

1/2025

MAGAZIN

VERBANDSMITTEILUNGEN HAUSEIGENTÜMERVERBAND MARCH UND HÖFE



HEV March und Höfe



i24.ch



**WIR DENKEN IN
GENERATIONEN**

Seit 1984



ORGANISATION

Vorstand

Präsident
Christoph Pfister, Tuggen

Vizepräsidentin
Yolanda Fumagalli, Bäch

Aktuar/Protokollführer
Stefan Vogt-Bruhin, Wangen

Sekretär/Kassier
David Stössel, Schindellegi

Mitglieder
Daniel Bazzell, Buttikon
Dr. Roger Brändli, Reichenburg
Oliver Flühler, Freienbach
René Kobler, Wollerau
Roland Nigsch, Siebnen
Elmar Schwyter, Lachen
Hans Stauffacher, Pfäffikon
Kaja Steinegger, Altendorf
Ezio Zago, Siebnen
KR Dr. Urs Rhyner, Schindellegi

Revisoren

1. Rechnungsprüfer
Markus Inderbitzin, Galgenen

2. Rechnungsprüferin
Andrea Macic, Wilen bei Wollerau

Ersatzrevisorin
Daniela Gätzi-Dobler, Siebnen

Sekretariat HEV March und Höfe

Pfäffikerstrasse 8, 8834 Schindellegi
Tel. 044 787 59 12, Fax 044 787 59 14
E-Mail: marchhoeфе@hev-sz.ch
Öffnungszeiten: Di bis Fr 9 –12 Uhr

INHALT

HEV Intern

Editorial des Präsidenten	5
Bericht des Präsidenten 2024	9
Jahresabschluss 2024	12
Wir sagen Danke	41

HEV Recht

Abstimmen im Stockwerkeigentum	15
Das Grundstück in der Erbengemeinschaft – was tun?	19
Attikageschoss – darf noch was oben drauf?	23
Heim- und Demenzklausel – Schutz für Ihr Immobilienvermögen im Pflegefall	25
Das Näherbaurecht	29

HEV Umwelt

Kehrichtentsorgung in der March	31
---------------------------------	----

HEV Ratgeber

Wie ist die Rechtslage bei Gartenpflegekosten?	36
Damit es mit den vier Pfoten keinen Ärger gibt	39

**Für Generationen
die Bank für**

SZ *

**Schrittweiser Zuwachs*

Gut beraten, Schwyzer Art.



Schwyzer
Kantonalbank

Lassen Sie sich inspirieren!

Besuchen Sie unsere moderne Küchen- und Innenausbau-Ausstellung.

veriset
die küche. made in luxern.

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

DOMINIK MEIER



INNENAUBAU

Dominik Meier Innenausbau AG

Grünhaldenstrasse 1

8862 Schübelbach

T 055 450 51 71

info@dominik-meier.ch

www.dominik-meier.ch

EIN «JA» ZUR ABSCHAFFUNG DER EIGENMIETWERTSTEUER

Heute müssen selbstnutzende Wohneigentümer einen fiktiven Mietzins für das Bewohnen des eigenen Hauses oder ihrer eigenen Wohnung als Einkommen versteuern. Eine Absurdität: Niemand erhält dieses Einkommen tatsächlich, dennoch werden dafür Steuern fällig. Das soll sich nun ändern.



Lic. iur. Christoph Pfister
Präsident
HEV March und Höfe

Sehr geehrte HEV-Mitglieder

Nach fast acht Jahren Beratung haben National- und Ständerat im letzten Dezember zwei Beschlüsse gefasst, die den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ermöglichen. Dieser Systemwechsel schafft endlich die ungerechte Besteuerung der fiktiven «Eigenmiete» für Wohneigentümer ab. Diese Vorlage kommt im Herbst 2025 vors Volk.

Gegen das beschlossene «Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung», das die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung enthält, wurde kein Referendum ergriffen. Dieser Erlass kommt deshalb nicht zur Abstimmung. Das Gesetz kann aber nur in Kraft treten, wenn Volk und Stände dem «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» zustimmen. Dieser kommt als Verfassungsänderung obligatorisch an die Urne.

Die beiden Vorlagen sind miteinander verbunden. Die zweite Vorlage wurde gemacht, damit Berg- und Tourismuskantone Steuerausfälle aus der Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung von selbstgenutzten Zweitwohnungen kompensieren können. Die Verfassungsänderung gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine kantonale Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen.

Mit dem Systemwechsel fällt die Einkommensbesteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» für selbstgenutztes Wohneigentum dahin. Gleichzeitig entfallen konsequenterweise die Abzugsmöglichkeiten für diese Liegenschaften in der bisherigen Form, z.B. für den Unterhalt oder Versicherungsprämien. Zur Förderung von energetischen Sanierungen und Umweltschutzmassnahmen können die Kantone die bestehenden Abzugsmöglich-

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



SIE MÖCHTEN IHRE HEIZUNG SANIEREN?

Wir zeigen Ihnen das passende Heizsystem.

Besuchen Sie unsere Ausstellung.



Mooswiesstrasse 2 • 8864 Reichenburg • T 055 444 20 93

www.vogtreichenburg.ch

keiten beibehalten. Vermieter, die Miet- und Pachtzinsen aus ihrer Miet-Liegenschaft versteuern müssen, können auch weiterhin damit zusammenhängende Unterhaltskosten, etc. in Abzug bringen.

Durch die ungerechte Besteuerung des Eigenmietwerts werden alle Wohneigentümer jedes Jahr von neuem bestraft. Insbesondere belastet diese Besteuerung eines fiktiven Einkommens auch unsere Rentner. Es ist überfällig, dass diese systemwidrige Besteuerung abgeschafft wird. Wir erreichen dieses Ziel aber nur, wenn Sie an der Abstimmung teil-

nehmen und ein «Ja» zur Abschaffung des Eigenmietwerts in die Urne legen.

Christoph Pfister
Präsident HEV March und Höfe



WIR SETZEN
AKZENTE

www.contractplan.ch

**CONTRACT
PLAN**
Geplant. Gebaut.

Contractplan AG
8832 Wollerau SZ
044 787 76 00

Architekten
Bauleiter
Bauökonominnen



Engagiert, erfahren
und kompetent
für Immobilien

:tuwag für Immobilien

Bewirtschaftung
Verkauf
Erstvermietung
Bautreuhand
Schätzung
Beratung



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

SVIT
ZÜRICH



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

Kaspar Michel, Generalagent

Generalagentur Lachen

Kaspar Michel

Sagenriet 3, 8853 Lachen, T 055 451 93 00

lachen@mobiliar.ch, mobiliar.ch

die **Mobiliar**



BERICHT DES PRÄSIDENTEN FÜR DAS JAHR 2024

HEV Sektion March und Höfe

Vorstandssitzungen 2024

Der Vorstand des HEV March und Höfe traf sich im Jahr 2024 dreimal, nämlich am 15. Februar, 20. August und 3. Dezember 2024 zu einer Vorstandssitzung.

GV HEV March und Höfe

Am 22. Mai 2024 führten wir im Tischmacherhof in Galgenen die Generalversammlung (GV) durch. An der GV wurden die Vorstandsmitglieder Stefan Vogt (Wangen) und Roland Nigsch (Siebnen) für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Mit Andrea Macic (Wilen) wählte der Verband zudem eine neue Revisorin; sie ist die Nachfolgerin von Daniela Braun (Lachen).

Anschliessend an die GV feierten wir das 50-jährige Bestehen des HEV March und Höfe. Der Abend war mit rund 900 Personen sehr gut besucht. Nebst der Begrüssung

durch den Galgener Gemeindepräsidenten René Häberli brachten Roman Weber (Geschäftsführer des HEV Kanton Schwyz) und Hans Egloff (damaliger Präsident des schweizerischen Hauseigentümerverbandes) ihre Glückwünsche nach Galgenen. In ihrer Begrüssungsrede hoben beide die Wichtigkeit des Privateigentums hervor. Während des nachfolgenden Nachtessens sorgten die Musikgruppe «Simi and the shy guys» von Einsiedeln sowie die Komödiantin Helga Schneider für Unterhaltung. Unsere Vorstandsmitglieder Ezio Zago (Siebnen), Yolanda Fumagalli (Bäch) und Roland Nigsch (Siebnen) organisierten diesen Anlass perfekt.

Weiteres

Am Samstag, 2. November 2024, führte der Vorstand seinen Ausflug durch. Dieser Halbttag umfasste eine Führung in der Destillerie Fassbind in Oberarth und einen z'Nacht im Restaurant Kaiserstock in Riemenstalden.

tulux

SWISS LIGHT CREATIONS

Alles was Recht ist ...

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

Telefon 044 787 59 12

Öffnungszeiten:

Dienstag bis Freitag 09.00 – 12.00 Uhr



HEV March und Höfe



MARTY HOLZBAU SCHREINEREI AG

ZIMMEREI • TREPPENBAU • HOLZSYSTEMBAU • INNENAUSBAU • RENOVATIONEN



HÖLZIGS US
EINRE HAND!

