizepräsident Maklerkammer SVIT  
Quelle: Real Estate Report, 7.6.2021

Angesprochen auf digitale Maklerportale zieht er zwischen professionellen Maklern und digitalen Portalen einen Vergleich aus der Gastrobranche heran: «Im Restaurant kocht ein Koch, beim Fast Food Betrieb vielleicht ein Student oder eine Maschine».

## Empfehlung zur Maklerwahl

Da der Makler den gesamten Verkauf organi-

siert, die Besichtigungen durchführt und mit den Kaufinteressenten die Verhandlungen führt, übergibt ihm der Eigentümer die Kontrolle über eine seiner grössten Vermögenspositionen.

**«Doch etablierte Anbieter gibt es in der Branche bis jetzt nur wenige. Dazu zählen die Sektionen des Hauseigentümergebietes (HEV) sowie etwa 70 meist kleinere Agenturen, welche das Gütesiegel der Schweizerischen Maklerkammer tragen.»**

Quelle: NZaS, 30.9.2017

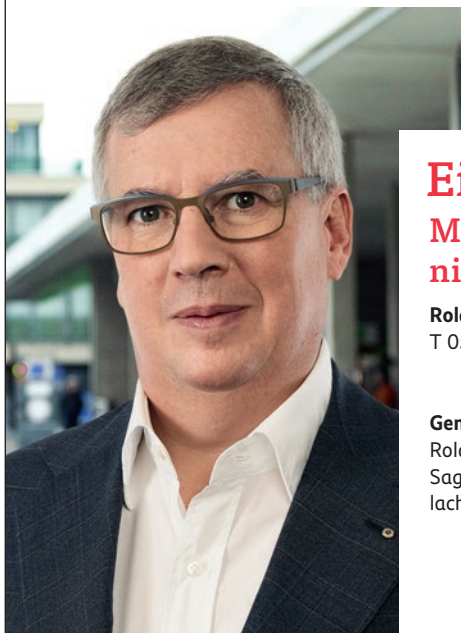
Das Wichtigste bei der Maklerauswahl ist, dass der Eigentümer dem Makler voll und ganz vertrauen und sicher sein kann, dass sich der Makler immer und uneingeschränkt für die Interessen des Hauseigentümers einsetzt.

Hauseigentümer, welche ihre Liegenschaft mit einem Makler verkaufen wollen, sollten einen seriösen und unabhängigen Makler aus der Region beauftragen. Dieser sollte mehrjährige Erfahrungen im Immobilienverkauf haben, eine gesicherte Stellvertretung bieten und in der Firma über alle erforderlichen Fachkompetenzen zurückgreifen können. Eine gute Empfehlung ist der regionale Hauseigentümergebietesverband oder ein Makler der schweizerischen Maklerkammer.

Ergänzende Informationen, auch zu den verschiedenen Firmen und Portalen, finden Sie im ausführlichen Artikel auf [www.hev-ratgeber.ch](http://www.hev-ratgeber.ch) oder direkt mittels dem QR-Code.

## Autor

Ralph Bauert, Geschäftsführer HEV Region Winterthur, dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Executive MBA FH



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

**Roland Egli**, Generalagent  
T 055 451 93 00, [roland.egli@mobiliar.ch](mailto:roland.egli@mobiliar.ch)

**Generalagentur Lachen**  
Roland Egli  
Sagenriet 3, 8853 Lachen, T 055 451 93 00  
[lachen@mobiliar.ch](mailto:lachen@mobiliar.ch), **mobiliar.ch**

*die* **Mobiliar**

Mitglieder des HEV March und Höfe  
berücksichtigen unsere Inserenten!



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme



## Ästhetisch schöne Handläufe für Ihre Sicherheit

Jetzt alle Innen- und  
Aussentreppen normgerecht  
und sicher nachrüsten.

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

Flexo-Handläufe  
Alfred Bernet  
8737 Gommiswald

 **055 280 1034**

[obererzuersee.flexo-handlauf.ch](http://obererzuersee.flexo-handlauf.ch)



Aus dem Kantonsrat . . .

## Steuerliche Neuschätzung der nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften



Dr. Roger Brändli, Kantonsratspräsident, Reichenburg

Fünf Kantonsräte haben im Dezember 2021 mit dem Postulat «Mehr Gerechtigkeit bei den Steuerwerten der nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften» vom Regierungsrat einen Bericht verlangt, wie die ihrer Meinung nach bundesrechtswidrige Praxis bei den Liegenschaftsschätzungen behoben und die Bewertung der Liegenschaften allenfalls automatisiert werden könne. Die Postulanten stören sich insbesondere am Umstand, dass je nach Schätzungszeitpunkt erhebliche Ungleichheiten zwischen den Liegenschaftsbesitzern bestehen.

Der Regierungsrat hat seine Antwort zum Postulat im Juni 2022 vorgelegt. Er hält fest, dass aufgrund des hohen Anteils an «Altschätzungen» die jeweils gültigen Schätzungswerte bei rund 80% aller Grundstücke deutlich und im Durchschnitt ca. 40% unter dem aktuellen Verkehrswert liegen. In einzelnen Gemeinden sei die Unterschreitung noch grösser. Die Problematik von Liegenschaftswerten, welche die bundesrechtlichen Vorgaben nicht mehr einhalten, bestehe aber auch in anderen Kantonen. Allerdings werde diese in den meisten Kantonen durch einen im Gesetz festgeschriebenen Anpassungsrythmus entschärft.

Ein solcher „Anpassungs-Automatismus“ besteht im Kanton Schwyz nicht. Über eine gene-

relle Neuschätzung entscheidet der Kantonsrat. Das ist auch der Grund, weshalb der Regierungsrat keine Position zu den Neuschätzungen bezieht, sondern diese heisse Kartoffel dem Kantonsrat weitergibt. Mit der Methodik der datenbasierten Bewertung könnte, so der Regierungsrat, die generelle Neuschätzung automatisiert und die Liegenschaftenschätzungen künftig entpolitisiert werden. Zuständig für einen Wechsel der Methodik und die damit zusammenhängenden gesetzlichen Anpassungen bleibe der Kantonsrat.

Der Kantonsrat hat das Thema an seiner Oktober-Sitzung beraten. Das Anliegen, das auf eine generelle Neuschätzung der Liegenschaften mit künftigem Anpassungs-Automatismus zielt, wurde vom Kantonsrat an seiner Oktober Sitzung deutlich abgelehnt. Dennoch dürfte eine generelle Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften nur für den Moment vom Tisch sein. Es ist zu erwarten, dass von den einschlägigen Kreisen schon bald neue Anläufe unternommen werden, um eine Neuschätzung der Liegenschaften zu erreichen. Dies unter dem Vorwand von mehr Gerechtigkeit. Dass die Welt gerechter, geschweige denn besser wird, wenn die Liegenschaftsbesitzer einfach mehr bezahlen müssen, darf freilich bezweifelt werden.

# Erbrechtsrevision: Welche Neuerungen gelten ab dem 1. Januar 2023?

Gerne gebe ich Ihnen nachfolgend einen kurzen Überblick über die wichtigsten Änderungen des Erbrechts per 1. Januar 2023.



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

## 1. Reduktion der Pflichtteile der Nachkommen und Wegfall der Pflichtteile der Eltern

Eine der wichtigsten Neuerungen betrifft das Pflichtteilsrecht. Die Pflichtteile werden reduziert, dadurch vergrössert sich die Verfügungsfreiheit der Erblasser.

Der Pflichtteil der Nachkommen beträgt neu 1/2 des gesetzlichen Erbanspruchs (bisher: 3/4 des gesetzlichen Erbanspruchs). Das Pflichtteilsrecht der Eltern (bisher 1/2 des gesetzlichen Erbanspruchs) entfällt vollständig. Unverändert bleibt die Pflichtteilsquote des überlebenden Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin (1/2 des gesetzlichen Erbanspruchs).

