

1/2026

MAGAZIN

VERBANDSMITTEILUNGEN HAUSEIGENTÜMERVERBAND MARCH UND HÖFE



HEV March und Höfe

Wenn Entscheidungen
schwerfallen, bringen wir
Klarheit rein.

Vertrauen Sie uns beim
Verkauf Ihrer Immobilie.

pfaeffikon@ginesta.ch
055 648 08 88



Gratis Immobilien-
bewertung

Ginesta
Immobilien

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



Beratungen

Verwaltungen

Liquidationen

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

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. Rechnungsprüferin
Jacqueline Gubelmann, Altendorf

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: marchhoefe@hev-sz.ch

Öffnungszeiten: Di bis Fr 9 –12 Uhr

INHALT

HEV Intern

Editorial des Präsidenten	5
Bericht des Präsidenten 2025	9
Jahresabschluss 2025	12

HEV Recht

Heizung im Keller: Zählt der Raum neu zur Ausnützungsziffer?	15
Fünf Wege, um Erbstreitigkeiten rund um Immobilien zu vermeiden ?	17
Baubewilligung aufgehoben – wegen zu wenig Parkplätzen	21
Wohnrecht der Eltern – was gilt, wenn sich die Situation ändert?	23
Unerlaubter Mieterbau	27

HEV Ratgeber

Schimmelpilz in Wohnungen	29
Kann ich bei farbigen Wänden die Kosten für den Weiss-Anstrich verlangen?	31

HEV NATUR

Das Kleine Immergrün, welches den Winter besiegte	33
Tierleid vermeiden – Tierfallen in Gärten, Landschaft und Siedlungsraum	36

Seit Generationen
die Anlagebank für

SZ

ANLAGELÖSUNGEN? *Machen wir selbst.*

Damit investieren Sie Ihren
Sparbetrag und Ihr Vermögen
einfach und individuell.

szkb.ch/anlegen



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

SIND DIE HAUSEIGENTÜMER DIE «GOLDGRUBE» DES BUNDES?



RA Christoph Pfister
Präsident
HEV March und Höfe

Für viele Menschen ist das eigene Heim ein wichtiges Stück Sicherheit. Gleichzeitig nimmt die finanzielle Belastung durch höhere Hypothekarzinsen, steigende Energiepreise, mehr Vorschriften und zusätzliche Abgaben immer weiter zu.

Sehr geehrte HEV-Mitglieder

In Bundesbern ist die Idee entstanden, dass der Bund künftig auch an den Gewinnen aus Hausverkäufen beteiligt sein sollte. Begründet wird dieser Vorschlag mit der angespannten Finanzlage des Bundes, der Finanzierung der 13. AHV-Rente sowie dem Ausbau der Armee.

Heute erheben alle Kantone eine Grundstückgewinnsteuer. Diese fällt an, wenn eine Liegenschaft mit Gewinn verkauft wird, und belastet somit den Verkaufserlös. Würde zusätzlich auch der Bund eine solche Steuer erheben, bliebe vom Verkaufserlös deutlich weniger übrig.

Für viele Hauseigentümer stellt dieser Verkaufserlös keinen «Spekulationsgewinn» dar, sondern ist ein wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge. Wer im Alter in eine kleinere

Immobilie oder Wohnung wechseln muss, ist auf das Geld aus dem Hausverkauf angewiesen, um die neue Wohnlösung zu finanzieren oder sich finanziell abzusichern. Wenn Bund und Kantone nun gleichzeitig darauf zugreifen, trifft dies ausgerechnet jene, die über viele Jahre hinweg eigenverantwortlich vorgesorgt haben.

Hinzu kommt, dass die Grundstückgewinnsteuer stark von der wirtschaftlichen Lage sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt beeinflusst wird. In guten Jahren entstehen hohe Einnahmen, in schwächeren Phasen hingegen deutlich weniger. Eine solche stark schwankende Steuer ist daher nur beschränkt als dauerhafte Finanzierungsquelle für laufende Aufgaben wie AHV oder Armee geeignet.



WIR SETZEN
AKZENTE

www.contractplan.ch

**CONTRACT
PLAN**
Geplant. Gebaut.

Contractplan AG
8832 Wollerau SZ
044 787 76 00

Architekten
Bauleiter
Bauökonominnen



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

Aus meiner Sicht sind die aktuellen Überlegungen aus folgenden Gründen abzulehnen:

- Hauseigentümer leisten bereits heute einen erheblichen Beitrag in Form von Steuern und Abgaben.
- Eine zusätzliche Bundessteuer auf Grundstücksgewinne würde viele von Ihnen spürbar stärker belasten.
- Wer Wohneigentum fördern will, darf es nicht gleichzeitig durch neue Steuern systematisch unattraktiv machen.

Der HEV March und Höfe wird diese Diskussion aufmerksam und kritisch verfolgen. Die Finanzierung von Bundesaufgaben ist wichtig, aber sie darf nicht einseitig auf dem Buckel der Hauseigentümer ausgetragen werden

Christoph Pfister
Präsident HEV March und Höfe

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, AdobeStock, envato, images, shutterstock, istockphoto

Gestaltung eventassist gmbh, Wollerau

Druck Theiler Druck AG, Wollerau

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

KRÜGER

Daiseikai 10

Wandklimagerät in Esche-Holz-Design, aus zertifiziertem Echtholz.



Krüger + Co. AG | 8855 Wangen | wangen@krueger.ch | [krueger.ch](https://www.krueger.ch)



**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](https://www.mobiliar.ch)

die **Mobiliar**



BERICHT DES PRÄSIDENTEN FÜR DAS JAHR 2025

HEV Sektion March und Höfe

Verbandstätigkeit und Gremienarbeit

Im Vereinsjahr 2025 fanden drei Vorstandssitzungen statt: am 11. Februar, am 19. August und am 2. Dezember 2025.

Die 51. Generalversammlung wurde am 21. Mai 2025 im Schulhaus Weid in Pfäffikon abgehalten. Mit rund 500 anwesenden Mitgliedern war die Versammlung wiederum sehr gut besucht. Neben den ordentlichen Geschäften wie der Abnahme der Jahresrechnung, der Genehmigung des Budgets und den Wahlen bot die Veranstaltung auch inhaltlich einiges: Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, informierte in einem Kurzreferat über die bevorstehende Abstimmung zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Für einen gelungenen geselligen Abschluss sorgte anschliessend das Referat von Ansgar Gmür, dem ehemaligen Direktor des HEV Schweiz, das auf grosse Resonanz stiess.

Finanzen

Die **Jahresrechnung 2024** schloss per 31. Dezember 2024 mit einem Aufwand von CHF 343'550.79 und einem Ertrag von CHF 331'898.82, womit sich ein Verlust von CHF 11'651.97 ergab. Das Eigenkapital betrug per 31. Dezember 2024 CHF 166'055.42. Die Generalversammlung genehmigte die Rechnung und den Revisorenbericht einstimmig und erteilte dem Vorstand, dem Sekretariat und dem Kassier Décharge.

Für das Jahr 2025 wurde ein **Budget** mit einem Aufwand von CHF 310'400 und einem Ertrag von CHF 312'800 verabschiedet (geplanter Gewinn CHF 2'400), bei unveränderten Mitgliederbeiträgen (Einfamilienhaus: CHF 50, Mehrfamilien- und Geschäftshaus: CHF 70).

Die **Jahresrechnung 2025** ist in dieser Ausgabe des Magazins abgedruckt und wird anlässlich der Generalversammlung vom 13. Mai 2026 behandelt. Es wird darauf verwiesen.

Politische Aktivitäten – Abschaffung des Eigenmietwerts

Der Schwerpunkt der politischen Aktivitäten im Berichtsjahr lag auf dem Abstimmungskampf zur Abschaffung des Eigenmietwerts, über den am 28. September 2025 abgestimmt wurde. Die Sektion HEV March und Höfe beteiligte sich engagiert an der kantonalen Kampagne des HEV Kanton Schwyz unter der Leitung von dessen Geschäftsführer Roman Weber. Sie führte Plakataktionen durch, verfasste Schreiben an die HEV-Mitglieder und Leserbriefe und nahm an Informationsveranstaltungen teil. Besonders wirkungsvoll waren die persönlichen Schreiben an Mitglieder und Nichtmitglieder sowie die selbst aufgehängten Plakate.

Erfreulicherweise wurde die Vorlage deutlich angenommen. Ihre Umsetzung ist jedoch frühestens ab 2028 zu erwarten. Mit 68.56 Prozent Ja-Stimmen erzielte der Kanton Schwyz das siebtbeste Resultat aller Kantone. Mit 57,2 % lag die Stimmbeteiligung im Kanton Schwyz auf dem zweiten Platz in der Schweiz.

Personelles

Anlässlich der Generalversammlung vom 21. Mai 2025 wurden für die Amtsperiode 2025–2029 die Vorstandsmitglieder **Urs Rhyner** und **Elmar Schwyter** in den Vorstand wiedergewählt.

Zudem wurde an der Generalversammlung der langjährige Revisor **Markus Inderbitzin** (2012–2025) verabschiedet. Der HEV March und Höfe dankt ihm herzlich für seine kompetente und kritische Rechnungsprüfung. Die

Generalversammlung wählte **Jacqueline Gubelmann** zu seiner Nachfolgerin. **Daniela Götz-Dobler** wurde als Ersatzrevisorin wiedergewählt.