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

Im Jahr 2024 trat Peter Ziltener als Präsident der Schlichtungsstelle im Mietwesen des Bezirkes March zurück. Der Bezirksrat March wählte Gian Pietro Giacomini (Siebnen) zum neuen Präsidenten. Zu seiner Wahl gratuliert der HEV March und Höfe herzlich.

Wie jedes Jahr war der Vorstand zudem für die Herausgabe von zwei Ausgaben seines HEV-Magazins verantwortlich.

HEV Kanton Schwyz

Der Geschäftsführer des HEV Kanton Schwyz, Roman Weber, führte am 21. März, 20. Juni, 4. September und 28. November 2024 Sitzungen durch. An diesen Veranstaltungen nahmen jeweils Delegierte unseres Vorstandes teil. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere politische Themen des Kantons und des schweizerischen Gesetzgebers.

Die HEV Sektion Schwyz und Umgebung führte 2024 ein Mietrechtsseminar durch.

IMPRESSUM

Auflage 5700 Ex. (erscheint 2-mal jährlich)

Herausgeber / Redaktion

HEV March und Höfe

Inserate E-Mail: inserate.mh@hev-sz.ch

Fotos Elmar Schwyter, Getty Images, ingimages, shutterstock, istockphoto

Gestaltung eventassist gmbh, Wollerau

Druck Theiler Druck AG, Wollerau

HEV Schweiz

Am 28. Juni 2024 führte der schweizerische Hauseigentümerverband seine Delegiertenversammlung in Lugano durch. Verschiedene Vertreter unserer Sektion besuchten diese Tagung. Anlässlich der GV wurde NR Gregor Rutz zum neuen Präsidenten des schweizerischen Hauseigentümerverbandes gewählt. Er übernahm das Amt von Hans Egloff. Die GV wählte zudem Adrian Gattiker (Altendorf) für eine weitere Amtsperiode (d.h. bis 2028) in den Vorstand des HEV Schweiz.

Am 20. September und 29. November 2024 lud der HEV Schweiz die Vertreter der Sektionen jeweils zu Tagungen ein. Hauptthema im Jahr 2024 war der Abstimmungskampf betreffend Doppelreferendum des Mieterverbandes (Untermiete und Eigenbedarf). Die Stimmbürger lehnten diese Gesetzesänderungen leider am 24. November 2024 ab.

Bei dieser Gelegenheit danke ich meinen Vorstandsmitgliedern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des HEV-Sekretariats und den Revisorinnen und dem Revisor für ihren Einsatz im vergangenen Vereinsjahr.

Christoph Pfister

Präsident HEV March und Höfe

JAHRESABSCHLUSS 2024

	Rechnung 2024		Voranschlag 2024	
	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
Einnahmen Inserate		16'660.00		14'000.00
Mitgliederbeiträge		292'920.87		295'000.00
Formularverkäufe		2'073.10		2'000.00
Zinserträge		1'444.85		1'200.00
Einnahmen 50 Jahr-Jubiläum		18'800.00		18'000.00
Formulareinkauf	526.75		2'000.00	
Sekretariatsaufwand	97'949.40		98'000.00	
Honorare Rechtsanwälte	12'065.25		15'000.00	
Büromaterialien / Buchhaltungskosten	2'914.85		3'000.00	
EDV	861.55		500.00	
Porti	1'771.70		1'800.00	
Verbandsanlässe	80'696.75		73'000.00	
Übrige Unkosten	2'456.35		4'000.00	
Rückstellung Verbandsanlässe	-		-	
Beitrag SHEV	86'384.00		87'000.00	
Beitrag Kantonalverband	37'730.00		38'000.00	
Verwaltungskosten	262.50		300.00	
Werbung, Publikationen, Broschüren	19'461.25		25'000.00	
Bank- / Post-Spesen	470.44		1'000.00	
Steuern	-		-	
	343'550.79	331'898.82	348'600.00	330'200.00
Gewinn				
Verlust		11'651.97		18'400.00
	343'550.79	343'550.79	348'600.00	348'600.00

	Voranschlag 2025	
	AUFWAND	ERTRAG
Mitgliederbeiträge		295'000.00
Formularverkauf		1'300.00
Einnahmen Inserate		15'000.00
Sonstige Erlöse		1'000.00
Erträge aus Bankguthaben		500.00
Formulareinkauf	1'000.00	
Sekretariatsaufwand	98'000.00	
Honorare Rechtsanwälte	15'000.00	
Beitrag Kantonalverband (KHEV)	33'000.00	
Beitrag HEV Schweiz (SHEV)	87'000.00	
Versicherungen	300.00	
Büromaterial, Drucksachen (HEV)	3'000.00	
Porti	1'800.00	
Buchführungs- und Revisionsaufwand	300.00	
Informatik- und Internetaufwand	2'500.00	
Sonstiger Vereinsaufwand	1'000.00	
Werbe- und Marketingaufwand (u.a. Magazin)	22'000.00	
Beiträge, Spenden, Vergabung	1'500.00	
Verbandsanlässe	36'000.00	
VS-Sitzungen / Versammlungen / Ausflug	5'000.00	
Kurse / Seminare	3'000.00	
Steuern	-	
	310'400.00	312'800.00
	2'400.00	
	312'800.00	312'800.00

SCHLUSSBILANZ 2024

per 31.12.2024

Aktiven

PostFinance 85-396248-5	10'697.46
SZKB Schindellegi 166623-1377	43'598.61
SZKB Schindellegi 166623-96	135'399.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Inserate/Formularverkauf)	182.00
Guthaben (Verrechnungssteuer)	505.70
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00

Total Aktiven **190'382.82**

Passiven

Verbandsvermögen	177'707.39
Passive Rechnungsabgrenzung	4'327.40
Rückstellungen	20'000.00
Verlust 2024	-11'651.97

Total Passiven **190'382.82**

Vermögensvergleich

Verbandsvermögen 2023	177'707.39
Verbandsvermögen 2024	166'055.42
Vermögensminderung	-11'651.97

ABSTIMMEN IM STOCKWERKEIGENTUM

Wer darf mich an einer Stockwerkeigentümerversammlung vertreten? Wen kann ich als Begleitung mitnehmen? Welches Quorum gilt bei Abstimmungen? Diese Fragen sind im Gesetz dispositiv geregelt. Das bedeutet, dass im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft abweichende Bestimmungen festgelegt werden können.



Dr. iur. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

Lehrbeauftragter an der
Universität St. Gallen
(HSG)

Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung

Jeder Stockwerkeigentümer hat das Recht, an der Stockwerkeigentümerversammlung teilzunehmen. Ein Ehepaar, das eine Stockwerkeinheit im Miteigentum besitzt, kann daher gemeinsam an der Versammlung teilnehmen. Dasselbe gilt, wenn eine Tiefgarage einen eigenen Stockwerkeigentumsanteil darstellt. In diesem Fall können alle Miteigentümer der Tiefgarage an der Versammlung teilnehmen.

Stimmrechtsausübung bei Miteigentum

Befindet sich eine Stockwerkeinheit im Miteigentum mehrerer Personen, müssen diese festlegen, wer das Stimmrecht ausübt. Ihnen steht gemeinsam nur eine Stimme zu. Dasselbe gilt, wenn eine Tiefgarage einer Stockwerkeinheit zugehört: Die Tiefgaragenmit-eigentümer müssen sich auf einen Vertreter einigen, der die Stimme dieser Einheit in der Versammlung abgibt. In der Regel findet daher im Vorfeld eine Miteigentümerversamm-

lung der Tiefgaragenbesitzer statt, um dem Vertreter entsprechende Abstimmungsanweisungen zu erteilen.

Vertretung oder Verbeiständung?

Eine Vertretung bei der Stockwerkeigentümerversammlung ist gemäss Artikel 712p des Zivilgesetzbuches zulässig. Die genauen Bestimmungen dazu sind in der Regel im Reglement festgelegt. Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Vertretung und Verbeiständung:

- Bei einer Vertretung nimmt der Stockwerkeigentümer nicht selbst an der Versammlung teil, sondern überträgt sein Stimmrecht an eine andere Person.
- Bei einer Verbeiständung wird der Stockwerkeigentümer von einer Drittperson begleitet.

Ist die Verbeiständung im Reglement nicht ausdrücklich geregelt, muss die Versammlung im Einzelfall entscheiden, ob eine Begleitung zulässig ist. Dies kann beispielsweise relevant

KÜCHE



Rolf Zürcher AG, Industriestrasse 1, 8808 Pfäffikon SZ
055 415 53 53, info@rolfzuercher.ch



ROLF ZÜRCHER
raum bad küche

PARKETT



PARKETT
BODENBELÄGE
TEPPICHE
VORHÄNGE
WOHNACCESSOIRES

tevag INTERIOR AG | ZÜRCHERSTRASSE 137 | 8852 ALTENDORF
055 451 17 77 | INFO@TEVAG.CH | WWW.TEVAG.CH

tevag
INTERIOR

sein, wenn ein Alleineigentümer gemeinsam mit seiner Ehefrau oder einem Anwalt an der Versammlung teilnehmen möchte.

Welche Beschlussquoten gelten?