Konkret bedeutet dies: Hinterlässt eine Erblasserin ihren Ehegatten und Nachkommen (oder auch nur Nachkommen) als Erben, kann sie neu über 1/2 ihres Nachlasses frei verfügen (bisher nur über 3/8 mit überlebendem Ehemann bzw. 1/4 ohne überlebenden Ehemann). Hinterlässt sie

den Ehegatten und die Eltern, kann sie neu über 5/8 frei verfügen (bisher 1/2). Kinderlose Ehegatten und eingetragene Partner können sich neu uneingeschränkt als Alleinerben einsetzen, auch wenn die Eltern oder ein Elternteil noch leben sollte. Hinterlässt ein Erblasser nur die Eltern (keine Ehegattin oder Nachkommen), bestehen neu gar keine Einschränkungen mehr. Das neue Recht ermöglicht dem Erblasser also, über einen grösseren Teil seines Vermögens ohne Einschränkungen zu disponieren und beispielweise einzelne Erben, die Konkubinatspartnerin, Stiefkinder oder andere Personen bzw. Institutionen stärker zu begünstigen. Kinderlose, unverheiratete Personen können künftig mit einem Testament sogar über ihr gesamtes Vermögen frei verfügen.

Hervorzuheben ist, dass nur das Pflichtteilsrecht angepasst wird, nicht aber der gesetzliche Erbanspruch. Folglich steht den Eltern (bzw. dem elterlichen Stamm) bei Fehlen von Nachkommen weiterhin ein gesetzlicher Erbanspruch zu. Möchten sich also beispielsweise kinderlose Ehegatten gegenseitig als Alleinerben einsetzen, ist eine Verfügung von Todes wegen zwingend notwendig. Ohne entsprechende Vorkehrungen erhält auch unter neuem Recht der überlebende Ehegatte (nur) 3/4 des Nachlasses und die Eltern (bzw. der elterliche Stamm) erhalten weiterhin 1/4.

## 2. Nutzniessung zugunsten des überlebenden Ehegatten

Unter geltendem Recht kann der Erblasser dem überlebenden Ehegatten begünstigen, indem er ihm maximal 1/4 des Nachlasses zu Eigentum und 3/4 des Nachlasses (die zu Eigentum an die gemeinsamen Nachkommen gehen) zur Nutzniessung zuweist. Als Folge der Reduktion der Pflichtteile der Nachkommen kann der Erblasser der überlebenden Ehegattin neu sogar bis zu 1/2 des Nachlasses zu Eigentum zuweisen, zusätzlich zur lebenslangen Nutzniessung auf der anderen Hälfte.

## 3. Wegfall des Pflichtteilschutzes des Ehegatten bei hängigem Scheidungsverfahren

Gemäss heutiger Rechtslage verliert der Ehegatte bzw. der eingetragene Partner seinen Erb- und Pflichtteilsanspruch bei Vorliegen eines rechtskräftigen Scheidungs- bzw. Auflösungsurteils. Verstirbt der Partner während des hängigen Verfahrens, steht dem Überlebenden weiterhin der Pflichtteil zu, was zu stossenden Ergebnissen führen konnte.

Nach neuem Recht wird der Zeitpunkt, in dem der überlebende Partner seinen Pflichtteilsanspruch verliert, auf der Zeitachse nach vorne verschoben: Verstirbt ein Ehegatte bzw. Partner während eines hängigen Scheidungs- bzw. Auflösungsverfahrens, steht dem überlebenden Ehegatten/Partner neu kein Pflichtteilsanspruch mehr zu, wenn das Scheidungsverfahren auf gemeinsames Begehren eingeleitet (bzw. nach den Vorschriften über die Scheidung auf gemeinsames Begehren fortgesetzt) wurde oder wenn die Ehegatten mindestens zwei Jahre getrennt gelebt haben.

Zu beachten ist, dass der überlebende Ehegatte/Partner seinen gesetzlichen Erbanspruch auch unter neuem Recht bis zum rechtskräftigen Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil behält. Folglich muss während des hängigen Scheidungsverfahrens zwingend eine letztwillige Verfügung errichtet werden, falls dem überlebenden Ehegatten/Partner der gesetzliche Erbanspruch entzogen werden soll.

Neu gilt sodann, dass der Ehegatte bzw. eingetragene Partner bereits nach Einleitung des



# TRAUMFERIEN

Planen Sie mit uns!

**Kostenlose  
Expertenberatung**

**Bestpreis-Garantie**

Kreuzfahrten – Europas Norden – Individualreisen weltweit



diga reiseCenter Heidi Frei AG

8854 Galgenen, Kantonsstrasse 9

Tel. 0848 735 735

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



## 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)

**tulux**

# SWISS LIGHT CREATIONS

Scheidungs- bzw. Auflösungsverfahrens keine Ansprüche mehr aus allfälligen Testamenten oder Erbverträgen geltend machen kann (es sei denn, es wurde ausdrücklich etwas anderes angeordnet oder vereinbart).

#### **4. Schenkungsverbot nach Abschluss eines Erbvertrages**

Unter geltendem Recht ist im Gesetz nicht klar geregelt, ob bzw. in welchem Umfang Schenkungen nach Abschluss eines Erbvertrages noch zulässig sind. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann ein Erblasser nach Abschluss eines Erbvertrages grundsätzlich weiterhin Schenkungen ausrichten, ausser der Erbvertrag sehe ein explizites Schenkungsverbot vor oder der Erblasser habe die Schenkung offensichtlich mit Schädigungsabsicht vorgenommen.

Das neue Recht sieht ein generelles Schenkungsverbot vor und führt damit zu einem Paradigmenwechsel. Neu können Zuwendungen unter Lebenden (sowie auch Verfügungen von Todes wegen) – mit Ausnahme der üblichen Gelegenheitsgeschenke – angefochten werden, wenn sie mit den Verpflichtungen aus dem Erbvertrag nicht vereinbar sind (namentlich, wenn sie die erbrechtlichen Begünstigungen schmälern) und im Erbvertrag nicht vorbehalten worden sind.

Es ist deshalb zentral, im Erbvertrag explizit vorzusehen, ob und in welcher Höhe der Erblasser Schenkungen an andere Personen ausrichten darf. Sofern der Erblasser nach Abschluss eines Erbvertrages weiterhin die Möglichkeit haben soll, Schenkungen auszurichten, ist ein expliziter Vorbehalt notwendig. Bestehende Erbverträge

sollten in dieser Hinsicht zwingend überprüft und gegebenenfalls ans neue Recht angepasst werden.

#### **5. Gebundene Selbstvorsorge (Säule 3a)**

Nach geltendem Recht ist umstritten, ob Ansprüche aus der gebundenen Selbstvorsorge (bei Versicherungseinrichtungen oder bei Bankstiftungen) in den Nachlass fallen oder ausserhalb der erbrechtlichen Regeln abgewickelt werden. Nach der Revision sieht das Gesetz vor, dass die Begünstigten einen eigenen Anspruch gegenüber der Bank oder Versicherung haben, der sich nach dem Vorsorge- und nicht nach dem Erbrecht richtet. Folglich können die Vorsorgeeinrichtungen ihre Leistungen ohne Zustimmung der Erbengemeinschaft direkt an die Begünstigten auszahlen. Die Leistungen der Säule 3a gehören nach neuer Konzeption somit nicht in den Nachlass, sie sind aber Teil der Pflichtteilsberechnungsmasse.

#### **6. Übergangsbestimmungen und Empfehlung**

Die neuen Bestimmungen gelten für alle Todesfälle nach dem 1. Januar 2023 und finden folglich auch auf bereits früher errichtete Testamente oder abgeschlossene Erbverträge Anwendung.

Ich empfehle Ihnen deshalb, bestehende Verfügungen von Todes wegen (Testamente/Erbverträge) auf ihre Aktualität und Klarheit hin zu überprüfen oder, falls gewünscht, neue Verfügungen von Todes wegen zu errichten, um den nun grösseren Gestaltungsspielraum für die Nachlassplanung zu nutzen.