An dieser Stelle informiere ich Sie darüber, dass die Vorstandsmitglieder **Daniel Bazzell** (seit 2006) und **Ezio Zago** (seit 2011) ihren Rücktritt auf die Generalversammlung vom 13. Mai 2026 hin erklärt haben. Bereits heute danke ich beiden herzlich für ihren langjährigen und tatkräftigen Einsatz zugunsten unserer Sektion. Die Ersatzwahlen finden anlässlich der diesjährigen Generalversammlung statt.

Veranstaltungen

- Der **Vorstandsausflug** vom 14. November 2025 mit Besichtigung des neuen «Eisparks Erlenmoos» in Wollerau und gemeinsamem Abendessen im Restaurant Timeout bot Gelegenheit zum informellen Austausch im Vorstand.
- Ebenfalls erfolgreich war **das Mietrechtseminar vom 19. November 2025** im Leutschenhaus in Freienbach mit Teilnehmenden der Schlichtungsbehörden in Mietsachen aus nahezu allen Bezirken des Kantons Schwyz. Die Fachreferate wurden vom Vorstandsmitglied Dr. Roger Brändli und dem Präsidenten gehalten.

Mitgliederstand

Per 31. Dezember 2024 verzeichnete unsere Sektion 5'441 Mitglieder. Bis 31. Dezember 2025 erhöhte sich die Mitgliederzahl leicht auf 5'485.

HEV Kanton Schwyz und nationale Ebene

Auf **kantonomaler Ebene** war unsere Sektion bei den Delegiertenversammlungen vom 25. März und 27. November 2025 sowie bei der Klausurtagung vom 28. August 2025 des HEV Kanton Schwyz vertreten.

Auf **nationaler Ebene** nahmen Vertreter unserer Sektion an den Delegiertenversammlungen vom 28. Februar 2025 in Baden und vom 2. Juli 2025 in Bern sowie an der Präsidentenkonferenz vom 28. November 2025 in Zürich teil.

Ausblick auf das Jahr 2026

Für das Jahr 2026 sind folgende Aktivitäten geplant:

- Die **52. Generalversammlung** findet am **13. Mai 2026** in der Riedlandhalle Tuggen statt. Herr Simon Kümin, Projektleiter der Energiefachstelle des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Schwyz hält ein Referat zum Thema **«Sanieren mit Plan – Was Hauseigentümer wissen sollten»**.
- Am **19. Oktober 2026** lädt der HEV March und Höfe zum **Herbstanlass** im Seedamm Plaza in Pfäffikon ein. Referenten sind Herr Roger Büsser, dipl. Steuerexperte, M.A. HSG, CONVISA AG (Treuhandgesellschaft), zum Thema **«Steuern nach der Eigenmietwertabstimmung»**, sowie Kpl Thomas Hürlimann, Kantonspolizei Schwyz, zum Thema **Cyberkriminalität**.

Dank

Ich danke allen Vorstandsmitgliedern für ihre engagierte Arbeit, dem Sekretariat unter der Leitung von David Stössel für die professionelle Verbandsführung, den Revisoren für ihre sorgfältige Tätigkeit, dem Protokollführer Stefan Vogt für die präzisen Protokolle.

Ein besonderer Dank gilt allen, die sich im Abstimmungskampf zur Abschaffung des Eigenmietwerts mit Leserbriefen, Plakataktionen, Mitgliederwerbung und persönlichem Einsatz für die Anliegen der Wohneigentümer eingesetzt haben.

Die Sektion HEV March und Höfe bleibt auch künftig politisch und fachlich aktiv und setzt sich mit Nachdruck für verlässliche, **eigentümerfreundliche** Rahmenbedingungen zugunsten unserer Mitglieder ein.

Zum Schluss möchte ich mich herzlich bei Ihnen für Ihre Treue zu unserer Sektion bedanken. Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien eine erfüllende Frühlings- und Sommerzeit.

26. Februar 2026

Christoph Pfister
Präsident HEV March und Höfe

JAHRESABSCHLUSS 2025

	Rechnung 2025		Voranschlag 2025	
	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
Mitgliederbeiträge		295'516.00		295'000.00
Formularverkauf		2'471.10		1'300.00
Einnahmen Inserate		16'320.00		15'000.00
Sonstige Erlöse		1'000.00		1'000.00
Erträge aus Bankguthaben		526.45		500.00
Formulareinkauf	1'512.60		1'000.00	
Sekretariatsaufwand	98'100.75		98'000.00	
Honorare Rechtsanwälte	11'163.50		15'000.00	
Beitrag Kantonalverband (KHEV)	32'646.00		33'000.00	
Beitrag HEV Schweiz (SHEV)	87'056.00		87'000.00	
Versicherungen	262.50		300.00	
Büromaterial, Drucksachen (HEV)	3'061.10		3'000.00	
Porti	1'818.80		1'800.00	
Buchführungs- und Revisionsaufwand	300.00		300.00	
Informatik- und Internetaufwand	723.70		2'500.00	
Sonstiger Vereinsaufwand	1'638.60		1'000.00	
Werbe- und Marketingaufwand (u.a. Magazin)	19'120.15		22'000.00	
Beiträge, Spenden, Vergabung	855.70		1'500.00	
Verbandsanlässe	41'257.88		36'000.00	
VS-Sitzungen/ Versammlungen/ Ausflug	3'556.65		5'000.00	
Kurse/ Seminare	650.00		3'000.00	
Bank- und Postspesen	430.44		0.00	
Steuern			0.00	
	304'154.37	315'833.55	310'400.00	312'800.00
Gewinn		11'679.18		2'400.00
Verlust				
	315'833.55	315'833.55	312'800.00	312'800.00

SCHLUSSBILANZ 2025

per 31.12.2025

Voranschlag 2026

AUFWAND	ERTRAG
	295'000.00
	2'000.00
	16'000.00
	1'000.00
	200.00
1'500.00	
98'000.00	
12'000.00	
33'000.00	
87'000.00	
300.00	
3'000.00	
1'800.00	
300.00	
1'500.00	
1'500.00	
22'000.00	
1'500.00	
55'000.00	
5'000.00	
1'000.00	
500.00	
0.00	
324'900.00	314'200.00
	10'700.00
324'900.00	324'900.00

Aktiven

PostFinance 85-396248-5	6'035.72
SZKB Schindellegi 166623-1377	58'704.28
SZKB Schindellegi 166623-96	136'246.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Inserate/Formularverkauf)	65.50
Guthaben (Verrechnungssteuer)	184.25
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00

Total Aktiven

201'236.70

Passiven

Verbandsvermögen

166'055.42

Passive Rechnungsabgrenzung	3'502.10
Rückstellungen	20'000.00
Gewinn 2025	11'679.18

Total Passiven

201'236.70

Vermögensvergleich

Verbandsvermögen 2024	166'055.42
Verbandsvermögen 2025	177'734.60

Vermögenssteigerung

11'679.18

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



H E V March und Höfe



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

HEIZUNG IM KELLER: ZÄHLT DER RAUM NEU ZUR AUSNÜTZUNGSZIFFER?

Eine Bodenheizung allein macht aus einem Keller noch keinen Wohnraum. Entscheidend ist immer die Gesamtbetrachtung aller Umstände.



Dr. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

Rechtsanwalt und Urkunds-
person, Lehrbeauftragter
an der Universität
St. Gallen (HSG)

Worum geht es?

In einer Gemeinde im Kanton Schwyz war die zulässige Ausnützungsziffer für eine grössere Überbauung bereits vollständig ausgeschöpft. Die Ausnützungsziffer bestimmt, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden darf. Keller- und Estrichräume sowie Waschküchen zählen dabei grundsätzlich nicht zur anrechenbaren Fläche – aber nur solange, wie sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind.

Genau hier lag der Streitpunkt: Die Eigentümerschaft liess in einem rund 35 m² grossen Kellerraum sowie in der angrenzenden Waschküche (knapp 7 m²) nachträglich eine Bodenheizung einbauen. Die Baubehörde stellte daraufhin die Frage, ob diese Räume dadurch als Wohn- oder Arbeitsräume nutzbar würden – und damit neu zur anrechenbaren Geschossfläche hinzuzuzählen wären. Bei bereits ausgeschöpfter Ausnützung hätte das eine unzulässige Überschreitung bedeutet.

Wann gilt ein Raum als Wohnraum?

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hielt fest: Die Frage, ob ein Raum angerechnet wer-

den muss, lässt sich nicht an einem einzigen Merkmal festmachen. Massgebend ist immer eine Gesamtbetrachtung aller Umstände – insbesondere Belichtung, Belüftung, Lage im Gebäude, Zugänglichkeit, Raumgrösse und Ausbaustandard. Die Beheizbarkeit eines Raumes ist dabei zwar ein wichtiges Indiz, aber eben nur eines unter vielen.

Das Baureglement schreibt für bewohnte Räume eine Fensterfläche von mindestens 10 % der Bodenfläche vor. Dieses Mindestmass ist Ausdruck grundlegender Anforderungen an die Wohnhygiene – und im vorliegenden Fall eindeutig nicht erfüllt.

Der konkrete Keller – und warum er kein Wohnraum ist

Der betreffende Kellerraum lag vollständig im Hang, hatte keine Fenster und musste künstlich beleuchtet, belüftet und entfeuchtet werden. Der Zugang von der Wohnung her führte ausschliesslich über ein en-Suite-Badezimmer eines Schlafzimmers – war dieses besetzt, war der Keller von der Wohnung aus nicht erreichbar. Die Wohnräume hingegen befanden sich

auf der talseitigen, gut belichteten Gebäude-seite. Der Keller lag am hintersten, unterirdischen Ende derselben Ebene.