Das Stockwerkeigentumsreglement legt fest, welches Beschlussquorum für Entscheidungen erforderlich ist. In der Praxis existieren unterschiedliche Regelungen, darunter:

- Kopfstimmrecht (jede Person hat eine Stimme)
- Wertquotenstimmrecht (Stimmengewichtung nach Eigentumsanteilen)
- Kombination beider Prinzipien

Zusätzlich kann festgelegt werden, ob die Mehrheit der Stimmenden, der anwesenden Stockwerkeigentümer und Vertreter oder aller im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer massgeblich ist.

Sofern das Reglement keine besondere Regelung vorsieht, gilt gemäss Gesetz das Kopfstimmprinzip in seiner einfachsten Form: Jeder Stockwerkeigentümer hat unabhängig von der Anzahl seiner Einheiten eine einzige Stimme. In der Praxis wird jedoch oft festgelegt, dass ein Stockwerkeigentümer für jede seiner Einheiten eine separate Stimme erhält.

Bei Anwendung des Kopfstimmprinzips gilt für die Berechnung des einfachen Mehrs in der Regel, dass die Anzahl der zustimmenden Stockwerkeigentümer grösser sein muss als die Anzahl derjenigen, die sich dagegen aussprechen, sich enthalten oder eine ungültige Stimme abgeben. In der Praxis werden

Enthaltungen und ungültige Stimmen häufig wie Neinstimmen gewertet. Deshalb wird oft festgelegt, dass nur die tatsächlich abgegebenen Stimmen (Ja- und Neinstimmen) gezählt werden.

Qualifiziertes Mehr für wichtigere Beschlüsse

Das Stockwerkeigentumsrecht sieht sodann für wichtigere Beschlüsse das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Wertquoten vor. Hier muss also zusätzlich zum Mehr der Köpfe auch die Mehrheit der Stockwerkeigentumsquoten zustimmen, das heisst 501 Promille der total 1000 Wertquoten in der Stockwerkeigentümergeinschaft, also nicht nur der anwesenden oder gültig vertretenen Stockwerkeigentümer. Allerdings kann im Stockwerkeigentumsreglement auch für das Wertquotenstimmrecht die Regelung vorgesehen werden, dass das Wertquotenmehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer ausschlaggebend sein soll.

Trauen Sie keiner Bodenheizung über 35!



Zwischen 1970 und 1990 wurden für Bodenheizungen meist einfache Kunststoffrohre verwendet. Diese Rohre altern und verspröden. Es entstehen Verschlämmungen. Die Heizleistung nimmt ab. Das kann so weit gehen, dass die Rohre undicht werden. Lassen Sie es nicht dazu kommen! Mit dem HAT-System wird Ihre Bodenheizung nachhaltig saniert. Günstig und ohne Baustelle. Unsere Zustandsanalyse legt offen, wie es um Ihre Bodenheizung steht.

Naef GROUP

Wolleraustrasse 15N
8807 Freienbach

Tel. 044 786 79 00

www.naef-group.com
info@naef-group.com



DAS GRUNDSTÜCK IN DER ERBENGEMEINSCHAFT – WAS TUN ?



RA Christoph Pfister
Pfister/Tuggen

Fachanwalt SAV Erbrecht,
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Ein Ehepaar ist Eigentümer eines Grundstücks. Sie haben fünf Nachkommen. Nach dem Tod beider Ehegatten geht das Grundstück auf die fünf Nachkommen über. Drei der fünf Nachkommen möchten das Grundstück verkaufen. Die zwei anderen Nachkommen sind damit nicht einverstanden, da sie das Grundstück übernehmen möchten. Aus dieser Uneinigkeit entsteht ein Streit und niemand kümmert sich um das Grundstück. Und nun?

Das Verhältnis unter den Erben

Mehrere erbberechtigte Personen bilden zusammen eine Erbengemeinschaft (Art. 602 ZGB). Die Erbengemeinschaft entsteht von Gesetzes wegen und ist daher gewissermaßen eine Zwangsgemeinschaft. Der gesamte Nachlass gehört der Erbengemeinschaft zu Gesamteigentum. Das bedeutet, dass ein Erbe nicht für sich allein im Umfang seiner Erbquote über den Nachlass verfügen kann. Der Erbengemeinschaft gehört alles gemeinsam.

Die fünf Nachkommen werden somit Gesamteigentümer des Grundstückes. Dieses gehört ihnen gemeinsam und sie können nur gemeinsam darüber verfügen.

Solidarhaftung

Es werden nicht nur Rechte vererbt, sondern auch Pflichten. Die Erbengemeinschaft haftet gemeinsam für die Schulden. Bei der Haftung handelt es sich um eine Solidarhaftung eines jeden Erben. Das heisst, ein Gläubiger kann gegen einen beliebigen Erben vorgehen und die Bezahlung der gesamten Forderung verlangen. Jeder Erbe haftet neben dem Nachlass auch mit seinem Privatvermögen.

Wird beispielsweise der Hypothekendarlehenszins nicht mehr bezahlt, kann die Bank als Gläubigerin auswählen, gegen welchen der fünf Nachkommen sie vorgehen möchte.

Einstimmigkeitsprinzip

Innerhalb der Erbengemeinschaft gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Alle Erben müssen demnach den Handlungen der Erbengemeinschaft zustimmen: von der Gartenpflege über die Räumung des Hauses bis hin zum Verkauf des Grundstücks.

Die fünf Nachkommen können nur einvernehmlich z.B. einen Verkauf der Liegenschaft beschliessen. Bei Uneinigkeit kann die Erbengemeinschaft nicht handeln. Gerade bei Liegenschaften kann das Einstimmigkeitsprinzip zu Problemen führen.

Aber: Sind **dringende, unaufschiebbare** Massnahmen notwendig (z.B. ein Wasserrohr hat ein Leck), darf jeder Erbe als Vertreter der Erbengemeinschaft handeln.

Wie weiter mit dem Grundstück?

Unterhalt und die Bewirtschaftung

Können sich die Erben nicht einstimmig über den Unterhalt und die Bewirtschaftung des Nachlassgrundstückes einigen, entsteht eine Patt-Situation. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass das Gebäude auf dem Nachlassgrundstück verfällt und an Wert verliert. Um dies zu verhindern, besteht die Möglichkeit, die Einsetzung eines Erbenvertreters bei der zuständigen Behörde zu verlangen (Art. 602 Abs. 3 ZGB). Der Erbenvertreter wird dabei ermächtigt, an Stelle der Erben zu handeln.

Die fünf Nachkommen sind sich über den notwendigen Unterhalt des Hauses uneinig, weshalb sich der Zustand des Hauses immer weiter verschlechtert. Jeder der Nachkommen könnte einen Antrag auf Einsetzung eines Erbenvertreters stellen.



Auflösung der Erbengemeinschaft

Um weitere Uneinigkeiten gänzlich auszu-schliessen, kann die Erbengemeinschaft aufgelöst und die Erbschaft geteilt werden. Auch über die Art der Teilung müssen sich die Erben einig sein. Sofern keine Einstimmigkeit erlangt werden kann, kann jeder Erbe jederzeit die gerichtliche Teilung der Erbschaft verlangen (Art. 604 Abs. 1 ZGB). Eine Erbteilungsklage ist jedoch mit einem erheblichen Geld- und Zeitaufwand verbunden. Zudem muss ein Grundstück im Rahmen eines Erbteilungsprozesses oftmals durch das Gericht versteigert werden.

In unserem Ausgangsbeispiel sind sich die Erben nicht einig, was mit dem Grundstück passieren soll. In diesem Fall ist zur Auflösung der Erbengemeinschaft ein Gerichtsverfahren unausweichlich.

Auszahlung eines Erben und Fortführung der Erbengemeinschaft

Möglich wäre es auch, einzelne Erben auszu-bezahlen und die Erbengemeinschaft mit den übrigen Erben fortzuführen, sofern alle Erben dem zustimmen. Hierzu ist ein schriftlicher Vertrag, bestenfalls durch eine Fachperson, zu erstellen.

Die zwei Nachkommen, die das Grundstück übernehmen möchten, könnten die drei anderen Nachkommen ausbezahlen und die Erbengemeinschaft zu zweit weiterführen.

Eine Erbengemeinschaft kann über Jahre oder sogar Jahrzehnte hinweg weiterbestehen. In diesem Zusammenhang sollten sich die Erben aber bewusst sein, dass unter Umständen mehr Mitglieder dazustossen (z.B. die Kinder eines nachverstorbenen Erben), was es nicht einfacher machen dürfte. Ebenso sind allfällige steuerliche Auswirkungen vorab abzuklären.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Erbengemeinschaft ein nicht nur einfaches Konstrukt ist, besonders bei Uneinigkeit unter den Erben. Dies kann insbesondere auch bei Vorliegen von Grundstücken zu Problemen führen. Es empfiehlt sich, rechtzeitig fachliche Unterstützung zu suchen und soweit als möglich auch bereits zu Lebzeiten Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Situationen zu treffen.

Schliesslich ist in Erinnerung zu rufen, dass jede Erbengemeinschaft irgendeinmal aufgelöst werden muss. Wird damit jahrzehntelang zugewartet, ist die Sach- und Rechtslage unter Umständen um einiges komplexer. Es empfiehlt sich deshalb, mit der Auflösung der Erbengemeinschaft nicht allzu lange zuzuwarten.



