

2/2025

MAGAZIN

VERBANDSMITTEILUNGEN HAUSEIGENTÜMERVERBAND MARCH UND HÖFE



HEV March und Höfe



A photograph of three men standing in front of a building with red and black striped shutters. The man on the left is wearing a beige jacket and glasses. The man in the middle is wearing a dark blue blazer. The man on the right is wearing a light blue blazer. The logo 'i24.ch' with a house icon is at the top.

i24.ch

Drei Generationen

Eine Leidenschaft - seit 1984

Immobilienverkauf mit Vertrauen

ORGANISATION

Vorstand

Präsident
Christoph Pfiste , 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, Pfäffi on
Kaja Steinegger, Altendorf
Ezio Zago, Siebnen
KR Dr. Urs Rhyner, Schindellegi

Revisoren

1. Rechnungsprüfer
Jacqueline Gubelmann, Altendorf

2. Rechnungsprüferin
Andrea Macic, Wilen bei Wollerau

Ersatzrevisorin
Daniela Gätzi-Dobler, Siebnen

Sekretariat HEV March und Höfe

Pfäffi onerstrasse 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
Protokoll der 51. Generalversammlung	8

HEV Recht

Die Bindungswirkung des Erbvertrags – Ist ein später erstelltes Testament gültig?	17
Stockwerkeigentum: Was tun bei Mängeln?	21
Gewässerschutzbereich Au – Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels	23
Vorsicht: Auszonung lauert	27
Was bedeutet «kalte Erstreckung»?	33

HEV Ratgeber

Wasser, das kostbare Gut	29
--------------------------	----

IMPRESSUM

Auflag 5700 Ex. (erscheint 2-mal jährlich)

Herausgeber / Redaktion

HEV March und Höfe

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

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

Gestaltung eventassist gmbh, Wollerau

Druck Theiler Druck AG, Wollerau

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

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

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS: WAS ÄNDERT SICH FÜR DIE HAUSBESITZER?

Dank Ihrer Unterstützung ist es geschafft: Am 28. September 2025 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Abschaffung des Eigenmietwerts angenommen. Die Umsetzung benötigt Zeit und wird voraussichtlich frühestens ab der Steuerperiode 2028 gelten. Bis dahin gelten die aktuellen Regeln.



RA Christoph Pfister
Präsident
HEV March und Höfe

Sehr geehrte HEV-Mitglieder

Mit der Systemumstellung ergeben sich für Hauseigentümer wichtige Änderungen. Im Überblick die zentralen Punkte:

- Der Eigenmietwert für selbstgenutzte Erst- und Zweitwohnungen wird nicht mehr zum steuerbaren Einkommen gezählt. Das führt zu einer Reduktion des steuerbaren Einkommens.
- Im Gegenzug können Unterhalts- und Sanierungskosten auf Bundes- und Kantonsebene nicht mehr abgezogen werden. Bei vermieteten Liegenschaften bleibt der Abzug weiterhin möglich.
- Auf Bundesebene sind Abzüge für Energiesparmassnahmen nicht mehr zulässig. Die Kantone können solche Abzüge jedoch weiterhin erlauben.
- Wer keine vermieteten Immobilien besitzt, kann künftig keine Schuldzinsen mehr abziehen. Eine Ausnahme gilt für Erstkäufer selbstbewohnter Immobilien: Sie dürfen

während zehn Jahren einen begrenzten Schuldzinsabzug geltend machen. Im ersten Jahr beträgt dieser bei Verheirateten 10'000 Franken und bei Alleinstehenden 5'000 Franken. Danach reduziert sich der Betrag jedes Jahr um 10 Prozent.

Ob ein Hausbesitzer vom Systemwechsel profitiert, hängt von der individuellen Situation ab. Entscheidend sind insbesondere folgende Faktoren:

- Das aktuelle Hypothekarzinsniveau
- Die Höhe der Hypothekarverschuldung
- Der Zustand der selbstbewohnten Liegenschaft und allfälliger Renovationsbedarf
- Der Standort der Immobilie
- Die Höhe des steuerbaren Einkommens

Fazit

Hypotheken eignen sich künftig nicht mehr als Instrument zur Steueroptimierung, da Schuldzinsen grundsätzlich nicht mehr abzugsfähig

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

WIR SETZEN
AKZENTE

www.contractplan.ch

**CONTRACT
PLAN**
Geplant. Gebaut.

Contractplan AG
8832 Wollerau SZ
044 787 76 00

Architekten
Bauleiter
Bauökonominnen



sind. Eine hohe Hypothekarbelastung verliert daher an Attraktivität. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, eine bestehende Hypothek ganz oder teilweise vorzeitig zu amortisieren – diese Entscheidung sollte jedoch stets sorgfältig und individuell abgewogen werden.