NEUES ERBRECHT:

# Problematische Praxisänderung bei Schenkungen

Per 1. Januar 2023 treten diverse Änderungen des neuen Erbrechts in Kraft. Dieser Beitrag beleuchtet eine problematische Änderung.



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

## Ausgangsbeispiel

Das Ehepaar Heinz und Trudi hat ein Kind (Peter). Die drei schliessen 2012 einen Erbvertrag ab. Sie vereinbaren, dass beim Tod eines Elternteils das gesamte Vermögen an den überlebenden Elternteil gehen soll. Der Sohn Peter erklärt im Erbvertrag entsprechend einen vollständigen Erbverzicht zugunsten des überlebenden Elternteils. Im Gegenzug soll Peter beim Tod des überlebenden Elternteils dessen ganzen Nachlass erhalten.

Trudi verstirbt 2014. Heinz erbt gemäss Erbvertrag das ganze Vermögen seiner Frau. Später geht Heinz eine neue Beziehung mit Mimi ein. Er schenkt ihr im Jahr 2016 den Betrag von CHF 200'000.--. Heinz und Mimi heiraten nicht. In der Folge verstirbt auch Heinz. Peter wird Alleinerbe des Nachlasses seines Vaters.

Peter erhält als Alleinerbe das beim Tod des Vaters noch vorhandene Vermögen. Er fragt sich

aber, ob er es sich gefallen lassen muss, dass sein Vater der Mimi zu Lebzeiten CHF 200'000.-- geschenkt hat. Es verweist darauf, dass er keinen Erbverzicht abgegeben hätte, wenn er gewusst hätte, dass sein Vater vor seinem Tod einen Teil seines Vermögens verschenkt.

Die Beantwortung dieser Frage ist davon abhängig, ob das heute geltende oder das neue Recht anwendbar ist.

## Heute geltendes Recht

Das heute geltende Recht findet Anwendung, wenn der Vater **vor dem 1. Januar 2023** verstirbt.

Mit Blick auf Schenkungen geht das Bundesgericht nach geltendem Recht davon aus, dass der Erblasser zu Lebzeiten trotz Abschluss eines Erbvertrages **Schenkungen vornehmen kann**, ohne dass eine Anfechtungsmöglichkeit besteht. Etwas anderes gilt nur, wenn der Erbvertrag eine gegenteilige Bestimmung enthält (z.B. Aufnahme eines ausdrücklichen Schenkungsverbots) oder wenn der Erblasser mit der Schenkung böswillige Absichten verfolgt. Gemäss heute geltendem Recht gilt daher eine grundsätzliche **Schenkungsfreiheit**.

Ergebnis: Im vorliegenden Fall wurde im Erbvertrag nicht vereinbart, dass der Erblasser zu Lebzeiten keine Schenkungen vornehmen darf.

Es existieren auch keine Indizien für eine böswillige Absicht von Heinz. Unter diesen Umständen muss nach heute geltendem Recht angenommen werden, dass Peter nicht gegen die Schenkung vorgehen kann. **Die CHF 200'000.-- verbleiben bei Mimi.** Voraussetzung ist aber, dass Heinz vor dem 1. Januar 2023 verstorben ist bzw. verstirbt. (Vorbehalten bleibt jedoch der Fall, dass durch die Schenkung der Pflichtteil von Peter verletzt würde. Auf diesen Punkt kann an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen werden).

## Neues Recht

Verstirbt der Erblasser **nach dem 31. Dezember 2022**, ist immer das neue Recht anzuwenden. Das neue Recht findet in diesem Fall auch auf Erbverträge und Schenkungen Anwendung, die vor dem 1. Januar 2023 abgeschlossen bzw. vorgenommen wurden.

Das neue Recht leitet eine eigentliche **Praxisänderung** ein: Nach neuem Recht besteht – anders als nach geltendem Recht – ein **Schenkungsverbot**. Das bedeutet, dass bei Vorliegen eines Erbvertrages lebzeitige Schenkungen grundsätzlich nicht mehr zulässig sind. Solche Schenkungen können nach dem Tod des Erblassers **angefochten** werden. Es ist jedoch möglich, im Erbvertrag ausdrücklich vorzusehen, dass der Erblasser berechtigt ist, zu Lebzeiten Schenkungen vorzunehmen. Anders ausgedrückt: **Wenn im Erbvertrag nichts anderes festgehalten ist, gilt immer die Vermutung eines Schenkungsverbots.**

Ergebnis: Im vorliegenden Fall enthält der Erbvertrag keine Bestimmung, die es Heinz erlaubt, zu Lebzeiten Schenkungen vorzunehmen. Unter diesen Umständen besteht die gesetzliche Vermutung eines Schenkungsverbots. Mit anderen Worten muss sich Peter die lebzeitige Schenkung seines Vaters an Mimi nicht gefallen lassen. **Er kann die Schenkung anfechten.** Dabei spielt es keine Rolle, dass der Erbvertrag vor dem 1. Januar 2023 abgeschlossen wurde. Massgebend ist einzig, dass der Vater **nach dem 31. Dezember 2022** verstirbt.

## Fazit und Empfehlung

Das neue Recht führt mit Blick auf lebzeitige Schenkungen zu einer **Praxisänderung**, die auch für Erbverträge gilt, die vor dem 1. Januar 2023 (eventuell vor Jahrzehnten) abgeschlossen wurden. Wenn im Erbvertrag nicht ausdrücklich festgehalten ist, dass der Erblasser Schenkungen vornehmen darf, gilt zukünftig die Vermutung eines **Schenkungsverbots**. Nach neuem Recht können in diesem Fall die Schenkungen nachträglich (d.h. nach dem Tod des Erblassers) angefochten werden. Anders ist die Rechtslage, wenn der Erblasser vor dem 1. Januar 2023 verstorben ist bzw. verstirbt.

Aus diesen Gründen empfehle ich Ihnen, bestehende Erbverträge mit Blick auf Schenkungsmöglichkeiten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es ist dabei zu beachten, dass alle Parteien des bisherigen Erbvertrags einer Abänderung zustimmen müssen.

# Was tun bei den Nebenkosten?

**Die Energiepreise sind in schwindelerregende Höhen gestiegen. Akontobeitragshöhen und Nebenkostenpauschalen entsprechen nicht mehr den Abrechnungskosten. Was können Vermieterinnen und Vermieter unternehmen?**



**Dr. Roger Brändli**  
Lehrbeauftragter für Privat-  
recht an der Universität  
St. Gallen (HSG),  
Altendorf / Reichenburg

Haben die Mietparteien im Mietvertrag keine Abrede betreffend Nebenkosten getroffen, sind diese im Nettomietzins inbegriffen. Der Vermieter kann dieses System aber einseitig ändern, wobei dem Mieter eine Anfechtung offensteht. Dieses Vorgehen gilt auch, wenn Akonto- oder Pauschalnebenkosten erhöht oder vertraglich vereinbarte Nebenkostenverteilungsschlüssel geändert werden sollen.

## **Nebenkosten werden akonto eingefordert**

Werden die Nebenkosten nach effektivem Verbrauch abgerechnet und monatliche Akontozahlungen gefordert, so werden die gestiegenen Nebenkosten in der Abrechnung am Ende der Abrechnungsperiode abgebildet. Hier besteht eigentlich kein Handlungsbedarf. Der Vermieter kann seine Mieter höchstens auf den Umstand hinweisen, dass die Nebenkostenabrechnung wohl höher ausfallen wird und die Mieter Rückstellungen bilden sollten. Will der Vermieter die

Akontobeträge erhöhen, muss er dies mittels amtlichen Formulars auf den nächstmöglichen Kündigungstermin anzeigen. Die Erhöhung der Akontobeträge ist auf dem Formular mit «Energiepreisstärkerungen» zu begründen. Das Formular muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen Kündigungstermin beim Mieter eingetroffen sein.