Fotos der Baukontrolle zeigten zudem, dass der Raum tatsächlich als Abstellraum genutzt wurde – vollgestellt mit Gegenständen, unterteilt durch Einbauschränke. Verputzte Wände und ein PVC-Boden mögen den Keller optisch «wohnlicher» wirken lassen, ändern aber nichts an seiner tatsächlichen Uneignung als Wohnraum. Ähnliches gilt für die Waschküche: Mit knapp 7 m² und der üblichen Waschmaschinenausstattung scheidet eine Wohn- oder Arbeitsnutzung schon wegen der Grösse offensichtlich aus.

Entscheid: Keller bleibt nicht anrechenbar

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz kam zum Schluss, dass weder der Kellerraum noch die Waschküche als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind. Sie bleiben damit von der anrechenbaren Geschossfläche ausgenommen. Die Ausnutzungsziffer wird nicht überschritten. Die eingebaute Bodenheizung ändert daran nichts – sie ist nur ein einzelnes Indiz, das im Gesamtbild nicht ausreicht.

Was bedeutet das für Eigentümer?

Der Entscheid ist ein deutlicher Hinweis: Wer Kellerräume, Estrichabteile oder Waschküchen aufwertet oder umbaut, sollte sich frühzeitig fragen, ob diese Änderungen die Anrechenbarkeit der Räume beeinflussen könnten. Das gilt besonders dann, wenn die Ausnutzungsziffer des Grundstücks bereits ausgeschöpft oder knapp bemessen ist. Denn

bei bereits vollständig konsumierter Ausnutzung kann jede bauliche Massnahme, die einen Raum wohnraumähnlicher erscheinen lässt, zu einer unzulässigen Überschreitung führen.

Wer auf Nummer sicher gehen will, klärt vor einem Umbau ab: Erfüllt der betreffende Raum die gesetzlichen Anforderungen an einen Wohnraum – insbesondere in Bezug auf Belichtung und Belüftung? Ist noch Ausnutzungsreserve vorhanden? Und lohnt sich eine vorgängige Anfrage bei der zuständigen Baubehörde?



Fazit

Die Beheizbarkeit eines Raumes ist relevant – aber sie allein entscheidet nicht darüber, ob ein Keller zur anrechenbaren Fläche zählt. Massgebend ist immer das Gesamtbild.

FÜNF WEGE, UM ERBSTREITIGKEITEN RUND UM IMMOBILIEN ZU VERMEIDEN?



RA Christoph Pfister
Pfäffikon/Tuggen

Fachanwalt SAV Erbrecht,
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobiliarenrecht

Ein Erbfall ist für jede Familie eine emotionale Situation. Gleichzeitig müssen oft schwierige finanzielle und rechtliche Fragen geklärt werden. Besonders dann, wenn Immobilien zum Nachlass gehören, wird es schnell kompliziert. Unterschiedliche Erwartungen, alte Spannungen oder fehlende Absprachen können dazu führen, dass aus einem Nachlass ein Konfliktfall entsteht.

Viele kennen das Problem: Eine Erbengemeinschaft muss gemeinsam entscheiden, ob das Elternhaus verkauft, vermietet oder von einem der Geschwister übernommen werden soll. Solange keine einvernehmliche Lösung gefunden wird, kann kein Schritt unternommen werden, denn in der Erbengemeinschaft gilt grundsätzlich das Einstimmigkeitsprinzip. Das soll Fairness gewährleisten, führt aber oft zu Stillstand oder Streit.

Die folgenden fünf Wege zeigen, wie spätere Erbstreitigkeiten – insbesondere bei Nachlässen mit Wohneigentum – möglichst vermieden werden können.

Offene Gespräche zu Lebzeiten führen

Eine Immobilie hat nicht nur einen finanziellen, sondern auch einen emotionalen Wert. Gerade das Elternhaus ist oft mit vielen Erinnerungen verbunden, was die Erbteilung erschweren kann. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist es wichtig, bereits zu Lebzeiten miteinander zu sprechen: Wer soll das Haus übernehmen? Ist ein Verkauf geplant? Soll eine Ausgleichszahlung erfolgen? Solche Fragen sind zwar nicht immer angenehm, schaffen aber Klarheit und helfen, spätere Enttäuschungen zu vermeiden.



UNSER TIPP

Schieben Sie diese Gespräche nicht auf. Offene Worte zu Lebzeiten schützen alle Beteiligten vor unangenehmen Überraschungen.

Den letzten Willen rechtssicher festhalten

Die Grundlage jeder Nachlassplanung ist ein Testament oder ein Erbvertrag. Formfehler oder unklare Formulierungen können schnell zu Streit und sogar zu Gerichtsverfahren führen. Gerade bei Immobilien sollte eindeutig geregelt sein, wer die Liegenschaft erhält, wie sie bewertet wird und ob Ausgleichszahlungen zu leisten sind. Ein professionell ausgearbeitetes Testament oder ein Erbvertrag stellt sicher, dass Ihr Wille klar festgehalten ist und spätere Diskussionen möglichst vermieden werden.



UNSER TIPP

Verwenden Sie keine Standardvorlagen aus dem Internet. Lassen Sie Ihr Testament oder Ihren Erbvertrag fachkundig prüfen oder erstellen.



UNSER TIPP

Halten Sie jede Schenkung oder Vorleistung schriftlich fest, notieren Sie den Wert der Liegenschaft und regeln Sie ausdrücklich, ob dieser bei der späteren Erbteilung anzurechnen ist.

Schenkungen und Erbvorbezüge sorgfältig dokumentieren

Viele Eigentümer übertragen ihr Haus oder ihre Wohnung bereits zu Lebzeiten auf ein Kind, etwa um die Nachfolge zu regeln oder steuerliche Vorteile zu nutzen. Solche «vorweggenommenen Erbteilungen» können sinnvoll sein, bergen aber Konfliktpotenzial. Streit entsteht meist dort, wo unklar ist, welcher Wert übertragen wurde und ob dieser später anzurechnen ist. Besonders hilfreich ist es, wenn der Übertragungswert durch eine unabhängige Verkehrswertschätzung untermauert wird.

Teilungsvorschriften gezielt formulieren

Wenn Sie möchten, dass ein bestimmter Nachlassgegenstand – etwa eine Liegenschaft, ein Schmuckstück oder ein Kunstwerk – einer bestimmten Person zufällt, können Sie dies mittels Teilungsvorschriften in einem Testament oder Erbvertrag festhalten. Bei Immobilien können Sie festlegen, wer ein Vorrecht auf den Erwerb hat, wie der Anrechnungswert bestimmt wird und wie mit einem Verkaufserlös umgegangen wird. So behalten Sie die Kontrolle über die praktische Umsetzung Ihres Nachlasses.



UNSER TIPP

Formulieren Sie Teilungsvorschriften klar und konkret in einem Testament oder Erbvertrag und lassen Sie sich von einer Fachperson beraten.



UNSER TIPP

Ernennen Sie zu Lebzeiten eine fachkundige Person mit ausgewiesener Erfahrung im Erbrecht und in kaufmännischen Abläufen als Willensvollstrecker.

Achten Sie darauf, dass diese Person unabhängig und neutral ist.

Ernennung eines Willensvollstreckers

Selbst die beste Planung kann Spannungen unter den Erben nicht immer verhindern. Deshalb empfiehlt es sich, einen Willensvollstrecker einzusetzen. In Familien, in denen bereits heute Konflikte bestehen oder absehbar ist, dass sich die Erben später nur schwer einigen werden, sollte es sich dabei um eine möglichst neutrale, aussenstehende Person handeln.

Ein Willensvollstrecker sorgt dafür, dass Ihr letzter Wille umgesetzt, der Nachlass professionell verwaltet und die Erbteilung fair vorbereitet und durchgeführt wird. Er entlastet die Erben von vielen administrativen Aufgaben, vermittelt bei Meinungsverschiedenheiten und kann insbesondere bei Immobilien für eine sachliche und geordnete Abwicklung sorgen.

Fazit

Wer rechtzeitig plant, klare Dokumente erstellt und offen mit seiner Familie kommuniziert, schafft die Grundlage für eine geordnete Erbteilung. Gerade bei Immobilien sind Transparenz, eine sorgfältige Dokumentation und juristisch präzise Regelungen besonders wichtig.



seit 1945 gestalten wir Lebensräume...

MB ARCHITEKTEN



STEIMEN

■ HEIZUNG ■ KLIMA

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

Roger Bühler
Mithhaber

SEIT 1963
QUALITÄT & INNOVATION

Fürtistrasse 15a | 8832 Wollerau
T: 044 787 59 59 | steimen.ch

BAUBEWILLIGUNG AUFGEHOBEN – WEGEN ZU WENIG PARKPLÄTZEN

Ein Nachbar wehrt sich erfolgreich gegen ein Neubauprojekt in Freienbach. Das Verwaltungsgericht hebt die Baubewilligung auf, weil die Bewilligungsbehörde die Parkplatzfrage nicht sorgfältig genug geprüft habe.

Was war geplant?