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

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

Von links nach rechts:

Volkmar Säwert • Geschäftsleitung

Beatrice Schmuki • Backoffice

Cedric Säwert • Marketing / Verkauf

SEESICHT
Immobilien
Ihr Zuhause ist bei uns.



STEIMEN

■ HEIZUNG ■ KLIMA

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

Roger Bühler
Mitinhaber

SEIT 1963
QUALITÄT & INNOVATION

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

ATTIKAGESCHOSS – DARF NOCH WAS OBEN DRAUF?

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fällte 2023 in Bezug auf die zulässig bauliche Erweiterung einen wegweisenden Entscheid.



Dr. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

Rechtsanwalt und
Urkundsperson



Ein Attikageschoss ist das oberste Stockwerk eines Gebäudes, das an den Rändern zurückversetzt ist und somit kleiner als die darunterliegenden Geschosse ausfällt. In vielen Bauzonen sind solche Attikageschosse zusätzlich zulässig, ohne als Vollgeschoss oder zur Ausnützungsziffer gezählt zu werden, da sie optisch als zurücktretender Aufbau wahrgenommen werden. Oft werden die Dachflächen solcher obersten Stockwerke als Terrassen genutzt, was den Bewohnern zusätzlichen Aussenraum bietet. Doch wie weit darf man ein Attikageschoss baulich erweitern? Insbesondere stellt sich die Frage, ob und welche baulichen Elemente auf dem Attikadach zulässig sind. Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fällte 2023 dazu einen richtungsweisenden Entscheid.

Der Fall

Ein Bauherr hatte auf dem Dach seines Attikageschosses zwei überdachte Treppenaufgänge errichtet, die zu einer grosszügigen Dachterrasse führten. Diese Treppenaufgänge ragten deutlich über die eigentliche Dachfläche hinaus und waren als geschlossene Bauelemente konstruiert. Die Nachbarn legten Einspruch ein, da sie die Aufbauten als unzulässige Erhöhung der Gebäudehöhe betrachteten und eine optische Beeinträchtigung ihres Wohnumfeldes sahen.

Das Gericht musste klären, ob diese baulichen Elemente noch als zulässige Erschliessungsbauteile gelten oder ob sie in Wirklichkeit ein weiteres Geschoss darstellen. Zudem stellte sich die Frage, ob solche Aufbauten die Ortsbauliche Ordnung stören und gegen die geltenden Bauvorschriften verstossen.

Das Urteil

Das Verwaltungsgericht entschied, dass solche Aufbauten gegen das Prinzip eines Attikageschosses verstossen. Ein Attikageschoss soll das letzte oberste Geschoss sein und darf

nicht durch zusätzliche Bauwerke optisch in die Höhe gezogen werden. Es soll kein «Doppelgeschoss» erhalten, das den Eindruck eines zusätzlichen Stockwerks erweckt. Die überdachten Treppenaufgänge wirkten wie Mini-Gebäude auf dem Dach und führten dazu, dass das Gebäude insgesamt massiver und höher erschien als erlaubt. Daher wurden die Bauteile als unzulässig eingestuft und ein Rückbau angeordnet.

Das Gericht betonte, dass das charakteristische Erscheinungsbild eines Attikageschosses gewahrt bleiben müsse. Solche Geschosse sind üblicherweise zur Gebäudekante hin zurückversetzt und dürfen nicht durch aufgesetzte Konstruktionen zu einem vollwertigen weiteren Stockwerk mutieren.

Erlaubt sind hingegen kleine, funktional notwendige Elemente, wie:

- Ein einfacher Treppenzugang oder eine Dachluke zur Wartung von Anlagen,
- Technische Anlagen (z. B. kleine Liftaufbauten, Klimageräte),
- Absturzsicherungen wie Brüstungen oder Geländer.

Solche Bauteile dürfen aber nur geringfügig aufragen, eine minimale Höhe haben und keinesfalls wie ein weiteres Stockwerk wirken. Zudem dürfen sie nicht zu einer zusätzlichen Wohn- oder Nutzfläche führen.

Alles was Recht ist ...

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



HEV March und Höfe



Telefon 044 787 59 12
Fax 044 787 59 14
marchhoeffe@hev-sz.ch

Öffnungszeiten: Dienstag bis Freitag 09.00 – 12.00 Uhr

HEIM- & DEMENZKLAUSEL – SCHUTZ FÜR IHR IMMOBILIENVERMÖGEN IM PFLEGEFALL



Dr. iur. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

Lehrbeauftragter an der
Universität St. Gallen
(HSG)

Viele ältere Hauseigentümer sorgen sich, was mit ihrem hart erarbeiteten Vermögen passiert, wenn sie pflegebedürftig werden.

Beim Wort «Pflegeheim» schrillen die Alarmglocken: Neben dem Verlust an Selbständigkeit schmilzt oft auch das Ersparte dahin. Im schlimmsten Fall bleibt für die Erben nichts übrig. Doch mit vorausschauender Planung können Sie Ihr Familienvermögen – insbesondere Immobilien – schützen. Eine wichtige Massnahme ist die Heim- und Demenzklausel.

Was bedeutet Heim- und Demenzklausel?

Eine Heim- und Demenzklausel ist eine spezielle Regelung in einem Ehe- und Erbvertrag oder Testament für den Fall einer schweren Erkrankung (insbesondere Demenz) oder eines Heimaufenthalts des überlebenden Ehepartners.

In der Praxis wird eine Heim- und Demenzklausel üblicherweise im Ehe- und Erbvertrag festgehalten. Stirbt der erste Ehegatte, erhält der überlebende Ehepartner zunächst – wie vereinbart – den Grossteil oder gar das gesamte gemeinsame Vermögen. Normalerweise würden die Kinder erst erben, wenn auch der zweite Elternteil verstirbt. Das Problem:

Bis dahin kann das Vermögen durch Pflegekosten erheblich schrumpfen.

Die Heim- und Demenzklausel greift hier ein: Sie besagt, dass unter bestimmten definierten Bedingungen – etwa bei Demenz oder Heimaufenthalt – die Kinder ihren Erbteil des zuerst verstorbenen Elternteils vorzeitig einfordern dürfen. Der überlebende Ehepartner behält sein eigenes Vermögen, erhält aber nicht mehr die volle «Maximalbegünstigung» aus dem Nachlass des Erstverstorbenen.

Der Zweck ist klar: Das Vermögen, das eigentlich den Kindern zufallen soll, soll nicht vollständig für Pflege- und Heimkosten aufgebraucht werden. Bleibt der überlebende Ehepartner gesund, ändert sich hingegen nichts – die Kinder erben wie vereinbart erst beim Ableben des zweiten Elternteils.

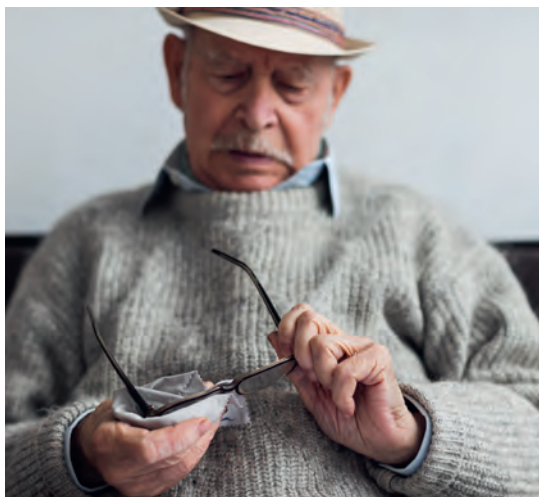
Warum ist das für Immobilienbesitzer wichtig?

Für Immobilieneigentümer ist diese Regelung besonders relevant, da ein Grossteil des Familienvermögens oft in der eigenen Liegen-

Tipps für Hauseigentümer zur Nachlassplanung

- **Ehe- und Erbvertrag aufsetzen oder anpassen:** Lassen Sie sich von einer Fachperson beraten, um einen massgeschneiderten Vertrag mit präzisen Bedingungen für die Klausel zu erstellen.
- **Vorsorgeauftrag und Vollmachten:** Ergänzend zur erbrechtlichen Regelung sollten Sie einen Vorsorgeauftrag verfassen, der bestimmt, wer im Falle Ihrer Urteilsunfähigkeit Ihre Angelegenheiten regelt.
- **Offenes Gespräch in der Familie:** Besprechen Sie Ihre Nachlassplanung mit allen Beteiligten, um spätere Konflikte zu vermeiden.
- **Ergänzende Lösungen prüfen:** Überlegen Sie, ob bestimmte Vermögenswerte schon zu Lebzeiten auf die Kinder übertragen werden sollten, und lassen Sie sich steuerlich und juristisch beraten.
- **Regelmässig überprüfen:** Überprüfen Sie alle paar Jahre Ihre Nachlassdokumente auf Aktualität und Übereinstimmung mit Ihrem Willen.

schaft steckt. Bei Pflegebedürftigkeit kann es passieren, dass zur Finanzierung der Heimkosten das Eigenheim verkauft werden muss. Die durchschnittlichen Kosten eines Pflegeheimplatzes in der Schweiz liegen bei 7'000 bis 10'000 Franken pro Monat – bei solchen Beträgen ist ein grosses Vermögen innerhalb weniger Jahre aufgebraucht.