## **Es besteht eine Nebenkostenpauschale**

Nebenkostenpauschalen können jederzeit durch den Vermieter angepasst werden. Eine Erhöhung ist aber nur zulässig, wenn sie durch gestiegene Kosten auf der Berechnungsgrundlage des Kostendurchschnitts dreier Jahre ausgewiesen ist (Artikel 4 Absatz 2 VMWG). Dieses Erhöhungssystem gilt selbstverständlich nur für die bereits bislang in der Nebenkostenpauschale enthaltenen Nebenkostenpositionen. Sollen mit der erhöhten Pauschale neue Nebenkostenpositionen mitabgedeckt werden, ist hierfür das gleiche Verfahren einzuhalten, wie für die Ausgliederung von Nebenkosten (siehe nachfolgend). Reine Nebenkostenpauschalerhöhungen sind ebenfalls mit dem amtlichen Formular auf den nächstmöglichen Kündigungstermin und mit Zustellung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist vor dem Kündigungstermin vorzunehmen. Bei der Begründung auf dem amtlichen Formular

sind die jährlichen Durchschnittskosten der in der Pauschale enthaltenen Nebenkostenpositionen in den letzten drei Jahren anzuführen.

### **Nebenkosten sollen ausgegliedert werden**

Der Vermieter kann den Systemwechsel einseitig vornehmen und bislang im Mietzins enthaltene Nebenkosten inskünftig separat erheben. Er muss dies dem Mieter mit amtlichem Formular auf den nächstmöglichen Kündigungstermin mitteilen. Das Formular muss zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin dem Mieter zugestellt sein. Bei der Begründung ist besondere Sorgfalt walten zu lassen. Es ist detailliert anzugeben, welche Nebenkostenpositionen im Einzelnen dem Mieter neu separat in Rechnung gestellt werden sollen. Dabei ist präzise anzugeben, ob es sich um neue Kostenpositionen handelt oder um solche, die bisher im Mietzins inbegriffen waren. Für Positionen, die in der Miete inbegriffen waren, sind die durchschnitt-

lichen jährlichen Kosten in den vorangehenden drei bis fünf Jahren für die entsprechenden Nebenkosten anzuführen. Gleichzeitig ist der Hinweis anzubringen, dass der Nettomietzins um denselben Betrag reduziert wird.

### **System soll gewechselt werden**

Der Vermieter kann bisher pauschal abgerechnete Nebenkosten neu akonto abrechnen und dabei den neuen Akontobeitrag grundsätzlich frei festlegen. Will der Vermieter vom System der Akontozahlung auf das System der Pauschale wechseln, hat der neue Pauschalbetrag höchstens den Durchschnittskosten der Nebenkosten in den letzten drei Jahren zu entsprechen. Der Wechsel ist dem Mieter wiederum mit dem amtlichen Formular und Begründung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin mitzuteilen und so rechtzeitig, dass das amtliche Formular spätestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintrifft.

13999-01





Roland Pfyl  
Generalagent

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

**Generalagentur Oberer Zürichsee**  
Hintere Bahnhofstrasse 12, 8853 Lachen  
Tel. 058 285 69 40, Fax 058 285 69 41  
Agenturen in: Einsiedeln, Glarus, Pfäffikon, Rapperswil

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

# Aufgepasst! – Neues Denkmalschutzgesetz

Per 1. Januar 2020 trat das neue kantonale Denkmalschutzgesetz in Kraft. Diese neue Gesetzgebung kann für betroffene Grundeigentümer weitreichende (negative) Folgen haben.



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

## Kantonales Schutzinventar (KSI)

Bereits vor 2020 existierte ein kantonales Inventar (sog. "KIGBO"). Darin waren zu schützende Bauten aufgeführt. Dieses alte Inventar war jedoch nur für die Behörden und nicht für die Grundeigentümer verbindlich. Das ist jetzt anders. Das neue kantonale Inventar (KSI) ist auch für die Grundeigentümer verbindlich.

Gemäss neuem Gesetz müssen alle im alten Inventar aufgenommenen Gebäude automatisch ins neue Inventar übergeführt werden. Das kantonale Bildungsdepartement überprüft die Schutzwürdigkeit dieser Objekte. Zudem ist der Kanton gemäss neuem Gesetz verpflichtet, zu prüfen, ob noch weitere Gebäude, die im alten Inventar nicht enthalten waren, unter Denkmalschutz gestellt werden müssen. Dies erfolgt im Rahmen der sog. Inventarbereinigung. Wenn ein Gebäude (definitiv) im neuen Inventar aufgenommen ist, hat das

**weitreichende Folgen für den Grundeigentümer.** Die Gesetzgebung sieht drei verschiedene Schutzziele vor:

- Das **Schutzziel I** enthält die Pflicht des Grundeigentümers zur ungeschmälernten Erhaltung der inneren und äusseren Bauteile, Raumstrukturen und festen Ausstattungen. Mit anderen Worten darf der Grundeigentümer sein Gebäude innen und aussen grundsätzlich nicht mehr verändern.
- Das **Schutzziel II** verpflichtet den Grundeigentümer zur Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes und zur Bewahrung der Raumstrukturen. Mit anderen Worten ist eine Veränderung nur noch unter gewissen Umständen in Absprache mit den kantonalen Stellen möglich.
- Gemäss dem **Schutzziel III** muss der Grundeigentümer (lediglich) den Charakter des Gebäudes erhalten. Mit anderen Worten sind Änderungen möglich. Die baulichen Massnahmen müssen jedoch vorgängig mit den kantonalen Stellen abgesprochen werden.

Es ist offensichtlich, dass eine Unterschutzstellung von Gebäuden die Eigentumsrechte des Grundeigentümers **erheblich einschränken**. Der

Hausbesitzer ist beispielsweise nicht mehr frei, sein Gebäude nach seinem eigenen Ermessen umzubauen oder zu vergrössern. Die Unterschutzstellung hat regelmässig auch eine **Wertminderung** des Gebäudes bzw. des Grundstücks zur Folge. Es ist daher ausserordentlich wichtig, dass Sie kritisch prüfen, wenn Ihr Gebäude in das neue Inventar aufgenommen werden bzw. im Inventar verbleiben soll.

### Zum Verfahren

Es ist zu unterscheiden:

Wenn ein Gebäude **bereits im alten Inventar** aufgenommen war und dieses auch unter neuem

Recht als schutzwürdig erachtet wird, muss das kantonale Bildungsdepartement die betroffenen Grundeigentümer schriftlich darüber informieren. Dagegen können die Grundeigentümer innert 20 Tagen **Einsprache** erheben. Das Bildungsdepartement entscheidet danach über die Einsprache. Gegen diesen Entscheid kann wiederum innert 20 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden.

Bei **Neuaufnahmen** entscheidet der Regierungsrat auf Antrag der kantonalen Fachstelle. Vor dem Entscheid erhält der betroffene Grundeigentümer Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern. Anschliessend wird der Regierungsrat über die Aufnahme entscheiden. Gegen den Beschluss des Regierungsrates kann der Grundeigentümer beim Verwaltungsgericht Beschwerde führen.

### Vorsicht!

Zurzeit wird in diversen Gemeinden (z.B. Lachen, Galgenen, Schübelbach, Wangen) das neue Schutzinventar bereinigt. Es wird dabei entschieden, welche Gebäude definitiv ins neue Inventar aufgenommen und unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Wenn Sie entsprechende "Post" vom Kanton erhalten, empfehle ich Ihnen, dies **sehr kritisch** zu prüfen. Gegebenenfalls lohnt es sich, eine Fachperson beizuziehen. Wie oben ausgeführt wurde, werden Ihre Eigentumsrechte bei einer definitiven Aufnahme Ihres Gebäudes ins neue Inventar massiv beschnitten. Zudem besteht die Gefahr, dass Ihr Gebäude durch die Inventaraufnahme einen Minderwert erleidet. Das kann auch (negative) Auswirkungen bei Hypothekengaben haben.