Eine Firma wollte auf einem rund 2'000 Quadratmeter grossen Grundstück in der Gewerbezone in Freienbach (SZ) ein bestehendes Gebäude abreissen und neu bauen. Das Neubauprojekt war gross angelegt: Es sollte eine Werkhalle, Werkstätten, Büros, Lagerflächen, vier Motelzimmer und sechs Wohnungen umfassen. Die Zufahrt wäre über einen schmalen Weg erfolgt.

Ein benachbarter Grundstückseigentümer legte gegen das Projekt Einsprache ein. Er befürchtete Probleme mit der Zufahrt und bezweifelte, dass genügend Parkplätze vorhanden sein würden. Die Gemeinde und der Regierungsrat wiesen seine Einsprache ab und erteilten die Baubewilligung. Der Nachbar zog den Fall weiter ans Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz.

Worum ging es beim Parkplatzstreit?

Das Baureglement der Gemeinde Freienbach schreibt vor, wie viele Parkplätze bei einem Neubau auf dem eigenen Grundstück erstellt



Dr. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

Rechtsanwalt und Urkunds-
person, Lehrbeauftragter
an der Universität
St. Gallen (HSG)



werden müssen. Die Berechnung hängt von der Nutzung ab: Für Wohnungen, Büros, Werkstätten und das Motel zusammen ermittelte das Bauamt einen Bedarf von 52 Parkplätzen.

Das Projekt bot aber nur 38 Parkplätze an – 14 fehlten also. Das sind rund 27 % weniger als vorgeschrieben.

Wenn ein Bauherr die erforderliche Anzahl Parkplätze nachweislich nicht erstellen kann, darf die Gemeinde eine Ausnahmbewilligung erteilen. Der Bauherr muss dann eine

Geldabgabe an die Gemeinde leisten, mit der diese später öffentliche Parkplätze bauen kann. Gemeinde und Regierungsrat hielten diese Ausnahme hier für gerechtfertigt – das Grundstück habe eine ungünstige Form, und wegen des hohen Grundwasserspiegels sei ein zweites Tiefgaragengeschoss nicht zumutbar.

Was entschied das Verwaltungsgericht?

Das Gericht hob die Baubewilligung auf. Es stellte fest, dass die Behörden die Parkplatzfrage nicht ausreichend untersucht hatten. Konkret bemängelte das Gericht drei Punkte:

- **Erstens: Mögliche Alternativen nicht geprüft.** Das Gericht errechnete, dass eine Verkleinerung der Werkstattfläche um rund 200 Quadratmeter – das entspricht etwa 11 % der gesamten Gewerbefläche – ausgereicht hätte, um die fehlenden Parkplätze innerhalb des Projekts unterzubringen. Diese naheliegende Möglichkeit hatten weder die Gemeinde noch der Regierungsrat auch nur erwogen. Wer eine Ausnahme von der Parkplatzpflicht will, muss zuerst nachweisen, dass alle zumutbaren Alternativen wirklich geprüft und ausgeschöpft wurden.
- **Zweitens: Parkplätze auf Nachbargrundstücken nicht abgeklärt.** Das Gesetz erlaubt es, fehlende Pflichtparkplätze auch auf anderen, nahegelegenen Grundstücken zu sichern – etwa per Dienstbarkeit im Grundbuch. Das Gericht hielt fest, dass ein Umkreis von rund

300 Metern hätte geprüft werden müssen. Eine solche Prüfung hatte offenbar nie stattgefunden.

- **Drittens: ÖV-Erschliessung kein gültiger Grund für weniger Parkplätze.**

Die Gemeinde hatte argumentiert, eine Bushaltestelle in 180 Metern Entfernung rechtfertige es, weniger Parkplätze zu verlangen. Das Gericht liess dieses Argument nicht gelten: Das Baureglement sehe eine solche Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs nicht vor. Wer weniger Parkplätze fordern will, weil gute ÖV-Anbindung besteht, müsste dies zuerst explizit ins Gesetz schreiben.

Was bedeutet das Urteil für Bauherren?

Dieser Entscheid hat praktische Bedeutung für alle, die bauen oder umbauen wollen. Eine Ausnahme von der Parkplatzpflicht ist kein Selbstläufer. Wer zu wenig Parkplätze auf dem eigenen Grundstück anbietet und stattdessen eine Geldabgabe leisten will, muss überzeugend darlegen, dass alle Alternativen geprüft wurden – also eine Umplanung des Projekts, eine Verkleinerung anderer Nutzungsflächen und die Suche nach Parkplätzen in der Nachbarschaft. Auch der Hinweis auf eine nahe Bushaltestelle hilft nicht weiter, wenn das Baureglement diesen Umstand nicht als Reduktionsgrund vorsieht.

Die Baubewilligung wurde aufgehoben und die Sache an die Bewilligungsbehörde zurückgewiesen.

WOHNRECHT DER ELTERN – WAS GILT, WENN SICH DIE SITUATION ÄNDERT?

In vielen Familien wird der älteren Generation beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung ein Wohnrecht eingeräumt. Dadurch können die Eltern auch nach dem Verkauf in der Immobilie wohnen bleiben, obwohl die Kinder nun die Eigentümer sind. Dies verschafft den Eltern Sicherheit im Alter, hat jedoch auch rechtliche und finanzielle Folgen, deren Tragweite häufig erst im Nachhinein erkannt wird.

Was ist ein Wohnrecht?

Ein Wohnrecht wird im Grundbuch eingetragen und ist in der Regel lebenslänglich gültig. Es ist persönlich, unübertragbar und nicht vererblich: Nur die eingetragene Person darf die Räume selbst bewohnen, eine Vermietung an Dritte ist ausgeschlossen. In den meisten Fällen endet das Wohnrecht mit dem Tod der berechtigten Person.

Ein Wohnrecht wird häufig im Zusammenhang mit einer vorweggenommenen Erbfolge vereinbart. Ein Beispiel ist die vergünstigte Übertragung eines Grundstücks durch die Eltern an die Kinder, wobei sich die Eltern ein Wohnrecht vorbehalten. Für viele ist dies ein wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge, da sie so günstig oder sogar kostenlos weiter wohnen können.



RA Christoph Pfister
Pfäffikon/Tuggen

Fachanwalt SAV Erbrecht,
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Wie kann das Wohnrecht aufgelöst werden?

Die Lebenssituation kann sich mit der Zeit stark verändern: Die berechtigte Person wird pflegebedürftig und muss in ein Heim umziehen, die Wohnung ist mit der Zeit zu gross oder nicht mehr altersgerecht oder das Zusammenleben unter einem Dach führt zu Spannungen. Es entsteht dann das Bedürfnis, das Wohnrecht aufzuheben.

Für eine Aufhebung des Wohnrechts ist grundsätzlich das Einverständnis der wohnrechtsberechtigten Person erforderlich. Sie muss urteilsfähig sein. Ist dies nicht der Fall, ist die Mitwirkung eines Beistands notwendig. Gegebenenfalls ist auch eine ärztliche Bestätigung vorzulegen, die besagt, dass das Wohnrecht aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausgeübt werden kann.

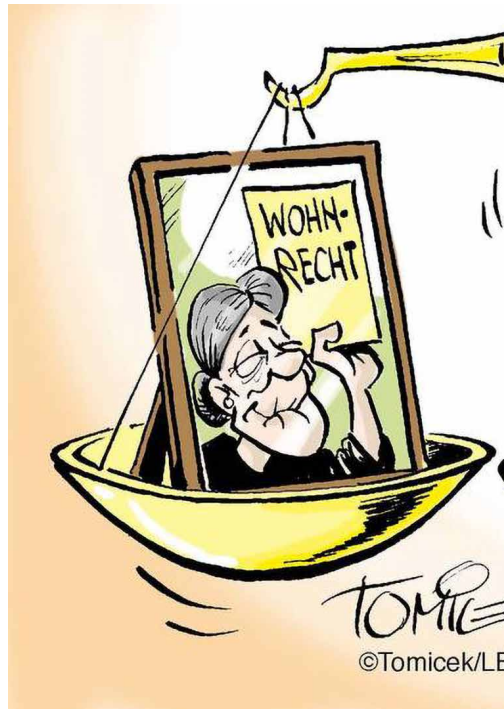
Wichtig: Auch wenn die berechtigte Person auszieht, erlischt das Wohnrecht nicht automatisch. Solange der entsprechende Eintrag im Grundbuch besteht, bleibt die Liegenschaft grundsätzlich mit diesem Recht belastet und der Eigentümer ist in der Nutzung eingeschränkt. Der blosse Umzug ins Heim genügt rechtlich nicht, damit das Wohnrecht von selbst erlischt. Ebenso wenig entsteht automatisch ein einseitiger Lösungsanspruch des belasteten Grundeigentümers.

Ebenfalls wichtig: Ein Wohnrecht kann nicht einseitig «weggeklagt» werden, nur weil die berechtigte Person ins Pflegeheim umzieht. Nur in besonderen Ausnahmefällen, beispielsweise wenn die Ausübung des Wohnrechts objektiv dauerhaft unmöglich oder unzumutbar geworden ist und ein Festhalten am Eintrag als rechtsmissbräuchlich erscheint, kommt ein grundbuchamtliches oder gerichtliches Lösungsverfahren in Betracht.

Auflösung mit oder ohne Entschädigung?

Bei einer Aufhebung des Wohnrechts aus zwingenden gesundheitlichen Gründen wird in der Regel keine Entschädigung geschuldet, wenn klar ist, dass die Person das Wohnrecht dauerhaft nicht mehr ausüben kann.