Vor allem ältere Hauseigentümer profitieren zwar meist von einer steuerlichen Entlastung. Dennoch sollte auch in diesem Fall eine Amortisation gut überlegt sein. Im Pensionsalter ist es besonders wichtig, genügend liquide Mittel vorzuhalten, da eine Erhöhung der Hypothek nach der Pensionierung oft nur schwer möglich ist.

Empfehlung

Da das neue Steuersystem frühestens ab 2028 in Kraft treten wird, sollten Hauseigentümer die Übergangszeit gezielt nutzen. Wer über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, sollte geplante oder ohnehin in naher Zukunft anstehende Renovationen möglichst noch vor dem Systemwechsel umsetzen. Nach der Um-

stellung können solche Investitionen steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden. Dies gilt auch für Energie- und Umweltmassnahmen; auch wenn gewisse kantonale Abzugsmöglichkeiten bestehen bleiben können, sind diese in der Regel eingeschränkt.

Angesichts der kurzen Übergangsfrist ist mit einer verstärkten Nachfrage nach Handwerksleistungen und entsprechend steigenden Preisen zu rechnen. Es empfiehlt sich daher, geplante Sanierungsarbeiten frühzeitig zu planen und die Vergabe von Aufträgen rechtzeitig vorzunehmen.

Zum Abschluss möchte ich Ihnen herzlich für Ihre langjährige Verbundenheit mit unserem Verband danken und Ihnen eine angenehme Herbst- und Winterzeit wünschen.

Christoph Pfister
Präsident HEV March und Höfe

PROTOKOLL DER 51. GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 21. Mai 2025, 19:30 Uhr, Schulhaus Weid, 8808 Pfäffikon SZ

Vorsitz	Christoph Pfiste , Präsident, Tuggen	
Protokoll	Stefan Vogt-Bruhin, Wangen	
Vorstand	Yolanda Fumagalli, Bäch Kaja Steinegger, Altendorf Daniel Bazzell, Buttikon René Kobler, Wollerau	Elmar Schwyter, Lachen Hans Stauffacher, Pfäffi on SZ KR Oliver Flühler, Freienbach KR Dr. Urs Rhyner, Schindellegi
Sekretariat	David Stössel, Schindellegi	
Rechnungsprüfer	Andrea Macic, Wilen b. Wollerau	
Anwesende	500 Vereinsmitglieder gemäss Anmeldungen	
Zeit	Beginn der GV 19:30 Uhr, Schluss des offiziellen Teils 20:25 Uhr	
Traktanden	1 Begrüssung 2 Wahl der Stimmenzähler 3 Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2024 4 Jahresbericht 2024 des Präsidenten 5 Jahresrechnung 2024, Revisorenbericht / Décharge-Erteilung 6 Budget 2025, Festsetzung Jahresbeiträge 2026 7 Wahlen VORSTAND Wiederwahl Amtsperiode 2024-2028 Herr Urs Rhyner, Schindellegi SZ Herr Elmar Schwyter, Lachen SZ Wahlen RECHNUNGSPRÜFUNG Im Austritt: Herr Markus Inderbitzin, Galgenen SZ (1. Rechnungsprüfer) Vorschlag des Vorstandes für die Nachfolge: Frau Jacqueline Gubelmann, Altendorf SZ (2025-2027) Wiederwahl Amtsperiode 2025-2027 Daniela Gätzi-Dobler, Siebnen SZ (Ersatzrevisorin) 8 Ehrungen / Verschiedenes	

Im Anschluss an die Generalversammlung wird von der Sektion traditionsgemäss ein kleines Gericht serviert. Danach Kurzreferat mit: Herr Ansgar Gmür; Der predigende Oekonom und ehemalige Direktor des HEV Schweiz «Mit Gedanken zu Immobilien und deren Umfeld».



Präsident Christoph Pfister
(Fotos: David Stössel)

1. Begrüssung und Grussbotschaft Präsident

Präsident Christoph Pfister heisst die geschätzten Mitglieder der Sektion March und Höfe herzlich willkommen zur 51. Generalversammlung im Schulhaus Weid in Pfäffikon.

Weiter begrüsst er unter den Anwesenden SR Pirmin Schwander, Frau Bezirksammann Yolanda Fumagalli, vom HEV Schweiz die Herren Markus Meier und seinen Vorgänger, Herrn Ansgar Gmür, den Geschäftsführer des HEV Kanton Schwyz, Herrn Roman Weber, sowie den Gemeindepräsidenten von Freienbach, Herrn Guido Cavelti. Unter den Anwesenden werden ebenfalls begrüsst die Delegationen der HEV Sektionen Einsiedeln, Linthgebiet und Richterswil, sowie Herrn Stefan Grüter vom Höfner Volksblatt und March-Anzeiger. Der Präsident übergibt nun das Wort Herrn Guido Cavelti. Dieser nimmt die Gelegenheit gerne wahr, und stellt der Versammlung seine Gemeinde Freienbach vor. Diese ist mit seinen fünf Ortschaften Hurden, Bäch, Pfäffikon SZ, Wilen b. Wollerau

und Freienbach bevölkerungsmässig die grösste Gemeinde in unserem Kanton.