# Ein Meilenstein in der Firmengeschichte

**Die Firma Harder & Co. AG aus Wollerau arbeitet seit 30 Jahren Seite an Seite mit Hörmann, Europas Nummer 1 für Tore und Türen. Auf dem gemeinsamen erfolgreichen Weg wurden viele Meilensteine erreicht. Zum Jubiläum konnte die Firma einen physischen Meilenstein der Hörmann Schweiz AG entgegennehmen.**

Die Harder & Co. AG ist ein klassisches Schweizer KMU mit jahrzehntelanger Erfahrung in der Baunebenbranche und insgesamt 10 Mitarbeitenden. Auf eine persönliche und unkomplizierte Weise finden Kunden bei der Harder & Co. AG optimale Lösungen in den Bereichen Garagen- und Industrietore, Haus- und Nebentüren sowie Zufahrtskontrollsysteme. Auf dieser Grundlage entwickelte sich der Familienbetrieb in den vergangenen Jahren zu einem renommierten Tor-, Tür- und Wartungsspezialisten im Kanton Schwyz sowie in den angrenzenden Gemeinden des Kantons Zürich. Seit 30 Jahren arbeitet die Firma in einer erfolgreichen Partnerschaft mit Hörmann. Das Unternehmen ist Europas Nummer 1 für Tore und Türen.

Die Leistungen der Tür- und Tor-Profis der Harder & Co. AG umfassen alles; von der Planung und Umsetzung eines klassischen Garagentors oder einer Haustür bis hin zu komplexen Anlagensystemen. Weiter bietet das traditionsreiche Unternehmen seinen Kunden einen professionellen und zuverlässigen Service.

Die Harder & Co. AG bietet massgeschneiderte Lösungen, basierend auf filigranem Handwerk und kann damit auch besonderen Kundenwünschen mit Leichtigkeit nachkommen. Die 30 Jahre an der Seite von Hörmann stellen zweifelsohne einen weiteren Meilenstein in der Geschichte des Schwyzer Betriebs dar. Als Zeichen der guten Partnerschaft und als Anerkennung für die innovative Geschäftstätigkeit der Harder & Co. AG konnte Hörmann dem Tür- und Torspezialisten einen «echten» Meilenstein übergeben.



*Daniel Meier (Hörmann Schweiz AG), Stefan Spätig, Beat Harder (Harder & Co. AG), Andreas Breschan (Hörmann Schweiz AG) (v.l.n.r.).*

## Kontaktaufnahme:

### **Harder & Co. AG**

Samstagerstrasse 55, 8832 Wollerau

Telefon 044 687 36 30

E-Mail [info@hardertore.ch](mailto:info@hardertore.ch)

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



## RECHT HABEN – RECHT BEKOMMEN

# ***Darum ist das Übergabeprotokoll bei einer Wohnungsabnahme so wichtig***

**In der Juristerei ist es oft so, dass, obwohl man Recht hat, man dieses in einem Prozessfall nur zugesprochen bekommt, wenn man als Kläger den Beweis dafür erbringen kann. Um potenzielle Schwierigkeiten zu vermeiden, ist es deshalb unabdingbar, bei einer Wohnungsabnahme ein Übergabeprotokoll zu erstellen.**

Der Mieter hat das Recht, das Mietobjekt normal wie ein durchschnittlich vorsichtiger Mieter abzunutzen. Dafür bezahlt er den Nettomietzins. Damit der Vermieter Ansprüche aus übermässiger Abnutzung und/oder Schäden am Mietobjekt gegenüber dem Mieter geltend machen kann, muss er in der Lage sein, den Zustand seines Mietobjektes bei Beginn und bei der Rückgabe nachzuweisen. Obgleich den Vermieter keine Pflicht zur Erstellung eines solchen Antritts-/Übergabe- und/oder Rückgabeprotokolls trifft, tut er daher gut daran, (jeweils) ein solches zu erstellen. Da in der Praxis die Rückgabe und die Herausgabe des Mietobjekts meist gleichzeitig mit dem ausziehenden und dem einziehenden Mieter stattfindet, wird meist nur ein (Rückgabe und Antritts-) Protokoll erstellt.

## **Die Vorbereitung**

Zur Vorbereitung einer Herausgabe und/oder einer Rücknahme eines Mietobjekts ist die Kenntnis über das Mietobjekt notwendig. Da im Haftpflichtrecht die Lebensdauer zu berücksichtigen ist, muss der Wohnungsübergeber/-abnehmer ebenfalls wissen, wie lange der Mieter bereits im Mietobjekt gewohnt hat. Das Protokoll ist vorsichtig und vollständig durchzulesen und das neue entsprechend auszufüllen. Fragen müssen vorab geklärt werden.

## **Das Protokoll**

Der Hauseigentümerverband Zürich verfügt über Arbeitshilfen, d.h. über vorgefertigte Protokolle, die «nur» noch ausgefüllt werden müssen. Wichtig ist, dass diese korrekt ausgefüllt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass auch für eine nicht anwesende Person, z.B. Vorsitzender der Schlichtungsbehörde, Mietrichter, etc., klar ist, was genau wie und in welchem Ausmass nicht in Ordnung ist. Die Mängel und/oder übermässigen Abnutzungen sind klar zu umschreiben (z.B. «Wohnzimmer: runder Wasserfleck, Durchmesser 10 cm, links von der Balkontüre»).

Weiter ist immanant wichtig, dass diejenigen Ziffern, unter denen der ausziehende Mieter für übermässige Abnutzungen/Schäden verantwortlich gemacht werden soll, auch nach unten/hinten an die entsprechende Stelle übertragen werden um sicherzustellen, dass der Vermieter der Ansprüche nicht verlustig geht.

Werden keine vorgefertigten Protokolle benutzt muss vor oder nach der Auflistung der übermässigen Abnutzungen/Schäden der Mieter für diese festgehalten detailliert und klar beschriebenen Punkte haftbar gemacht werden. In einem Einschreiben (innert max. 2–3 Tagen nach Rückgabe!) muss ihm mitgeteilt werden, dass er für diese entschädigungspflichtig wird und er mit seiner Unterschrift den Vermieter ermäch-

# PARKETT

PARKETT  
BODENBELÄGE  
TEPPICHE  
VORHÄNGE  
WOHNACCESSOIRES

**tevag**  
INTERIOR

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

**energie** ausserschwyz **spürbar nachhaltig**

**Mit Fernwärme natürlich und regional heizen**

**Jetzt ganz einfach umsteigen!**  
**Wir beraten Sie gerne.**

Mehr Infos:  
**easz.ch**

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

tigt, die Instandstellungs-/Reparaturarbeiten zu veranlassen und die Kosten entsprechend übernimmt.

### Die Unterschrift

Unterzeichnen die Parteien (in der Regel Mieter und Vermieter, ansonsten ein entsprechend für die Anerkennung von Mängeln sowie der Haftung und den Vergleichsabschluss bevollmächtigter Vertreter) das Protokoll, sind beide Seiten daran gebunden. Der Vermieter darf sich daher zeitlich keinesfalls unter Druck setzen lassen oder bei schlechten Lichtverhältnissen eine Abnahme durchführen. Denn alles, was er anlässlich der Rückgabe hätte sehen können müssen und nicht ins Protokoll aufgenommen hat, ist verwirkt. Das bedeutet, dass diesbezüglich keine Ansprüche gegenüber dem Mieter mehr geltend gemacht werden können.

Unterzeichnet der Mieter das Protokoll nicht, hat der Vermieter respektive sein Vertreter nur 2–3 Arbeitstage Zeit, dem Mieter das Protokoll per Einschreiben zuzustellen. Ist die neue Adresse nicht bekannt, kann dies rechtsgültig an die letztbekannte Adresse erfolgen. Dies ist oft die Adresse der eigenen Liegenschaft.

### Die Folgen

Wird zu Beginn des Mietverhältnisses kein Protokoll erstellt, welches der neu einziehende Mieter unterzeichnet, lässt sich in der Regel der Zustand des Mietobjekts nicht nachweisen. Damit kann bei übermässiger Abnutzung/Beschädigung des Mietobjekts durch den Mieter kaum Schadenersatz geltend gemacht werden.