Anders ist die Situation, wenn die Auflösung aus anderen Gründen erfolgt, beispielsweise weil eine kleinere Wohnung gesucht wird oder das Zusammenleben schwierig geworden ist. In solchen Fällen kann ein entschädigungs-



loser Verzicht später Auswirkungen auf mögliche Ergänzungsleistungen haben. Die Behörden rechnen unter Umständen einen Wert für das aufgegebene Wohnrecht an, was zu Kürzungen führen kann. Deshalb sollte bei einem freiwilligen Verzicht in der Regel eine angemessene Entschädigung vereinbart werden.

Ob und in welchem Umfang eine Entschädigung geschuldet ist, ergibt sich teilweise bereits aus dem ursprünglichen Dienstbarkeits oder Übertragungsvertrag. Oft finden sich dort Klauseln zur Entgeltlichkeit des eingeräumten Wohnrechts sowie zur Behandlung im Falle einer vorzeitigen Aufhebung. Vor jeder Lösungs- oder Verzichtsvereinbarung sollte dieser Vertrag daher unbedingt konsultiert werden.



Oft dient eine Marktmiete als Grundlage für die Bemessung der Entschädigung. Diese wird mit einem bestimmten Faktor kapitalisiert, um den Kapitalwert des Wohnrechts zu bestimmen. Die Entschädigung kann als einmaliger Betrag oder in Form einer wiederkehrenden Zahlung erfolgen. In jedem Fall ist eine klare, schriftliche Regelung wichtig.

Inhalt der Lösungsvereinbarung

Für die Löschung eines Wohnrechts braucht es in der Regel eine schriftliche Vereinbarung zwischen allen Beteiligten. Bevor eine Entscheidung getroffen wird, lohnt sich wie erwähnt ein Blick in den ursprünglichen Vertrag: Welche Regelungen wurden zum Wohnrecht vereinbart? Ist es entgeltlich oder unentgeltlich ausgestaltet?

Wesentliche Punkte bei einer schriftlichen Vereinbarung zur Aufhebung des Wohnrechts sind:

- Einigung aller Beteiligten über den Verzicht.
- Regelung einer allfälligen Entschädigung (Höhe, Art der Zahlung).
- Anmeldung der Löschung beim Grundbuchamt.

Fazit

Ein Wohnrecht kann ein sinnvolles Instrument der Altersabsicherung und Nachlassplanung sein, Eigentümer und Berechtigte sind damit jedoch langfristig gebunden. Wer eine Liegenschaft an die Nachkommen überträgt und sich dabei ein Wohnrecht vorbehält oder später darauf verzichtet, sollte neben den sachenrechtlichen Fragen auch die erbrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Folgen im Blick haben. Mögliche Auswirkungen können sich beispielsweise auf Ergänzungsleistungen oder die spätere Erbteilung ergeben. Eine frühzeitige Beratung ist empfehlenswert.

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

**GUT BERATEN,
ZUVERLÄSSIG
INSTALLIERT.**



Ob Beratung, Planung, Installation oder Service:
Mit uns setzen Sie auf Qualität für Bad und Heizung.

vogtreichenburg.ch

 **VOGT**
FÜR BAD UND HEIZUNG

UNERLAUBTER MIETERBAU

Grundsätzlich ist es dem Mieter nicht erlaubt, Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen. Möchte er dies dennoch tun, hat er vorab das Einverständnis des Vermieters einzuholen. Leider ist der Art. 260a OR, welcher den Mieterbau regelt, für den Vermieter irreführend, wenn er von diesem nicht genau gelesen wird. Das führt oft zu Unmut.



Sandra Heinemann

Lic. iur. Rechtsberatung /
Prozessführung HEV Zürich

Gesetzesbestimmung Art. 260a OR

1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

2 Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

Auswirkungen der Gesetzesbestimmung in der Praxis: Vereinbarung erforderlich

Wenn einem Mieterbau seitens des Vermieters (nach Art. 260a Abs. 1 OR) zugestimmt wird, aber nicht (wie nach Art. 260a Abs. 2

OR erforderlich) schriftlich vereinbart wird, dass dieser Mieterbau bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgebaut werden muss und der Ursprungszustand (gemäss ursprünglichem Antritts-/Übergabeprotokoll) wiederhergestellt werden muss, kann dies vom Mieter nicht verlangt werden. Darüber hinaus kann den Vermieter aus seiner Zustimmung eine Entschädigungspflicht für einen etwaig noch bestehenden Mehrwert der Mieterbaute treffen. Dies ist dann der Fall, wenn am Ende der Mietdauer noch ein Restwert des Mieterbaus besteht und wenn der Vermieter den Ausschluss der Mehrwertentschädigung anlässlich seiner Zustimmungserteilung nicht schriftlich mit dem Mieter vereinbart hat (Art. 260a Abs. 3 OR).

Das Gefährliche daran ist, dass das Gesetz im ersten Absatz lediglich von Zustimmung spricht, was einer einseitigen Willensäusserung des Vermieters entspricht. Hingegen ist im Gesetz in den Absätzen zwei (Rückbau) und drei (Mehrwertentschädigung) festgehalten, dass eine Rückbauverpflichtung und

ein Mehrwerterstattungs Ausschluss der Vereinbarung bedürfen und somit die Unterschrift auch des Mieters erforderlich ist, weil sich damit dieser zum Rückbau verpflichtet und dieser auf einen möglichen Mehrwert verzichtet.

Eine Vereinbarung setzt auch eine beweisbare und daher schriftliche Zustimmung des Mieters voraus. Daran fehlt es oftmals.

Vorsicht bei Kenntnis

Weiter ist Vorsicht insbesondere auch bei Kenntnis des Vermieters von einem Mieterbau geboten. Längeres Tolerieren ist riskant, weil es möglicherweise die gleichen Rechtsfolgen auslösen kann. Deshalb ist es wichtig, wenn eine unerlaubte Mieterbaute entdeckt wird, mindestens schriftlich eingeschrieben dem Mieter mitzuteilen, dass dafür keine Zustimmung erteilt wurde und erteilt werden wird, weshalb diese Mieterbaute spätestens am Ende des Mietverhältnisses zu entfernen sei, und dass selbst wenn zu diesem Zeitpunkt darauf verzichtet würde, keinerlei Restwert erstattet würde, und sollte dies vom Mieter nicht akzeptiert werden, dieser die Baute sofort zu entfernen habe (wobei hier eine angemessene Frist anzusetzen ist) sowie anzudrohen, dass ansonsten das Mietverhältnis gekündigt werden müsse.

Empfehlung

Es sollte, wenn einer Mieterbaute zugestimmt wird, immer eine Vereinbarung geschlossen werden, die der Mieter auch zu unterschreiben hat.

Diese Vereinbarung hat mindestens klar zu beschreiben, was genau der Mieter wo baulich verändern darf, dass der Rückbau und die Herrichtung des ursprünglichen Zustands bis zur Übergabe des Mietobjekts durch den Mieter zu erfolgen hat und, sollte darauf verzichtet werden, der Vermieter keinerlei Restwert erstattet. Es ist möglich, die Zustimmung von weiteren Voraussetzungen abhängig zu machen.



MIT DEN RICHTIGEN MESSINSTRUMENTEN
ZUR PERFEKTEN SANIERUNGSLÖSUNG

SCHIMMELPILZ IN WOHNUNGEN

Gegen Schimmelpilzbefall sind die wenigsten gefeit. Nach Schätzungen sind rund 20–25 Prozent der Wohnungen in der Schweiz in kleinerem oder grösserem Ausmass von Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen betroffen. Mit den richtigen baulichen Massnahmen lässt sich Schimmel jedoch zumeist verhindern.

Schimmel entsteht immer dort, wo feuchte Luft auf kalte Oberflächen trifft. Oft wird der Befall mit Schimmel in Innenräumen erst spät entdeckt. Das kann nebst der Beschädigung des Gebäudes zu verschiedenen gesundheitlichen Problemen führen, wie etwa Allergien und Asthma oder Reizungen der Atemwege, der Augen oder der Haut. Vielmals weist ein modriger, muffiger Geruch in der Luft auf Schimmelpilzbefall hin. Kleine Wohnungen, in denen mehrere Leute leben, sind ebenfalls gerne von dem übelriechenden Problem betroffen, denn wer duscht, kocht oder auch nur atmet, produziert Feuchtigkeit.

Natürlicher Luftaustausch verhindert

Gerade in alten Häusern, in denen die Wände durch eine schlechte Dämmung kühl und feucht sind, führt das Einsetzen dichter Fenster erst recht zum Wachstum von Schimmel. Durch die bauphysikalischen Veränderungen am Gebäude lassen die dichten Fenster keinen natürlichen Luftaustausch mehr zu, was in den Zimmern die Luftfeuchtigkeit ansteigen lässt. Wenn aber gleichzeitig an den Wänden keine wärmetechnischen Verbesserungen vorgenommen werden, bleibt die Oberflächentemperatur gleich. Die nun feuchtere Luft gelangt dann an die kalte Oberfläche,

BEISPIELE

Beträgt die Raumlufthtemperatur 21°C und die Raumlufthfeuchtigkeit 50 %, muss die Temperatur der Innenwand höher als 10,2°C sein, damit Schimmelbildung vermieden werden kann. Beträgt bei 21°C Raumlufthtemperatur die Raumlufthfeuchtigkeit hingegen 75 %, so muss die Temperatur der Innenwand mindestens 16,4°C betragen.

was zur Kondensierung des Wasserdampfes und schliesslich zur Schimmelpilzbildung führt. Weitere bautechnische Fehler, welche die Bildung von Schimmelpilz fördern können, sind Wärmebrücken, wie sie beispielsweise bei Balkonen oder Rollladenkästen vorkommen. Hier wird Wärme schneller nach aussen transportiert und dadurch weisen die Innenräume kältere Oberflächentemperaturen auf. Mehr als 75 % Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche ist dann für die Bildung von Schimmel ausreichend.