Die Heim- und Demenzklausel bietet hier einen wichtigen Vorteil: Sie ermöglicht, dass das Familienheim oder ein Teil des Vermögens in Familienhand bleibt, selbst wenn hohe Pflegekosten anfallen. Tritt der vertraglich definierte Ernstfall ein, erhalten die Kinder frühzeitig den Erbteil des zuerst verstorbenen Elternteils.

Natürlich muss bedacht werden, dass der überlebende Ehegatte durch die Klausel auf einen Teil des Vermögens verzichtet, wenn der Pflegefall eintritt. Dieser Schritt will gut überlegt sein und setzt Vertrauen voraus.

Praktische Beispiele

Beispiel 1: Teurer Pflegeheimaufenthalt des verwitweten Ehepartners

Herr und Frau M. haben ein Haus und zwei erwachsene Kinder. Per Erbvertrag haben sie geregelt, dass beim ersten Todesfall alles an den überlebenden Partner geht. Nach dem Tod von Frau M. erbt ihr Mann das gesamte Vermögen. Später erkrankt er an Demenz und muss ins Pflegeheim. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf 8'500 Franken. Nach drei Jahren im Heim sind über 300'000 Franken an Pflegekosten aufgelaufen – Herr M. muss das Haus verkaufen, um weiterzahlen zu können. Als er verstirbt, ist vom Erbe nichts mehr übrig.

Hätten die Eheleute M. jedoch eine Heim- und Demenzklausel vereinbart, hätten die Kinder mit der Demenzdiagnose und dem Heimübertritt von Herrn M. ihren Anteil aus dem Nachlass der Mutter sofort einfordern können. Die Hälfte des Hauswerts wäre auf die Kinder überschrieben worden, bevor Herr M. sein restliches Vermögen für die Pflege aufbraucht. Das Familienvermögen wäre teilweise gerettet worden und in Familienhand geblieben.

Beispiel 2: Pflegebedürftigkeit zu Hause mit externer Betreuung

Ehepaar B. besitzt eine Eigentumswohnung und hat einen Sohn. Sie haben in ihrem Erbvertrag eine erweiterte Heim- und Demenzklausel vereinbart, die nicht nur den klassischen Heimaufenthalt, sondern auch intensive häusliche Pflegebetreuung abdeckt. Nach dem Tod von Herrn B. lebt seine Frau zunächst selbständig in der gemeinsamen Wohnung. Mit zunehmendem Alter benötigt sie jedoch intensive 24-Stunden-Betreuung zu Hause. Die Kosten hierfür betragen rund 6'000 Franken monatlich.

Da die Eheleute vorausschauend geplant hatten, greift ihre Klausel bereits bei dieser Form der Pflege. Der Sohn kann seinen Erbteil aus dem Nachlass des Vaters einfordern, bevor das Vermögen durch die Betreuungskosten aufgezehrt wird. So bleibt ein Teil des Familienvermögens erhalten, und Frau B. kann trotzdem in ihrem Zuhause bleiben.

Fazit: Mit einer durchdachten Nachlassplanung können Hauseigentümer viel dazu beitragen, ihr Familienvermögen zu bewahren. Die Heim- und Demenzklausel ist ein praktisches Instrument, um im Falle von Pflegebedürftigkeit die finanzielle Substanz der Familie zu schützen. Indem Sie rechtzeitig vorsorgen, schaffen Sie Klarheit und Sicherheit für sich und Ihre Liebsten.

InsektenSchutzProdukte
ISP-ZÜRISSEE AG
Insektengitter und Beschattungen nach Mass



HÄMMERLI 11 | 8855 WANGEN SZ | 055 420 37 37 | ISP-ZUERISEE.CH |



Alles rund ums Chämi !

Keller + Bombana GmbH

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

www.kamin.ch

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

energie
ausserschwyz 

DAS NÄHERBAURECHT

Das öffentliche Baurecht sieht regelmässig vor, dass ein Gebäude einen Grenzabstand einhalten muss. Mittels privatem Vertrag kann jedoch das Recht eingeräumt werden, näher an die Grenze zu bauen. Dies geschieht mittels der Einräumung eines Näherbaurechts, das als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird.



RA Christoph Pfiste
Pfäffli on/Tuggen

Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht,
Fachanwalt SAV Erbrecht

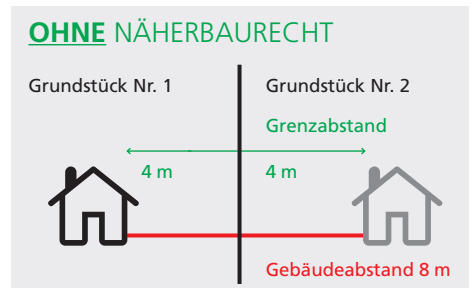
Das Näherbaurecht im Allgemeinen

Ein Näherbaurecht kann entweder einseitig oder gegenseitig sein. Bei einseitigen Näherbaurechten profitiert nur ein Grundstück, näher an die Grenze des Nachbargrundstücks zu bauen. Bei gegenseitigen Näherbaurechten verpflichten sich hingegen alle beteiligten Grundeigentümer gegenseitig, ein Gebäude des anderen im Abstandsbereich zu dulden. Es sind somit alle beteiligten Grundeigentümer gegenseitig berechtigt, näher an die Grenze bauen zu können.

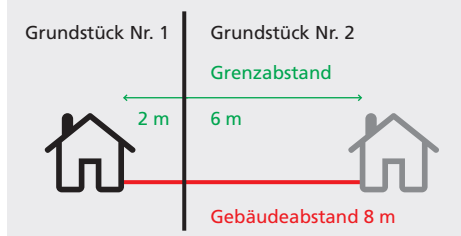
Grenz- und Gebäudeabstand

Wie bereits erwähnt, sieht das öffentliche Baurecht regelmässig einen Grenzabstand vor, den ein Gebäude zur Grenze einhalten muss. Daneben sieht der Kanton Schwyz auch einen Gebäudeabstand vor, der eingehalten werden muss. Damit ist der Abstand zwischen zwei Gebäuden gemeint. Im Kanton Schwyz beträgt der Gebäudeabstand die Summe der beiden Grenzabstände. In der nachfolgenden Skizze haben die beiden Gebäude je einen ordentlichen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Der

Gebäudeabstand, der der Summe der beiden Grenzabstände entspricht, beträgt 8 m (= 2 x 4 m). Die nachfolgende Skizze zeigt dies auf.



Wie dargestellt kann mit einem Näherbaurecht dem Nachbarn das Recht eingeräumt werden, näher an die Grenze zu bauen. Jedoch muss im Kanton Schwyz auch in diesem Fall der Gebäudeabstand (= Summe der beiden Grenzabstände) eingehalten werden. Dieser Gebäudeabstand muss auch dann eingehalten werden, wenn der Nachbar näher an die Grenze bauen darf. Mit anderen Worten muss der Nachbar den fehlenden Grenzabstand übernehmen, damit der Gebäudeabstand eingehalten werden kann. Die nachfolgende Skizze veranschaulicht dies.

MIT NÄHERBAURECHT**Gegenseitiges Näherbaurecht**

Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht gewährt, muss den Grundeigentümern bewusst sein, dass aufgrund des öffentlichen Baurechts in der Regel nicht beide das Recht wahrnehmen können. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid aus dem Jahr 2023 entschieden, dass grundsätzlich nur der Erstbauende vom Abstandsprivileg profitieren kann und der Zweitbauende von der Grenze abrücken muss. Ausnahmsweise, wenn sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag ergibt, dass beide Parteien gleichermassen vom Näherbaurecht profitieren

können sollen, müssen beide Parteien abrücken. Dies hat dann aber zur Folge, dass das gegenseitige Näherbaurecht im Resultat für beide Parteien aufgehoben würde.

Damit solche Probleme vermieden werden können, ist es den Grundeigentümern zu empfehlen, abzuklären, welche Auswirkungen ein Näherbaurecht auf ihr Grundstück und die bestehende oder geplante Baute hat. Beim Abschluss eines Näherbaurechts muss den Parteien bewusst sein, dass regelmässig nur der Erstbauende dieses vollumfänglich ausüben kann.

Fazit: Grundsätzlich gilt also: wer zuerst baut, kann sein Näherbaurecht ausüben. Wer nach der Ausübung des Näherbaurechts durch den Nachbarn bauen möchte, muss trotz des im Grundbuch eingetragenen gegenseitigen Näherbaurechts damit rechnen, dass er dieses nicht oder nicht vollständig ausüben kann.