Gleich verhält es sich, wenn der Mieter das Protokoll nicht unterzeichnet und der Vermieter/Vertreter des Vermieters es verpasst, dieses innert der kurzen

zwei- bis dreitägigen Frist dem Mieter eingeschrieben zuzustellen.

### Das retournierte Einschreiben

Wird ein eingeschriebenes Protokoll vom Mieter nicht abgeholt, ist dieses ungeöffnet aufzubewahren, damit bewiesen werden kann, dass dieses fristgerecht zugestellt wurde. Zudem muss auch die Postquittung des Einschreibens zwingend aufbewahrt werden.

### Der Spezialfall Einfamilienhaus

Bei einem Einfamilienhaus ist es besonders wichtig, sich ausreichend Zeit zu nehmen sowohl für die Vorbereitung als auch für die Erstellung des (Antritts- und Rückgabe-)Protokolls und den Garten nicht zu vergessen.

Bereits beim Antrittsprotokoll ist der Zustand des Gartens am besten vorab mit Bildern festzuhalten und diese sind dann zum Vertragsbestandteil zu machen, indem sie vom Mieter ebenfalls unterzeichnet werden. Besonders wichtig ist dies, wenn speziell teure Pflanzen Bestandteil des Gartens sind oder Pflanzen nur dann dauerhaft schön bleiben, wenn sie regelmässig fachmännisch geschnitten und unterhalten werden.

Auch wenn Gartengeräte und/oder Einrichtungen sowie Möbel übergeben werden, lohnt es sich, ein entsprechendes Inventar (z.B. in der Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus) zu erstellen. Darin ist die Beschreibung, die Anzahl und der Zustand festzuhalten. Bilder können auch hier hilfreich sein.



**Sandra Heinemann**

Lic. iur.

Rechtsberatung/Prozessführung

HEV Zürich

MIETRECHT

# Kündigung von Garagen und Parkplätzen

**«Ich möchte einem Mieter den Garagen-Einstellplatz kündigen, weil ich diesen Einstellplatz einer Familie vermieten möchte, die auch eine Wohnung gemietet hat in meinem Mehrfamilienhaus. Kann ich den Einstellplatz kündigen? Brauche ich das Formular? Muss ich mit Erstreckung rechnen?»**

Es kommt darauf an, ob der Einstellplatz (oder die Garage oder der Aussenparkplatz) zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen oder ob er gesondert vermietet wird.

## A. Gemeinsame Vermietung

Wenn die Vermieterschaft dem Mieter zusammen mit den Wohn- oder Geschäftsräumen andere Sachen überlässt, wie z.B. Garagen, Autoeinstellplätze oder Abstellplätze im Freien, so gelten die Bestimmungen über Kündigungsschutz und missbräuchliche Mietzinse ebenfalls für diese Nebensachen (Art. 253a OR, Art. 1 VMWG). Ein Garagen- oder Parkplatz gilt dann als Nebensache eines Wohn- oder Geschäftsraumes, wenn zwischen den Objekten ein funktioneller Zusammenhang besteht. Es spielt keine Rolle, ob für die beiden Objekte ein einziger oder zwei separate Verträge abgeschlossen werden. Ebenfalls unwichtig ist der Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse, sie können gleichzeitig oder an verschiedenen Daten erfolgen. Die Vertragsparteien beider Mietverträge müssen jedoch immer die gleichen Personen sein.

Wenn der Garagen- oder Parkplatz in diesem Sinne eine Nebensache des Wohn- oder Ge-

schäftsraumes darstellt, muss für die Kündigung zwingend das amtliche Kündigungsformular des Kantons, in dem sich die Mietobjekte örtlich befinden, verwendet werden.

## Einheitlich oder zusammenhängend?

Weiter ist zu unterscheiden, ob ein einheitliches oder «nur» ein zusammenhängendes Mietverhältnis besteht. Dies ist aufgrund des Parteiwillens zu beurteilen, welcher nicht immer klar ist.

Bei einem einheitlichen Mietverhältnis, unabhängig davon, ob ein oder zwei separate Mietverträge abgeschlossen wurden, kann der Garagen- oder Parkplatz grundsätzlich nur zusammen mit der Wohnung oder dem Geschäftsraum gekündigt werden.

Wenn die Parteien zwei separate Mietverträge mit unterschiedlichen Kündigungsfristen abgeschlossen haben, spricht vieles dafür, dass die Parteien nicht ein einheitliches, sondern lediglich ein zusammenhängendes Mietverhältnis abschliessen wollten, dann darf die Wohnung oder die Garage separat gekündigt werden. Aber auch hier braucht es, wie erwähnt, zwingend das amtliche Kündigungsformular des Kantons.

Falls die Parteien kein einheitliches Mietverhältnis vereinbaren möchten und beispielsweise bei der Vermietung eines weiteren Parkplatzes der Meinung sind, dieser solle auch wieder unabhängig von der Wohnung gekündigt werden dürfen, so ist zu empfehlen, dies ausdrücklich im Mietvertrag festzuhalten. Damit können im Streitfall Diskussionen über die Auslegung des Parteiwillens vermieden werden.

## B. Gesonderte Vermietung

Wenn ein Garagen- oder Parkplatz gesondert vermietet wird, d.h. wenn der Parkplatzmieter nicht auch noch gleichzeitig Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraumes des Vermieters ist, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht. Dann kommt Art. 266e OR zur Anwendung, wonach gesondert vermietete Einstellplätze oder ähnliche Einrichtungen mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden dürfen. Vertraglich darf auch eine längere Kündigungsfrist vereinbart werden.

Grundsätzlich muss das amtliche Kündigungsformular nicht verwendet werden. Gemäss Art. 266l OR ist bei gesondert vermieteten Parkplätzen überhaupt keine Formvorschrift einzuhalten, aus Beweisgründen sollte man aber in schriftlicher Form und per Einschreiben kündigen.

Die Parteien dürfen vertraglich das amtliche Formular für die vermietenseitige Kündigung vorschreiben. Der Mustermietvertrag des Zürcher Hauseigentümerverbandes für Garagen, Autoein- und -abstellplätze enthält diese Regelung explizit, da Parkplätze oft als Nebensachen vermietet werden.

Man kann diese Musterverträge auch für die gesonderte Vermietung benutzen. Der Vermieter muss sich dann aber an die vertraglich vereinbarte Regelung halten und das amtliche Formular für die Kündigung verwenden. Oder der Vermieter kann bei Vertragsabschluss diese Formvorschrift im Mustervertrag durchstreichen.

## C. Fazit

Aufgrund der Fragestellung handelt es sich hier wohl eher um eine gesonderte Vermietung an einen aussenstehenden Dritten, der nicht auch noch eine Wohnung im Mehrfamilienhaus des Vermieters mietet. Dann ist also eine formlose Kündigung gemäss Vertrag möglich, falls vereinbart jedoch trotzdem mit dem amtlichen Kündigungsformular. Bei einer gesonderten Vermietung gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht, der Garagenmieter kann die Kündigung also nicht anfechten und er kann auch keine Erstreckung verlangen.

Das vom Kanton Zürich genehmigte Kündigungsformular (Art. 266l Abs. 2 OR, Art. 9 VMWG) ist beim Zürcher Hauseigentümerverband erhältlich (Drucksachenverkauf Tel. 044 487 17 07). Für andere Kantone wende man sich bitte an die entsprechenden Sektionen des Hauseigentümerverbandes oder an die kantonalen Gerichte.



**Daniela Fischer**

Lic. iur.

Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



UNTERSCHIEDLICHE VERSANDARTEN

## ***Einschreiben und A-Post Plus***

**Seit einigen Jahren bietet die Post den Versand von Schreiben nicht nur per A- und B-Post sowie per Einschreiben, sondern noch mit einer Zwischenform an: A-Post Plus. Die Gerichte haben sich bereits mehrfach mit der Thematik an sich auseinandersetzen müssen. Letztmals im Mietrecht zur Frage, welche Sendung fristauslösend wirkt, wenn beide Versandarten gleichzeitig gewählt werden.**

### **Das System A-Post Plus**

In seinem Entscheid 5A\_547/2015 erläuterte das Bundesgericht, dass bei dieser Versandmethode ein Brief mit einer Nummer versehen und dieser danach ähnlich wie ein eingeschriebener Brief mit A-Post spediert werde, wodurch die Nachverfolgung der Sendung mit Hilfe des von der Post zur Verfügung gestellten elektronischen Suchsystems «Track & Trace» bis zum Empfangsbereich des Empfängers möglich sei. Im Unterschied zu den eingeschriebenen Briefpostsendungen aber werde der Empfang durch den Empfänger nicht quittiert, sondern wenn die A-Post-Plus-Sendung in das Postfach oder in den Briefkasten des Empfängers gelegt werde, erfasse der Postbote elektronisch die Zustellung. Daher werde der Adressat im Falle seiner Abwesenheit nicht durch Hinterlegung einer Abholungseinladung avisiert.

Folglich könne mit einem «Track & Trace»-Auszug auch nicht direkt bewiesen werden, dass die A-Post-Plus-Sendung tatsächlich in den Empfangsbereich des Empfängers gelangt sei, sondern bloss, dass durch die Post ein entsprechender Eintrag in ihrem Erfassungssystem gemacht wurde. Einzig im Sinne eines Indizes lasse sich somit aus diesem Eintrag darauf schliessen, dass die Sendung in den Briefkasten oder in das Postfach des Adressaten gelegt wurde. Mangels Quittierung lasse sich dem «Track & Trace»-Auszug sodann nicht entnehmen, ob tatsächlich jemand die Sendung behändigt habe und um wen es sich dabei gehandelt habe, sowie geschweige denn, dass sie tatsächlich zur Kenntnis genommen worden sei.

### **Die Wirkung von A-Post Plus**

Wird der Empfang der A-Post-Plus-Sendung

bestritten, erlaubt das System keinen ausreichenden Nachweis der Zustellung, es liegt folglich keine Empfangsbestätigung vor.

### **Aber Achtung! A-Post Plus = Indiz!**

Wird ein Schreiben mit A-Post Plus zugestellt und legt der Absender den entsprechenden Track & Trace»-Auszug vor, aus dem die Zustellung an den Empfänger ersichtlich ist, so ist daraus im Sinne eines Indizes auf die ordnungsgemässe Zustellung zu schliessen. Eines weitergehenden Nachweises durch den Absender bedürfte es nicht. Es liege alsdann am Empfänger, sich gegen die angebliche Zustellung der Sendung zu wehren, wenn er geltend machen wolle, die fragliche Sendung nicht erhalten zu haben, so die (m.E. diskutierbare) Meinung des Gerichts.

### **Was gilt als fristauslösendes Element bei zwei gleichzeitig versandten Kündigungsschreiben eines Mietobjektes mit den beiden unterschiedlichen Versandarten Einschreiben und A-Post Plus?**

Wird eine Kündigung gleichzeitig per A-Post Plus und per Einschreiben versandt, stellte sich hinsichtlich der 30-tägigen Anfechtungsfrist der Kündigung die Frage, wann diese zu laufen begann. In seinem Entscheid BO.2021.5 vom 16. September 2021 hielt das Kantonsgericht St. Gallen fest, dass der erste Brief massgebend ist.

Der Mieter erhielt den A-Post-Plus-Brief an einem Samstag, den Einschreibebrief erst am Montag. Am 30. Tag nach Empfang des Einschreibens focht er die Kündigung an. Das war zu spät. Gemäss Gesetz beträgt die Frist 30 Tage ab Empfang. Laut Schlichtungsbehörde, Kreisgericht und

Kantonsgericht St. Gallen ist für die Berechnung der Frist die zuerst zugestellte Sendung massgebend, hier also der A-Post-Plus-Brief.

### **Weitere Fallen**

Viele Mietverträge sehen – als vertraglich vereinbarten Formvorbehalt der Kündigung im Sinne von Art. 16 Abs. 1 OR – vor, dass die vermietet-seits auf dem amtlichen Formular ausgesprochene Kündigung per Einschreiben versandt werden muss. Erfolgt der Versand des Kündigungsformulars nicht per Einschreiben, entsteht die Gefahr, dass die Kündigung aufgrund des Formfehlers als ungültig qualifiziert werden könnte, für den Fall, dass diese Vereinbarung nicht als blosser Beweisvorschrift angesehen werden würde.

### **Nur per Einschreiben**

Auf keinen Fall empfiehlt es sich zum heutigen Zeitpunkt, Zahlungsverzugsmahnschreiben mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR sowie eine Mietzinsanpassung / einseitige Vertragsänderungen nach Art. 269d OR per A-Post Plus zu versenden, da diesbezüglich die relative Empfangstheorie gilt, wonach es auf die effektive Kenntnisnahme des Empfängers ankommt (und eben nicht wie beispielsweise bei der Kündigung nach der absoluten Empfangstheorie um das Eintreffen im Machtbereich des Empfängers).



**Sandra Heinemann**

Lic. iur.

Rechtsberatung/Prozessführung

HEV Zürich

HUNGRIGE SCHÜTZLINGE

# Auch Pflanzen leben nicht allein von Luft und Liebe

Als sich kürzlich eine Freundin darüber beklagte, dass sie in ihrem Stadtgarten kaum mehr Vögel und Insekten beobachte und deshalb keinen Dünger mehr verwende, wunderte ich mich über den vermeintlichen Zusammenhang. Ist es nicht eher so: Wenn Pflanzen keine Nahrung mehr bekommen, werden sie weniger wachsen, blühen und fruchten? Dadurch wird das Nahrungsangebot für die Tiere kleiner, und sie werden sich überlegen, ob ein Besuch des hübschen Hinterhofs sich lohne.



Wir selber können uns über ein Ausbleiben aller möglichen Tiere nicht beklagen. Dies mag an der Lage zwischen Waldrand und Rebberg oberhalb der Thur liegen und/oder auch am möglichst naturnahen Umgang mit den Pflanzen. Dabei bin ich mir durchaus bewusst, dass ein Ziergarten eine künstliche Gemeinschaft von Stauden und Gehölzen mit verschiedensten Ansprüchen ist. Wenn ich nur schon an die Herkunft meiner Schützlinge denke, die aus aller Herren (und Frauen!) Länder stammen, kann ich nur staunen, dass sie bereit sind, Gemeinschaften zu bilden. Wenn ich zum Beispiel das Foto aus unserem Garten (links) betrachte, sehe ich eine zusammengewürfelte Gesellschaft.

## Darf ich vorstellen

Im Vordergrund links unten fällt die rotblättrige Berberitze (*Berberis thunbergii*) auf. Sie hat sich diesen halbschattigen bis sonnigen Standort am Rand eines Plattenweges aus Lägernkalk selber ausgewählt. Ihre Vorfahren stammen aus Japan



Im Juni ist Hochsaison im Garten. Fingerhut und Sternkugellauch wachsen gern in mageren Böden.

und China und wurden im 18. Jahrhundert vom Naturforscher Carl Peter Thunberg nach Europa gebracht.

Gleich daneben wächst ein weiterer Sämling, diesmal aus dem Mittelmeerraum, nämlich zwischen den Platten zuzugewandert. Eine Korallen-Wolfsmilch (*Euphorbia coralloides*) mit hellgrünen Blüten aus Süditalien hat sich zwischen die beiden eben beschriebenen Stauden gezwängt. Rechts von ihr sorgen die Laubblätter der Stinkenden Nieswurz, die neuerdings wohl aus verkaufsfördernden Gründen Palmblättrige Nieswurz genannt wird, für Abwechslung der Laubblätter: *Helleborus foetidus* kann in den Eichen- und Buchenwäldern Südosteuropas gefunden werden. Längst hat sich diese Pflanze in der Schweiz aus den Gärten in die Natur ausgewildert. Sie wird auf

meinem Bild von einer Bahnwärtertagilie (*Hemerocallis fulva*) mit braunroten Blüten und schwertförmigem Laub begleitet. Ihre Heimat in Ostasien vermisst sie vermutlich nicht.