Wärmetechnische Fehler erkennen

Mit einer Wärmebildkamera können wärmetechnische Fehler an Gebäuden erkannt, visuell festgehalten und eingehend analysiert werden. Mithilfe der Kamera lässt sich genau eruieren, wo es im Haus undichte Stellen oder Feuchtigkeitsschäden hat, beispielsweise auch bei nicht sichtbaren Leitungen in den Wänden oder Böden. An Stellen mit Schimmelbefall wird mit der Wärmebildkamera die Oberflächentemperatur gemessen und mit der Luftfeuchtigkeit in ein Verhältnis gesetzt, wodurch

der Taupunkt berechnet werden kann. In der Folge können die Experten wirkungsvolle Sanierungsmassnahmen zur Behebung dieser Schäden mit genauer Kostenerstellung vorschlagen. Das Ziel ist dabei, eine nachhaltige Lösung für die Schimmelpilzproblematik zu finden und das Problem nicht nur kurzfristig durch eine reine Pinselsanierung zu bekämpfen. Langfristig kann Schimmelpilzbefall nur durch die Durchführung von bautechnischen Massnahmen und die nachhaltige Veränderung des persönlichen Nutzungsverhaltens verhindert werden. Zudem lässt sich mit der Wärmebildkamera deutlich eruieren, wo in der Liegenschaft Wärme entweicht und somit sinnlos kostbare Energie verpufft. Mit geeigneten baulichen Massnahmen kann dies verhindert und dadurch können Heizkosten gespart werden.

Text: Bauabteilung des HEV Zürich

KANN ICH BEI FARBIGEN WÄNDEN DIE KOSTEN FÜR DEN WEISS-ANSTRICH VERLANGEN?

«Meine Mieter, eine Familie, sind nach neun Jahren Mietdauer ausgezogen. Alle Wände wurden bei ihrem Einzug neu weiss gestrichen. Ohne mich zu fragen, haben sie während der Mietdauer eine Wand im Kinderzimmer in kräftigem Grün und eine in ihrem Schlafzimmer in hellem Beige gestrichen. Ich möchte, dass die ganze Wohnung wieder weiss gestrichen ist. Sie meinen, die Lebensdauer sei abgelaufen und sie würden mir nichts mehr schulden. Sind die Mieter im Recht?»



Die Mieterschaft muss das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Verbrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR), das heisst im gleichen Zustand, in dem sie es übernommen hat, zuzüglich der Spuren der normalen Abnutzung. Zudem darf eine Mieterschaft Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn

sie vorher die schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt hat (Art. 260a Abs. 1 OR). Da die Mieter die beiden Wände ohne Zustimmung der Vermieterschaft farbig gestrichen haben, kann Letztere grundsätzlich verlangen, dass der ursprüngliche Zustand durch einen Fachmann auf Kosten der Mieter wiederhergestellt wird.

Berücksichtigung der Lebensdauer

Für den neuen Weiss-Anstrich muss die Mieterschaft jedoch nur im Umfang des noch nicht amortisierten Teils der Lebensdauer bezahlen. Für einen gewöhnlichen Wandanstrich beträgt diese Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle acht Jahre. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass nach neun Jahren Mietdauer die Lebensdauer des Wandanstrichs abgelaufen ist und die Vermieterschaft die Kosten des weissen Anstrichs zu übernehmen hat.

Mehraufwand zulasten der Mieterschaft

Nach Ablauf der jeweiligen Lebensdauer kann die ausziehende Mieterschaft nur noch haftbar gemacht werden, wenn sie das Mietobjekt ausserordentlich stark beansprucht hat und deshalb zusätzliche Arbeiten nötig werden. Eine Farbveränderung wird in der Praxis als übermässige Abnützung des Mietobjektes durch die Mieterschaft angesehen. Bei einer kräftigen Farbe – wie z. B. im vorliegenden Fall dem kräftigen Grün – sind in der Regel ein oder mehrere zusätzliche Anstriche oder sogar eine spezielle Grundierung nötig. Ebenso ist bei einer verrauchten Wohnung mit Nikotinschäden an den Wänden ein zusätzlicher Antinikotinanstrich (Nikotinsperre) nötig. Selbst wenn der Mieter die Wände eigenhändig wieder weiss gestrichen hat, aber mit einer falschen Farbe betreffend Qualität oder Zusammensetzung, kann es sein, dass ein zusätzlicher Aufwand nötig wird. Ob bei einer hellbeigen Wand ein zusätzlicher deckender Anstrich nötig ist, muss die Fachperson (Maler) entscheiden.

Für den Sonderaufwand wie zusätzliche Anstriche oder Nikotinsperre ist die Mieterschaft vollumfänglich haftbar, auch wenn die Lebensdauer des «normalen» Weiss-Anstrichs abgelaufen ist. Es ist daher wichtig, dass der Maler die Rechnung detailliert erstellt und den Mehraufwand (zusätzlicher Arbeitsaufwand und zusätzliches Material), der aufgrund der durch die Mieterschaft veränderten farbigen Wände anfällt, separat ausscheidet. Im vorliegenden Fall haften die Mieter also vollumfänglich für den Mehraufwand bei der

grünen Wand. Eventuell haften sie auch bei der hellbeigen Wand, falls gemäss Fachperson auch dort ein Mehraufwand nötig ist.

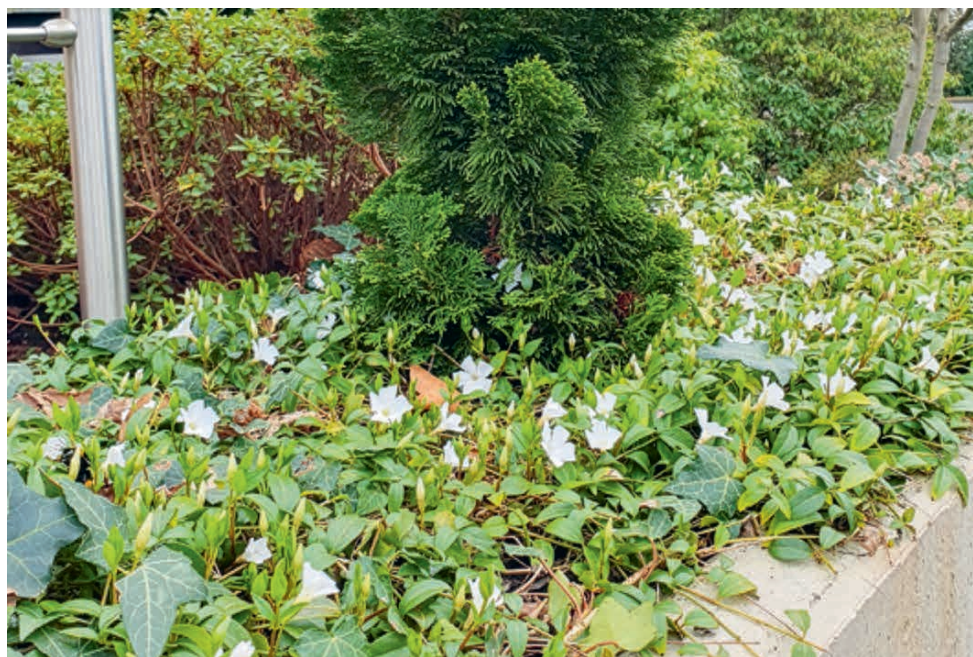
Rückgabeprotokoll und Mängelrüge

Es ist notwendig, im Rückgabeprotokoll eine Mängelrüge auszusprechen und nicht nur eine Bestandesaufnahme der Mängel zu machen. Daher ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Mieter für den Mehraufwand der Instandstellung der farbigen Wände vollumfänglich (zu 100 %) haftbar gemacht werden. Das Protokoll sollte von beiden Mietern unterzeichnet werden. Wenn sie die Unterschrift verweigern oder bei der Abnahme einer oder beide gar nicht anwesend ist oder sind, muss die Vermieterschaft eine Kopie des Protokolls unverzüglich, spätestens innert zwei bis drei Tagen, eingeschrieben an die Mieterschaft an die neue Adresse, oder falls nicht bekannt an die alte Adresse, zustellen. Nur so ist die Mängelrüge gültig und nur so kann die Vermieterschaft ihren Schadenersatzanspruch dann später auch gerichtlich geltend machen (Art. 267a OR).

Lic. iur. Daniela Fischer, Tel. Rechtsberatung HEV Zürich

DAS KLEINE IMMERGRÜN, WELCHES DEN WINTER BESIEGTE

Wussten Sie, dass das Kleine Immergrün, das heute bei uns vor allem als zuverlässiger Bodendecker zum Einsatz kommt, zu den ältesten Gartenpflanzen überhaupt gehört? *Vinca minor*, so der botanische Name, wurde bereits von den alten Römern angebaut.



Gegossen werden muss das Kleine Immergrün nur bei sehr lang anhaltender Trockenheit, und auch Düngung ist nicht zwingend notwendig.