Mein Reisebüro

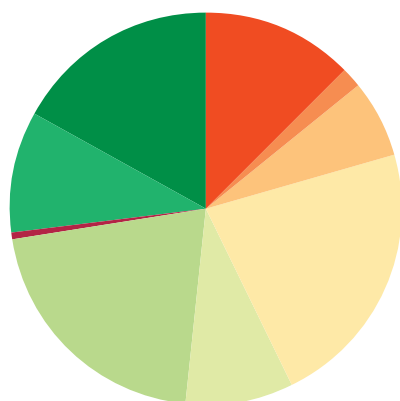
www.digareisen.ch

8854 Galgenen
Tel. 0848 735 735

KEHRRICHTENTSORGUNG IN DER MARCH

Für alle selbstverständlich, doch was steckt dahinter?
Mit diesem Beitrag wollen wir einen Einblick darüber
geben.

Aufteilung der Kehrrichtmengen der 9 Marchgemeinden 2024



Kehrrichtmengen in Tonnen

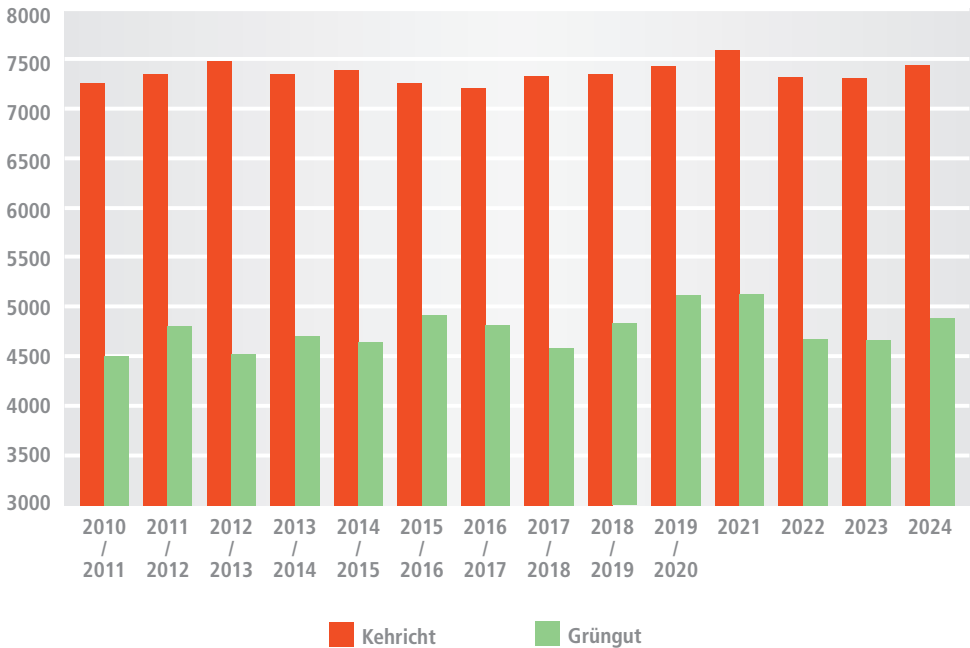
Altendorf	1248 t (17%)
Galgenen	745 t (10%)
Innerthal	47 t (1%)
Lachen	1546 t (21%)
Reichenburg	671 t (9%)
Schübelbach	1641 t (22%)
Tuggen	472 t (6%)
Vorderthal	140 t (2%)
Wangen	932 t (12%)

Im 2024 fielen in der March folgende Mengen an Kehrricht, Grüngut, Glas und Altpapier an:

Kehrricht KVA (Haushalt und Gewerbe)	7442 t
Grüngut	4891 t
Glas	521 t
Altpapier ¹	559 t
Blech/Alu	93 t
Haushaltbatterien	3.5 t

1) ohne Gemeinden Galgenen, Wangen und Altendorf die autonom handeln

Kehricht und Grüngut-Mengen in Tonnen



Anfallende Kosten Kehricht 2024

Kehrichtverbrennung	7442 t à ca. CHF 135.–	~	CHF	1'000'000.–
Kehrichtabfuhr			CHF	1'000'000.–
Total			CHF	2'000'000.–

Anfallende Kosten Grüngut 2024

Entsorgung	4891 t à ca. CHF 114.–	~	CHF	560'000.–
Grüngut-Abfuhr			CHF	640'000.–
Total			CHF	1'200'000.–

Verwaltungskosten			CHF	200'000.–
Neue Glascontainer (einmalig)			CHF	100'000.–
Diverse Ausgaben für Sonderabfälle, Häckseldienst, Batterien usw.			CHF	100'000.–
Total Ausgaben			CHF	3'600'000.–

Finanzierung der Abfallbewirtschaftung

Die Finanzierung der Abfallbewirtschaftung innerhalb der Gemeinde muss vollständig über Gebühren gedeckt werden. Ein Teil der Kosten ist über verursachergerechte Gebühren (z.B. Sack- oder Containergebühren) gedeckt. Der ZAM verrechnet die Kehrichtentsorgung grundsätzlich über zwei Gebührensyste- me: der

Gebührenkehrichtsack (roter Kehrichtsack mit aufgedrucktem ZAM-Logo) kommt bei den privaten Haushalten zur Anwendung, die Gewichtsg Gebühr bei Industrie und Gewerbe. Letzteres benötigt einen geeigneten Sammelbehälter (800 l Container), versehen mit einem Identifikationschip.

Einnahmen

Verkauf Kehrichtsäcke netto	CHF	2'000'000.–
Aus Gewerbekehricht	CHF	900'000.–
Zusatzbeiträge der Gemeinden	CHF	700'000.–
Total Einnahmen	CHF	3'600'000.–

Kosten der Kehrichtsackrollen inkl. MwSt.

10 Kehrichtsäcke	17 Liter	CHF 12.50
10 Kehrichtsäcke	35 Liter	CHF 25.00
10 Kehrichtsäcke	60 Liter	CHF 43.00
5 Kehrichtsäcke	110 Liter	CHF 37.50

Die etwas höheren Kosten für die Kehrichtverbrennung in der KVA Niederurnen sind die Basis für die Preise der Kehrichtsäcke.

Abfall Grundgebühren

Zur Deckung der übrigen Kosten wird eine mengenunabhängige Abfallgrundgebühr erhoben. Diese deckt unter anderem die Kosten für Infrastruktur, Transport, Entsorgung und Unterhalt der gesamten Abfallbewirtschaftung (vom Abfalleimer bis zur Sammelstelle) auf dem Gemeindegebiet ab.

Diese sind in den Gemeinden sehr unterschiedlich und müssen kostendeckend sein (sog. Spezialfinanzierung). Die unterschied-

lichen Grundgebühren sind in der March sehr schwer miteinander vergleichbar, weil die Gemeinden, je nach geografischen, räumlichen oder baulichen Gegebenheiten über unterschiedliche Entsorgungskonzepte verfügen. Dazu gehören auch gemeindeeigene Sammelstellen mit auf individuelle Nachfrage angepassten Entsorgungsmöglichkeiten.

Zusammenstellung Grundgebühren nach Gemeinden am Beispiel Privathaushalt

Altendorf	CHF 84.– inkl. MwSt.
Galgenen	CHF 60.– exkl. MwSt.
Innerthal	CHF 65.– (nicht MwSt.-pflichtig)
Lachen	CHF 50.– exkl. MwSt.
Reichenburg	CHF 80.– exkl. MwSt.
Schübelbach	CHF 55.– excl. MwSt.
Tuggen	CHF 48.– excl. MwSt.
Vorderthal	CHF 70.– (nicht MwSt.-pflichtig)
Wangen	CHF 53.– exkl. MwSt.

Organisatorisches

Um eine zuverlässige Abfallentsorgung in der March sicherzustellen haben sich alle Gemeinden (Altendorf, Lachen, Galgenen, Wangen, Schübelbach, Reichenburg, Tuggen, Vordertal und Innerthal) gemeinsam auf unbestimmte Zeit zum «Zweckverband für die Abfallentsorgung March ZAM» zusammengeschlossen. Der Verband bezweckt die Vermeidung und Entsorgung der Siedlungsabfälle im Verbandsgebiet. Er fördert die Reduktion und die Wiederverwertung der Siedlungsabfälle, insbesondere durch Information, Beratung, Durchführung von Separatsammlungen und Konzessionierung von Sammelstellen. Durch grössere Sammelmengen können auch bessere Konditionen erwirtschaftet werden (Skaleneffekte). Auch gibt der ZAM-Richtlinien zu baulichen Themen vor, z.B. technische Rahmenbedingungen für grosse Unterflurcontainer bei Mehrfamilienhäusern.

Siedlungsabfälle sind aus Haushalten stammende Abfälle sowie Abfälle aus Unternehmen mit weniger als 250 Vollzeitstellen, deren Zusammensetzung betreffend Inhaltsstoffe und Mengenverhältnisse mit Abfällen aus Haushalten vergleichbar sind.

Die Beteiligung der Verbandsgemeinden an überregionalen Institutionen bleibt vorbehalten; der Verband kann dabei koordinierende Aufgaben übernehmen.

Zusätzliche Aufgabe des ZAM ist die Rücknahme und korrekte Entsorgung von Medikamenten von Privaten. Für den Einsatz von «Güselndetektiven» sind die Gemeinden und nicht der ZAM zuständig!