Hinter dieser Kombination reckt die Steppen-Wolfsmilch (*Euphorbia seguieriana* ssp. *seguieriana*) ihre grünlichen Blüten in die Höhe, die von der Türkei über den Kaukasus bis nach Zentralasien endemisch ist. Neben und hinter ihr haben sich zwei Gewöhnliche Akeleien (*Aquilegia vulgaris*) in Weiss und Blau einen Platz gesucht. Die Gattung soll sich nach der letzten Eiszeit in Europa ausgebreitet haben. Hier in Alten kenne ich einen einzigen Wildstandort an einem Gehölzrand. An anderen Stellen im Kanton Zürich kommt sie laut «Der Flora des Kantons Zürich» häufig vor.

Zwei verschiedene japanische Ahornbäume (*Acer palmatum* «Shihisgashira» links und der rotblättrige *A. palmatum* «Garnet» in der Mitte) runden das Bild ab. Fächerahornbäume trifft man in Korea und China sowie in Japan an. Beim dunkelgrünen, kleinblättrigen Gehölz ganz links handelt es sich um eine «Allerweltpflanze», einen Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), den ein Gartenfreund aus Stecklingen vom Schaffhauser Randen gezogen hat. Der leider nicht mehr be-



Fülle und Wachstum dank gezielter Düngung

liebe immergrüne Strauch fühlt sich nicht nur in Südwest- und Mitteleuropa wohl, sondern auch in Nordafrika und Westasien.

### Kein Rassismus im Garten

Der kleine Ausschnitt macht deutlich, dass sich im Garten kein Rassismus breitmacht und die Pflanzen in Eintracht leben. Wenn ich jedoch das Foto einer Magerwiese oberhalb unseres Grundstücks mit dem eben beschriebenen Bild vergleiche, fällt auf, wie eng die Stauden und Gehölze in der künstlichen Gesellschaft des Gartens beieinanderstehen. Da hat kaum ein Unkraut Platz. Ist es da nicht einleuchtend, dass diese Gemeinschaft zusätzliches Futter braucht?

Bekanntlich leben die meisten Pflanzen nicht nur von Luft und Liebe, sondern von Wasser,

Kohlendioxid und Nährstoffen wie z.B. Stickstoff (N), Phosphor (P) und Kalium (K). Vereinfacht ausgedrückt ist Stickstoff für das Wachstum zuständig. Hat der Regen diesen ausgewaschen, wachsen die Pflanzen kümmerlich, haben schwache Stängel und manchmal gelb verfärbte Blätter. Mit Phosphor kennt sich die Gemüsegärtnerin besonders gut aus, denn er sorgt für die Samenkeimung und die Entwicklung der Wurzeln. Ohne Phosphor werden die Aussaaten kein Erfolg, weshalb Aussaaterde leicht gedüngt angeboten wird. Wer sich indessen nach Blüten und Früchten sehnt, kommt um Kalium nicht herum. Dieses könnte man als Wachstumshelfer und damit als Bekämpfer von Krankheiten bezeichnen, denn wer kräftig ist, wird sich gegen Seuchen eher wehren können.



## Mehr als Makronährstoffe

Wer nun einen Sack Dünger kauft, wird sehen, dass neben den obigen, sogenannten Makronährstoffen weitere Elemente für verbessertes Wachstum sorgen, nämlich Magnesium (Mg), Schwefel (S) und Calcium (Ca), sowie die Spurennährstoffe Eisen (Fe), Mangan (Mn), Bor (B), Zink (Zn), Kupfer (Cu) und Molybdän (Mo). Je nach Bodenbeschaffenheit und Ansprüchen der einzelnen Pflanzen werden zudem Spezialdünger angeboten, die laut Anbieter dank gezielter Zusammensetzung alle Wünsche der Rosen, Buchsbäume, Orchideen, Rasen oder Himbeeren etc. erfüllen.

Wenn ich diese Angaben lese, wird mir wind und weh, denn erstens übersteigt das Angebot meine Bedürfnisse, respektive diejenigen unseres

Gartens, und zweitens bin ich keine Expertin, sondern eine simple Gartenliebhaberin. Deshalb will ich keinen gezielten Rat erteilen, sondern nur davon berichten, wie ich mit unseren hungrigen Schützlingen umgehe.

## Zu viel des Guten

Am liebsten wäre es mir, wenn wir genügend Kompost zur Verfügung hätten. Obwohl der nährstoffhaltige Humus kein eigentlicher Dünger ist, garantiert er eine bessere Struktur unseres lehmigen Bodens und enthält die wichtigsten Nährstoffe je nach Zusammensetzung des kompostierten Materials in unterschiedlichen Mengen. Laut Expertenmeinung sollte man zwei bis fünf Liter pro Quadratmeter ausbringen. Leider fehlen uns dazu unzählige Liter, vor allem wenn wir das





**Viele Zwiebelpflanzen sind hungrige Gartengäste**

wertvolle Substrat im Übereifer in Kübel füllen, um den Tomatensetzlingen nur das Beste zu geben. Das Resultat war übrigens erschreckend: Die Setzlinge wuchsen schnell in unerreichbare Höhen, aber die erhofften Blüten blieben beinahe aus! Seither bringen wir den reifen Kompost lieber in kleinen Mengen in die Beete.

Mangels Kompostes sorgen wir mit Hilfe von Dünger für die Ernährung unserer Schützlinge, wobei ich weiss, dass wir Amateure dazu neigen, dabei eher zu grosszügig zu sein. Während vieler

**Eine Kombination im schattigen Bereich**



Jahre arbeitete ich im Frühjahr einen mineralischen Depot- oder Langzeitdünger ein, der die Nährstoffe über sechs Monate freigab. Diese Methode war einfach und befriedigte die Bedürfnisse unserer Flora. Letztes Jahr riet uns ein Fachmann, wir sollten einen auf Schafwolle basierenden organischen Langzeitdünger ausprobieren. Das Experiment gelang. Wir bleiben bei diesem generellen Dünger für den Hausgarten und verzichten auf die Spezialdünger für Rosen, Balkonpflanzen oder den Naschgarten, welche die Firma ebenfalls anbietet. Leider fehlt im Sortiment (vorläufig?) ein Dünger für die Rhododendren und den Rasen, weshalb ich in diesen Bereichen vorläufig bewährte Produkte weiterverwende. Die Kübelpflanzen, die mit wenig Substrat zufrieden sein müssen, bekommen seit Mitte Februar wöchentlich Flüssigdünger, der bekanntlich eine «Schnellbleiche» ist. Sobald sie nach draussen umziehen, werden sie mit dem gleichen Schafwoll-Dünger wie das Freiland versorgt, immer mit dem Leitsatz im Kopf: Weniger ist mehr!

Falls Sie, liebe Leserin und lieber Leser, in Bezug auf die Wahl eines Düngers und das richtige Mass unsicher sind, lohnt sich eventuell eine Bodenprobe und ganz sicher der Rat von Fachleuten, denn nicht nur jeder Gärtner und jede Gärtnerin hat andere Bedürfnisse, sondern auch jeder Garten und jede Pflanze, denn einzelne wollen ja lieber keine Zugaben!



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube

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

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

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



WIR SETZEN  
AKZENTE

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

Contractplan AG  
8832 Wollerau SZ  
044 787 76 00

Architekten  
Bauleiter  
Bauökonominnen



Lebensraum gestalten und nachhaltige Werte schaffen.

# Wo sich Wasch- maschine und Kochfeld gute Nacht sagen.

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

alte Fabrikstrasse 2  
8853 Lachen  
T 055 462 12 12  
[www.wakutech.ch](http://www.wakutech.ch)

**wakutech**  
Wasch- &  
Küchentechnik



SIEMENS