Sie waren es auch, die den Halbstrauch im ersten Jahrhundert vor Christus bei ihren Eroberungszügen vom Süden Europas mit in die Mitte des Kontinents brachten. Hier galten die Pflanzen als etwas ganz Besonderes, denn immergrüne Gewächse mit Laub waren in diesen Breitengraden vorher kaum

bekannt. Nicht nur der deutsche Name unterstreicht daher diese Eigenschaft, auch der wissenschaftliche bezieht sich wahrscheinlich darauf. Denn *Vinca* leitet sich vom lateinischen Wort «vincere» ab, was «besiegen» bedeutet. Die Menschen beeindruckte es wohl ungemein, dass sich die über wurzelnde

Bodentriebe teppichartig ausbreitende Pflanze vom Winter nicht schlagen lässt und trotz Frost und Kälte ihre Blätter behält. Damit wurde sie bei den Römern zum Ewigkeits- und Unsterblichkeitssymbol und ersetzte in Mitteleuropa für sie den frostempfindlichen Lorbeer, aus dem in ihrer Heimat üblicherweise Girlanden oder Kränze für Gottesdienste und Siegerehrungen geflochten wurden.



Anders als viele Bodendecker zeigen Vinca minor von April bis Mai eine verschwenderisch reiche Blüte.

Robuster Blattträger

Da das Kleine Immergrün nördlich der Alpen nur selten Samen ausbildet und die Fernausbreitung tatsächlich fast ausschliesslich über den Menschen erfolgt, ist die Pflanze heute auch aus archäologischer Sicht interessant. Denn grossflächige Vorkommen in den hiesigen Wäldern können ein Hinweis darauf sein, dass es an dieser Stelle in der Römerzeit oder später einmal eine menschliche Ansiedlung gegeben hat. Die Fachleute sprechen bei solchen Gewächsen von Kulturfolgern.

Anspruchslose und dekorative Bodendecker

Wer heute Bereiche in seinem Garten mit dem Kleinen Immergrün gestalten möchte, sollte möglichst im Frühling aktiv werden. Zwar lassen sich die in Töpfen gezogenen Jungpflanzen theoretisch das ganze Jahr über in die Erde bringen, aber der Beginn des Jahres bietet einige Vorteile. Zum einen muss in der Anwachsphase nicht so häufig gegossen werden, da die Temperaturen noch nicht so hoch sind, zum anderen haben die kleinen Halbsträucher bis zum nächsten Bodenfrost ausreichend Zeit einzuwurzeln. Sind sie erst einmal an einem Standort etabliert, zeigen sie sich äusserst robust und haben eine Winterhärte von bis zu minus 20 Grad Celsius.

Damit die Vinca eine Fläche möglichst schnell komplett bedeckt und den dekorativen Laubteppich bildet, für den sie so geschätzt werden, wird empfohlen, fünf bis sieben Töpfe pro Quadratmeter einzuplanen. Der Boden muss vor der Bepflanzung gut vorbereitet werden. Besonders wichtig ist es, Wurzelunkräuter wie Quecke und Giersch sorgfältig zu entfernen und das Erdreich – wenn nötig – ein wenig aufzulockern. Auch das zusätzliche Einarbeiten von Kompost oder Hornspänen verschafft den Jungpflanzen gute Startbedingungen. Weitere Pflegemassnahmen sind nicht notwendig.

Genau wie beim Boden ist das Kleine Immergrün auch in puncto Standort recht anpassungsfähig und stellt keine besonderen Ansprüche. Man könnte meinen: Wem der Winter nichts anhaben kann, wird auch



Vinca-Blüten haben eine ungewöhnliche Form. Da die fünf Blütenblätter etwas asymmetrisch sind, erinnern sie ein wenig an die Flügel eines Propellers, der sich leicht nach rechts dreht.

mit schwierigen Gartenbereichen spielend fertig. Sowohl in eher sonniger als auch in halbschattiger bis schattiger Lage entwickelt es sich prima. Da es ein sehr tolerantes Wurzelwerk besitzt, eignet es sich auch hervorragend für die Unterpflanzung von Gehölzen.

Blütenteppiche

Das dunkelgrüne, glänzende Laub des Kleinen Immergrüns ist etwa 4 Zentimeter lang und ellipsenförmig. Die Pflanzen werden 10 bis 30 Zentimeter hoch und breiten sich mit Hilfe von langen, biegsamen Trieben aus. Mit der Zeit bilden sie so ein bodennahes, lückenloses Geflecht. Bei der Gartengestaltung sorgen solche gleichförmigen Pflanzenteppiche für eine Ordnung, die wohltuende Ruhe ausstrahlt. Dank des dichten Bewuchses haben ausserdem Unkräuter keine Chance, und bei Hanglage ist das Erdreich sowohl bei Starkregen als auch bei heftigem Wind stabil gesichert.

Vinca können aber noch mehr: Denn anders als viele andere Bodendecker zeigen sie von April bis Mai ihre verschwenderisch reiche Blüte. Während die bei der Sorte «Marie» beispielsweise klassisch blau ist, kommt «Atropurpurea» malvenfarben daher, und Vinca minor «Alba» setzt mit reinem Weiss vor allem im dunklen Gartenbereich helle Farbtupfer.

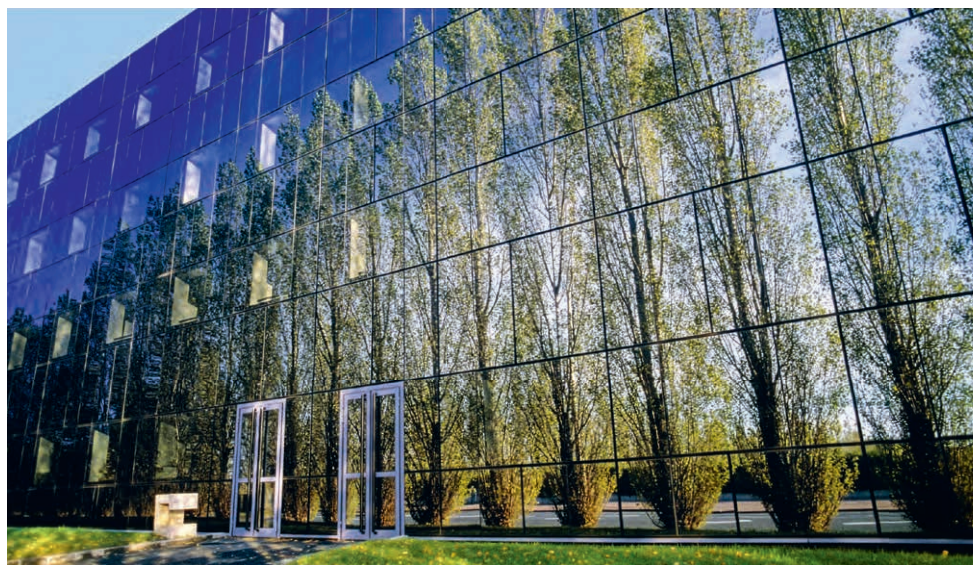
Einfach in Ruhe lassen

Bei den Vinca-Blüten, die einen Durchmesser von etwa 2 Zentimetern haben, lohnt es sich, einmal ganz genau hinzuschauen, denn sie haben eine ganz ungewöhnliche Form. Da die fünf Blütenblätter etwas asymmetrisch sind, erinnern sie ein wenig an die Flügel eines Propellers, der sich leicht nach rechts dreht. Mit etwas Glück zeigt das Kleine Immergrün übrigens nach seiner Hauptblütezeit noch bis in den September hinein eine Nachblüte.

Viel Pflege braucht es dafür nicht. Gegossen werden muss tatsächlich nur bei sehr lang anhaltender Trockenheit, und auch Düngung ist nicht zwingend notwendig. Sollten einmal einzelne Pflanzentriebe in Gartenbereiche vordringen, wo sie nicht erwünscht sind, können sie einfach abgeschnitten werden. Ansonsten ist kein regelmässiger Rückschnitt erforderlich. Der grüne Vinca-Teppich entwickelt sich tatsächlich am schönsten, wenn er komplett in Ruhe gelassen wird. Weitere Informationen zu den Bodendeckern und Bestellmöglichkeiten unter: www.helix-pflanzen.de.

Text: Grünes Presseportal, Bilder: Helix

TIERLEID VERMEIDEN



Für Vögel können Glasfassaden tödlich sein

Ver mehrt wird unser Siedlungsraum auch zum Lebensraum für verschiedenste Tierarten. Viele Tiere fühlen sich in überbautem Gebiet wohl. Sogar Fuchs und Marder wagen sich zusehends in Dörfer und Städte. In Siedlungsräumen sind Wildtiere mit einer Vielzahl von Fallen und Situationen konfrontiert, die in ihrer natürlichen Umgebung nicht vorkommen.

Viele Tiere müssen wegen solcher Fallen qualvoll sterben. Wenn man aber weiss, worauf beim Haus- und Strassenbau sowie in der Landwirtschaft geachtet werden muss und was für Gegenmassnahmen getroffen werden können, dann kann viel Tierleid vermieden werden. Und ausgerechnet Gärten mit vielfältigen Pflanzen und Feuchtbiotopen

weisen eine erhöhte Gefahr für Tiere auf. Denn je naturnaher ein Garten gestaltet ist, desto mehr Wildtiere nutzen diesen als Teil ihres Lebensraumes.