Führung des ZAM

Abgeordnetenversammlung

Jede Verbandsgemeinde entsendet einen Vertreter in die Abgeordnetenversammlung und bestimmt einen Stellvertreter. Die Abgeordneten und die Stellvertreter werden vom jeweiligen Gemeinderat auf eine Dauer von zwei Jahren gewählt. Die Abgeordneten und die Stellvertreter müssen nicht dem Gemeinderat angehören. Sie sind wieder wählbar.

Betriebskommission, Zusammensetzung

Die Betriebskommission besteht aus dem Präsidenten und dem Vizepräsidenten der Abgeordnetenversammlung sowie aus drei weiteren Mitgliedern, welche nicht Abgeordnete sein dürfen.

Was sind Zweckverbände / Gemeindeverbände?

Gemeindeverbände sind formelle Verbindungen selbstständiger Gemeinden zum Zweck der gemeinsamen Erfüllung autonomer oder übertragener Aufgaben. In der Regel handelt es sich um öffentlich-rechtliche Körperschaften. Als Synonyme für den Begriff Gemeindeverbände gelten die Bezeichnungen Zweckverband, Gemeindezweckverband oder Regionalverband. Erste Ansätze zu Gemeindeverbindungen entwickelten sich jedoch bereits im Mittelalter, parallel zur Herausbildung der Gemeinden. Der Zweck der Zusammenschlüsse bestand zunächst in der Wahrung gemeinsamer Interessen.

Der Geschäftsführer und der Kassier nehmen mit beratender Stimme Einsitz in die Betriebskommission. Sie ist zuständig für die Organisation und die operative Leitung des Verbandes.

Geschäftsstelle und deren Aufgaben

Die Betriebskommission wird durch eine Geschäftsstelle unterstützt. Sie hat folgende Aufgaben (Auszug):

- Organisation und Überwachung des Abfallwesens im Auftrag der Verbandsgemeinden (häuslicher und gewerblicher Kehricht)
- Informationsdienst für die Bevölkerung und für Schulen
- Rechnungs- und Mahnwesen für den gewerblichen Kehricht

- Bestellung, Verkauf und Verteilung der Gebührensäcke und Sperrgutmarken

Weitere Informationen zum ZAM finden Sie unter www.z-a-m.ch

ZAM Geschäftsstelle
Telefon: 055 462 14 50
E-Mail: info@z-a-m.ch



Für die Unterstützung und zur Verfügungstellung der aktuellen Daten bedanke ich mich beim ZAM-Geschäftsstellen-Leiter und dem Präsidenten des ZAM.

Elmar Schwyter, Redaktionsteam Magazin
 HEV March und Höfe



seit 1945 gestalten wir Lebensräume...

MB ARCHITEKTEN

WIE IST DIE RECHTSLAGE BEI GARTENPFLEGEKOSTEN?

Unsere Liegenschaft mit fünf Wohnungen hat wenig Umschwung. Der grösste Anteil macht eine Böschung aus, die mit pflegeleichten Buschrosen bestückt ist. Zweimal pro Jahr werden die Buschrosen vom Gärtner zurückgeschnitten und gepflegt. Die Mieter bezahlen die Heiz und Betriebskosten Akonto, unter anderem auch den Umgebungs- und Gartenunterhalt. Ein Mieter ist mit dem Umgebungs- und Gartenunterhalt nicht einverstanden, weil er den Garten nicht nutzen könne. Auch mit dem Verteilschlüssel ist er nicht einverstanden. Wie ist die Rechtslage bei Gartenpflegekosten?

Eine regelmässige Gartenpflege dient der Bewahrung des guten optischen Gesamteindrucks der Mietliegenschaft. Es ist grundsätzlich erlaubt, dass der Vermieter die Kosten für den Unterhalt von Garten und Umgebung als Betriebskosten auf den Mieter umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter den Garten selbst nicht nutzen kann, vorausgesetzt, der Garten ist ein allgemeiner Teil der Liegenschaft und der Unterhalt dient der gesamten Liegenschaft.

Zwei wichtige Aspekte sind zu beachten:

- *Vertragliche Regelung:* Im Mietvertrag bei der Betriebskostenaufstellung muss klar festgehalten sein, dass der Mieter für den Umgebungs- und Gartenunterhalt mitbezahlt. Falls die Kosten der Gartenpflege im Mietvertrag nicht explizit aufgeführt sind, wäre die Umlage dieser Kosten auf den Mieter nicht zulässig.
- *Nutzung des Gartens:* Die Möglichkeit der Benutzung kann kein Kriterium für die

Nebenkostenfähigkeit der Gartenpflege sein, ist doch diese aus optischen Gründen notwendig. Der gepflegte Eindruck der Mietliegenschaft als solcher stellt für den Mieter einen unmittelbaren Nutzen dar. Ist die Möglichkeit der Gartenbenutzung allerdings gegeben und ist diese ausschliesslich dem Vermieter, nur bestimmten Mietern oder einer Drittperson vorbehalten, dürfen die Kosten der Gartenpflege nur diesen entsprechenden Personen auferlegt werden.

Hinterlässt die Mietliegenschaft einen ungepflegten Eindruck, gilt dies in mietrechtlicher Hinsicht als Mangel, welcher – bei dessen Nichtbeseitigung durch den Vermieter – den Mieter sogar zu einer Mietzinsreduktion berechtigen könnte. Sind im Mietvertrag nur die Hauswartungskosten als Nebenkosten ausgeschieden, kann nur die vom Hauswart besorgte Garten- und Umgebungspflege dem Mieter belastet werden. Für von Dritten (z. B.

einem Gärtnereibetrieb) ausgeführte Arbeiten schuldet der Mieter diesfalls nichts.

Was gehört zur Gartenpflege?

Zur Gartenpflege gehören bei einer Mietliegenschaft verschiedene Arbeiten und Massnahmen, die den Unterhalt und die Pflege der Aussenanlagen sicherstellen. Die genauen Massnahmen können je nach Art der Liegenschaft und Gestaltung des Gartens variieren, aber typischerweise gehören folgende Arbeiten zur Gartenpflege:

- *Rasenpflege*: das Mähen des Rasens, das Vertikutieren (Belüften) des Rasens, Düngen und Bewässern, das Entfernen von Unkraut;
- *Pflege von Bäumen, Sträuchern und Hecken*: Rückschnitt von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Gartenreinigung (Laubentfernung), das Entfernen von abgestorbenen Ästen oder Pflanzen. Auch das Fällen eines Baumes fällt unter die Gartenpflege, wenn dies erforderlich ist (Fällen eines kranken Baumes). *Nicht unter die Gartenpflege* subsumiert werden kann hingegen das Fällen eines altersschwachen Baumes oder eines Baumes aus nachbarrechtlichen Gründen. *Die Ersatzanschaffung von Bäumen und Sträuchern wie auch weitergehende Gartenerneuerungen sind nicht nebenkostenfähig* – ausgenommen sind laufende Nachpflanzungen und die Nachsaat;
- *Blumen- und Pflanzenbeete*: Pflege von Blumenbeeten (Pflanzen, Düngen, Unkrautentfernung), Austausch von Pflanzen bei Bedarf, Bewässerung der Pflanzen;
- *Reinigung und Instandhaltung von Aussenflächen*: Reinigung von Wegen, Plät-

zen (z. B. Grillplatz) und Einfahrten (Laubentfernung, Schnee- und Eisräumung im Winter), Entfernen von Moos und Schmutz auf Gehwegen, Pflege und Reinigung von Gemeinschaftsflächen im Gartenbereich;

- *Gartenabfälle*: Beseitigung und Entsorgung von Gartenabfällen (Grünschnitt, Laub), Pflege und Reinigung von Kompostanlagen (sofern vorhanden);
- *Bewässerung*: Kosten für Wasser zur Bewässerung der Pflanzen und Rasenflächen, Installieren und Warten von Bewässerungssystemen (falls vorhanden);
- *Spezielle Gartenarbeiten*: Erneuerung oder Austausch von Gartenpflanzen, wenn diese dauerhaft beschädigt oder abgenutzt sind, Schädlingsbekämpfung im Garten (zum Schutz der Pflanzen);
- *Winterschnitt und Frostschutz*: Schneiden von Pflanzen und Sträuchern vor dem Winter, Massnahmen zum Schutz empfindlicher Pflanzen vor Frost.

Umgebungsarbeiten werden häufig vom Hauswart besorgt und können in diesen Fällen dem Mieter unter der Nebenkostenposition «Hauswartung» belastet werden. Wird die Umgebungspflege allerdings nicht vom Hauswart besorgt, können damit verbundene Aufwendungen dem Mieter ausschliesslich unter der Position «Garten- und Umgebungspflege» verrechnet werden.

Was gehört nicht zur Gartenpflege?

Arbeiten, die keinen direkten Einfluss auf die laufende Pflege und Instandhaltung des Gartens haben, wie z. B. die Neu- oder Umgestaltung des Gartens, die Kosten für die Erneue-

rung und Reparatur von Wegen, die Errichtung von Gartenbauten oder Investitionen in grössere Infrastrukturmassnahmen (wie Zäune oder Gartenhäuser). Diese Kosten fallen unter die Investitionskosten des Vermieters.

Sind Anschaffungskosten von Geräten nebenkostenfähig?