Glasflächen

Der Einsatz von Glas beim Gebäudebau hat in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen.



Kollision mit Fensterscheibe

Für uns Menschen bringt das Glas als Baustoff viele Vorteile. Für die Vögel können aber Glasfassaden, Fensterscheiben, Wintergärten oder Lärmschutzwände aus Glas tödlich sein. Transparente und spiegelnde Glasflächen führen zu heftigen Kollisionen mit Vögeln, weil diese eine durchsichtige Scheibe nicht wahrnehmen oder weil sie nicht erkennen, dass der Baum, den sie anfliegen, eine Spiegelung ist. Gemäss Schätzungen des Naturschutzbundes finden allein in Deutschland pro Jahr mehrere Millionen von Vögeln den Tod durch den Aufprall gegen Fensterglas.

Glas sichtbar machen

Damit Vogelkollisionen mit Glas vermieden oder vermindert werden können, müssen Glasflächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies ist in der Theorie einleuchtend, in der Praxis ist aber – gerade bei Wohnhäusern – die Umsetzung nicht immer einfach. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten und anderen Mustern auf Fenstern ist nämlich nur dann



Fensterglas mit Punktraster für den Wohnbereich

wirksam, wenn die Kleber sehr nahe beieinander liegen (max. 10 cm). Dies ist aber eher unerwünscht, weil man möglichst ohne ablenkende Muster durch das Fenster schauen möchte.

Es gibt aber Gläser, die sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei grossflächigen Büro-Glasfassaden, Wintergärten, Balkonverglasungen, Lärmschutzwänden etc. eingesetzt werden können. Diese Glasflächen sind mit wenig störenden vogelschlagwirksamen Mustern und Rastern versehen. Oftmals sind dies *Linien* oder *Punktraster*, die in den Scheiben bereits integriert sind oder die nachträglich aufgebracht werden können.

Mattes Glas erzeugt keine realistischen Spiegelungen und sorgt für ein angenehmes Streulicht innerhalb eines Raumes. Matte Scheiben sind deshalb eine vogelfreundliche Lösung für alle Gebäude, wo sie der Lichtversorgung, aber nicht dem Ausblick dienen.

tulux

SWISS LIGHT CREATIONS



Mein Reisebüro

www.digareisen.ch

8854 Galgenen
Tel. 0848 735 735

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

Schächte und Schwimmbecken

Lichtschächte, Treppenaufgänge sowie alle Vertiefungen mit steilen, glatten Wänden können für Tiere eine tödliche Gefahr darstellen. Betroffen sind vor allem Kröten, Frösche, Molche und Käfer, die in solchen Fallen verenden, weil sie wegen der steilen und glatten Wände nicht mehr hinausklettern können.

Lichtschächte können ohne grossen Aufwand mit feinmaschigen Netzen oder Gittern abgesichert werden. Bei *Kellerabgängen* ermöglicht eine betonierte Seitenleiste den Wiederausstieg. Zudem können tödliche Abstürze mit einem Brett oder mit einer erhöhten Umrandung verhindert werden.



Gitternetze auf Lichtschächten retten Insekten und Lurche

Auch bei *Schwimmbecken* und *Gartenweihern* muss darauf geachtet werden, dass ins Wasser gefallen Tieren ein Wiederausstieg ermöglicht wird. Schwimmbecken können mit einer erhöhten Umrandung tiersicher gemacht werden und die Ufer von Gartenweihern sollten grundsätzlich mit flachen, naturnahen Uferbereichen ausgestattet werden.

Oft kann aber schon mit wenig Aufwand viel erreicht werden. So reicht bei offenen

Wasserflächen schon ein Ast oder ein Brett, welche den Tieren ermöglichen, aus der Gefahrenzone herauszukommen. Viele Tiertragödien können auch ganz einfach vermieden werden, indem die im Garten vorkommenden Tierfallen regelmässig kontrolliert und betroffene Tiere wieder an die Natur zurückgegeben werden.

Mähgeräte

Schneide- und Mähgeräte wie Mähroboter, Motorsensen oder Fadenmäher sind eine nicht zu unterschätzende Gefahr für Insekten, Amphibien, Reptilien, Igel und andere Kleinsäugetiere. Beim Schneiden von Rasenkanten oder dem Grün unter Büschen und Hecken muss man sich im Klaren sein, dass dabei Tiere getötet oder schwer verletzt werden können, weil diese die Gefahr nicht rechtzeitig erkennen. Beim Einsatz von Mäh-



Auch Mähgeräte sind eine Gefahr für Tiere

robotern kommt noch hinzu, dass der in der Regel regelmässige Einsatz die Artenvielfalt im Garten stark gefährdet: Blütenpflanzen werden verdrängt und Insekten finden keine Nahrung. Der gepflegte «englische» Rasen widerspricht ohnehin dem Grundgedanken des Artenreichtums, da Wildkräuter und Blüten die Voraussetzung für eine biologische Vielfalt im Rasen sind.

Netze

Netze, sei es in Reben oder im Garten als Beeren- oder Fruchtschutz, können ebenfalls zu tödlichen Fallen für Tiere werden. Dass Rebbauern ihre Trauben mit Netzen schützen müssen, ist unbestritten. Wichtig ist aber, dass die Netze sachgemäss aufgespannt werden und sie ihre Netze regelmässig überprüfen und kontrollieren, ob sich keine Vögel und andere Kleintiere wie z. B. Igel in den Rebnetzen verfangen haben. Wird dies unterlassen, werden die Netze zur tödlichen Falle:

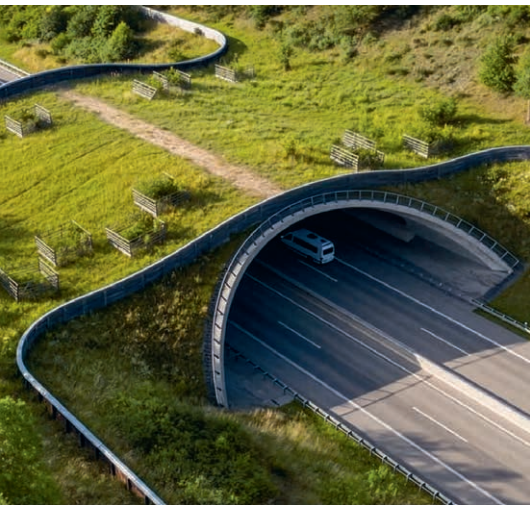


Vogelfreundliche Netze für Reben müssen straff gespannt, gut befestigt und engmaschig sein, um Vögel nicht zu gefährden

Beim Versuch, sich aus dem Netz zu befreien, verheddern sich die Tiere immer mehr, und es droht ein langer, qualvoller Todeskampf.

Verkehrswege

Tierfallen gibt es nicht nur in überbauten Gebieten, sondern auch ausserhalb des Siedlungsraumes. Zerschnittene Lebensräume durch *Autobahnen* und *Überlandstrassen* bedrohen die Entfaltung und Fortpflanzung vieler Tierarten. Vögel und Insekten können diese Hindernisse überfliegen, für andere Tiere stellen sie aber nicht überwindbare und tödliche Hindernisse dar. In Deutschland werden pro Jahr rund eine Viertelmillion Rehe und Wildschweine Opfer von Zusammenstössen. Auch der Igel und andere Kleinsäuger sind oft Opfer des Strassenverkehrs. Gleichermassen betroffen sind Amphibien, die bei ihrer Wanderung zu ihren Laichgewässern von Autos überfahren werden. Mit Wildtierbrücken, Wildunterführungen oder mit dem Aufstellen von Froschzäunen können diese Probleme gelöst oder zumindest reduziert werden.



Wildtierüberführung über eine Autobahn



Bild: Agroscope

Landwirtschaft

Auch durch die intensive Landwirtschaft werden Lebensräume durchschnitten. Das Überqueren von Landwirtschaftsflächen ist für viele Tiere ein Problem, weil sie sich auf diesen offenen Flächen nicht wohlfühlen. In einer offenen Ackerbau Landschaft können ihre Lebensräume vernetzt werden, indem Korridore in Form von Wildhecken gepflanzt

werden. Neben der Vernetzungsfunktion bieten solche Wildhecken zusätzliche Leistungen an: Kleinsäugetieren bieten sie Schutz und den Vögeln dienen sie als Nahrungsquelle.

Weitergehende Informationen

Zum Thema Tierfallen und Vogelfreundliches Bauen gibt es eine Vielzahl von Leitfäden und Merkblätter mit weitergehenden Informationen. Unterlagen findet man bei BirdLife Schweiz (www.birdlife.ch), bei der Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch: u. a. «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht») oder beim Deutschen Naturschutzbund NABU (www.nabu.de).

Text und Bilder: Urs Baserga, Dr. sc.nat. ETH, Alten



Vernetzende Hecken auf Landwirtschaftsflächen

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
--	---	--	--	--



Unser Renten Konzept

Den Lebensabend in der eigenen
Immobilie verbringen? Kein Problem
mit einer Immobilienrente!

Weitere Infos gibt
Pascal Bazzell
+41 55 450 52 82
oder www.i24.ch



Reich – aber nicht flüssig

RENTE AUFBESSERTEN MIT DEM EIGENHEIM



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

Freienbach SZ | Villeneuve VD | Gebenstorf AG |

Chur GR | Oey-Diemtigen BE

Tel. 044 786 79 00 | www.bodenheizung.ch