Die Anschaffungskosten für Geräte (wie Rasenmäher, Heckenschere, Schneeräummaschine oder andere Werkzeuge für die Gartenpflege oder den Hausunterhalt) dürfen grundsätzlich nicht als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Dies gilt auch für Ersatzanschaffungen. Geräte sind bei der Mietzinskalkulation zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind Kleingeräte (z. B. Besen, Rechen etc.). Nebenkostenfähig sind zudem die laufenden Kosten für den Betrieb des Geräts (z. B. Treibstoff, Wartung).

Wartung und Betrieb der Geräte

Während die Anschaffungskosten von Geräten nicht als Nebenkosten umlagefähig sind, können die laufenden Betriebs- und Wartungskosten solcher Geräte als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Das bedeutet, dass Kosten für Reparaturen, Wartung, Betriebsstoffe (wie Treibstoff, Öl) und ähnliche wiederkehrende Ausgaben als Nebenkosten zulässig sind, sofern diese Umlage auf den Mieter im Mietvertrag klar geregelt ist.

Verteilschlüssel

Es gibt keine festgesetzte gesetzliche Vorgabe im Mietrecht, die einen bestimmten Verteilschlüssel vorschreibt. Ein gerechter Verteilschlüssel ist essenziell, um die Kosten fair auf

die verschiedenen Mieter zu verteilen. Wichtig ist, dass der Vermieter denjenigen Verteilschlüssel wählen sollte, der nachvollziehbar, transparent und im konkreten Fall zur gerechten Lösung führt.

Der Vermieter wird sich bei der Verteilung der Kosten der Gartenpflege zwischen:

- der gleichmässigen Verteilung der Kosten auf jedes Mietobjekt (Mietwohnung/ Geschäftslokalität),
- der flächenproportionalen Verteilung,
- der Verteilung nach Anzahl der Personen im Haushalt,
- der Verteilung nach Stockwerk oder Lage
- oder einem kombinierten Schlüssel entscheiden müssen.

Mietliegenschaft mit nur Wohnungen

Das Modell der Verteilung nach Wohnfläche gilt vielfach als gerecht, da grössere Wohnungen tendenziell mehr Bewohner haben und somit einen höheren Anteil an der Nutzung und dem Nutzen des Gemeinschaftsgartens oder der Umgebung haben könnten. Hingegen kann die Methode der Verteilung der Kosten nach Anzahl der Wohnungen gerecht sein, wenn alle Mieter denselben Zugang und Nutzen vom Garten haben, unabhängig von der Grösse der Wohnung. Bei Ihrer Liegenschaft mit einer Böschung aus Buschrosen kann eine Verteilung nach Anzahl der Wohnungen, unabhängig von der Grösse, als gerechter Verteilschlüssel betrachtet werden.

Anita Lankau, HEV Zürich



DAMIT ES MIT DEN VIER PFOTEN KEINEN ÄRGER GIBT

Die Schweizer lieben Haustiere. Fast in jedem zweiten Haushalt lebt eines. Katzen sind klare Spitzenreiter unter den «Fellfreunden», dicht gefolgt von Hunden, allerlei Nagern sowie Fischen, die sich in den heimischen vier Wänden tummeln. Eine Mietliegenschaft ist aber kein Zoo – damit es in Mietwohnungen zu keinem Ärger kommt, gibt es Folgendes zu beachten.

Mietvertrag ist massgebend

Die Zulässigkeit von Haustieren hängt vom konkreten Mietvertrag ab. Das Halten von grösseren Haustieren – dazu zählen insbesondere Katzen und Hunde – kann im Mietvertrag verboten oder von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Der Vermieter darf die Haltung von Tieren ohne speziellen Grund verbieten.

Findet sich im Mietvertrag oder einem integrierenden Bestandteil wie der Hausordnung

keine entsprechende Regelung, so ist die Haltung von Haustieren grundsätzlich erlaubt. Aufgepasst: Davon ausgenommen sind exotische Tiere mit einem besonderen Stör- oder Gefährdungspotenzial wie z. B. Schlangen, Spinnen oder Tiere in grosser Anzahl. Eine generelle Zustimmung zu Haustieren schliesst solche Tiere nie mit ein.

Kleintiere wie Meerschweinchen oder Fische dürfen auch ohne Einwilligung des Vermieters gehalten werden, sofern sich deren An-

zahl auf ein übliches Mass beschränkt und die Tiere in entsprechenden Käfigen/Aquarien gehalten werden.

Was gilt, wenn der Mieter sich über ein Verbot hinwegsetzt?

Hält sich der Mieter nicht an ein Haustierverbot oder schafft er sich ein Haustier an, ohne die im Mietvertrag vorgeschriebene Bewilligung beim Vermieter einzuholen, kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen.

Wie sieht es mit dem Einbau einer Katzenklappe aus, kann ich dies ohne Rücksprache machen?

Will man den Ausgang des Stubentigers nicht von der eigenen Anwesenheit abhängig machen, bietet sich der Einbau einer Katzenklappe an. Katzentörchen in Fenster oder Türen stellen eine bauliche Massnahme dar, die vom Vermieter schriftlich bewilligt werden muss. Soll das Türchen bei Auszug des Mieters wieder ausgebaut und die Scheibe resp. Tür wiederhergestellt werden, muss dies mit dem Mieter schriftlich vereinbart und in der Bewilligung so festgehalten werden.

Gleiches gilt übrigens für Katzenleitern in den oberen Etagen. Katzenleitern werden an der Aussenseite des Balkons resp. an der Fassade befestigt. Die Aussenseite des Balkons sowie die Fassade dürfen vom Mieter weder genutzt noch verändert werden. Ein Anbringen ohne Bewilligung des Vermieters ist nicht gestattet.



Katzennetze sind grundsätzlich zulässig

Möchte der Mieter den Balkon mit einem Netz einpacken, damit die Katze diesen benutzen kann, so ist das in den meisten Fällen erlaubt. Nur wenn das Netz den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft beeinträchtigt, kann der Vermieter das Netz verbieten.

Anders gelagert ist der Fall, wenn die Befestigung einen Eingriff in die Fassade oder den Balkon erforderlich macht und als bauliche Massnahme zu qualifizieren ist. Dann muss in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden.

Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz

Hauptsponsoren



Schwyzer
Kantonalbank



Generalagentur Marcel Böni
 Bester Schutz und bis zu 10% Rabatt
 – exklusiv für HEV-Mitglieder



Wir bedanken uns bei diesen
 Firmen und Verbänden
 für die Unterstützung des 50
 Jahre-Jubiläums. ”

HEV March und Höfe

Co-Sponsoren



Gönner

Atelier 1 Schindellegi AG, Physiotherapie & Training, Schindellegi – Butti Bauunternehmung AG, Pfäffikon SZ – Diga Möbel AG, Galgenen – EW Höfe AG, Freienbach – F+W Holzbau AG, Freienbach Fröhlich Architektur AG, Bäch – Hänggi Baumanagement AG, Schindellegi – Hornbach Galgenen MB Architekten, Lachen – Stössel BVL AG, Schindellegi – VZ-Kanalreinigung AG, Wangen

RECHTSAUSKUNFT

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

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

Wie gelangen Sie zu unseren Rechtsauskunftstellen?

Als Mitglied des HEV March und Höfe haben Sie **Anspruch auf unentgeltliche Auskünfte**. Unser Sekretariat ist Ihre **Erst-Anlaufstelle** (Telefon 044 787 59 12) für Fragen rund um das Immobilien- und Mietrecht. Meistens kann Ihre Frage telefonisch beantwortet werden. Für **persönliche Besprechungen** sind wir dankbar um Ihre **Voranmeldung**.

Weiter haben Sie einmal jährlich **Anrecht auf eine mündliche Erst-Auskunft für juristische Fragen**. Wenden Sie sich hierfür an einen der untenstehenden Rechtsanwälte. Der HEV March und Höfe behält sich vor, weiterführende oder mehrmalige Rechtsauskünfte in Rechnung zu stellen. Dafür sind unbedingt folgende Angaben erforderlich:

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

Rechtsanwälte

Roger Brändli RA Dr. iur. Breitenstrasse 16 8852 Altendorf	Daniel Landolt RA lic. iur. Färberstrasse 4 8832 Wollerau	Christoph Pfister RA lic. iur. Poststrasse 4 8808 Pfäffikon Fachanwalt SAV Erbrecht Fachanwalt SAV Bau- und Immo- bilienrecht	Erhard Pfister RA lic. iur. Huobstrasse 3 8808 Pfäffikon	Guido Schmidhäusler RA lic. iur. Mosenstrasse 46 8854 Galgenen
--	---	--	--	--

marty architektur ag

zeitgenössische Architektur –
nachhaltig umgesetzt





i24.ch

REICH ABER
NIGHT FLÜSSIG



Rente aufbessern
mit dem Eigenheim



055 450 52 52

Für mehr Spannung im Haushalt.

Da dürfen unsere Geräte nicht fehlen.
Lassen Sie sich von uns beraten, um
Ihren Haushalt noch einfacher zu ge-
stalten.

Tiergartenstrasse 1
8852 Altendorf
T 055 462 12 12
www.wakutech.ch

wakutech



Wasch- &
Küchentechnik