Änderungen zur Traktandenliste sind keine eingereicht worden. Die Traktandenliste wird genehmigt und Präsident Christoph Pfister verweist noch an das Programm nach der offiziellen GV.

Den Abschluss macht das Referat von Herr Ansgar Gmür, zum Thema: «Mit Gedanken zu Immobilien und deren Umfeld».

2. Wahl der Stimmenzähler

Folgende, vom Präsidenten vorgeschlagenen Stimmenzähler werden einstimmig von der Versammlung gewählt: die Frauen Monika Bruhin, Rebekka Buntschu, Conny Meier, Emilia Klarer, Maria Bamert, die Herren Urs Flattich, Werner Schättin, Markus Menti, Urs Ruoss und Edgar Reichmuth. Den Vorsitz der Stimmenzähler hat Vorstandsmitglied Daniel Bazzell inne.

3. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2024 (Magazin 2/2024)

Das Protokoll der 50. GV vom 22.05.2024 in Galgenen SZ wurde allen Mitgliedern mit der Broschüre im letzten Herbst zugestellt. Es werden keine Bemerkungen oder Änderungen verlangt und das Protokoll wird einstimmig und unter Applaus genehmigt. Der Präsident Christoph Pfister bedankt sich beim Protokollführer Stefan Vogt.

4. Jahresbericht des Präsidenten 2024 (Magazin 1/2025)

Präsident Christoph Pfister verweist auf seinen schriftlich abgefassten Jahresbericht, der in der

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**

Ausgabe 01/2025 ausführlich abgedruckt ist. Gerne gibt er jedoch Einblick in ein Thema, das den HEV im 2025 noch beschäftigen wird; die Volksabstimmung vom 28.09.2025 über die Abschaffung des Eigenmietwerts.

Die eidg. Steuerverwaltung hat mit Untersuchungen festgestellt, wer wohl am meisten von der Abschaffung profitieren wird. Es sind vor allem die Rentner mit Wohneigentum. Wer aber am Schluss und konkret in welchem Umfang profitieren wird oder auch nicht, kann nicht pauschal gesagt werden.

Zu diesem Abstimmungsthema wird der Direktor des HEV Schweiz, Herr Markus Meier, die Gelegenheit nutzen, ein paar Worte an die Versammlung richten.

Vizepräsidentin Frau Yolanda Fumagalli wiederum verdankt den Jahresbericht des Präsidenten und wird nach erfolgter Abstimmung herzlich mit Applaus und ohne Gegenstimme als genehmigt erklärt.

5. Jahresrechnung 2024, Revisorenbericht / Décharge-Erteilung

Zuständig für den finanziellen Teil ist unser Kassier Herr David Stössel. Er ergreift das Wort und bedankt sich erst einmal bei den Mitgliedern für die pünktliche Einzahlung der Jahresbeiträge. Das letzte Jahr war wiederum ein weiterer Rekord, was die Einnahmen an Inserate für die HEV-Broschüre betrifft. Dafür bedankt er sich bei den Inserenten für ihr Engagement. Er verweist auf die mit der Einladung verschickte Jahresrechnung 2024 auf den Seiten 12 und 13 des HEV-Magazin



Direktor des HEV Schweiz, Herr Markus Meier

1/2025 und gibt zu den Konten die entsprechenden Erläuterungen, dies mit verständlicher Präsentation und der Darstellung von verschiedenen Säulendiagrammen. Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem Verlust von Fr. 11'651.97 ab. Das Vermögen des Verbandes per 31.12.2024 beträgt neu Fr. 166'055.42.

Frau Andrea Macic, die zusammen mit Herrn Markus Inderbitzin für die Prüfung der Rechnung verantwortlich ist, verliest den Revisorenbericht und empfiehlt die Jahresrechnung 2024 zur Annahme.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt und die Rechnung 2024 wird einstimmig durch die Versammlung genehmigt und somit dem Sekretariat, Kassier und Vorstand Dechargé erteilt. Präsident Christoph Pfister bedankt sich bei David Stössel für seine saubere und kompetente Rechnungsführung und den Revisoren für ihre Arbeit, sowie allen versammelten Mitgliedern für das Vertrauen in den Vorstand.

6. Budget 2025, Festlegung der Jahresbeiträge 2026

Ebenfalls kompetent kommentiert David Stössel das Budget für das Jahr 2025. Der Voranschlag 2025 rechnet bei einem Aufwand von Fr. 310'400.– und einem Ertrag von Fr. 312'800.– mit einem Gewinn von Fr. 2'400.

7. Wahlen Vorstand und Rechnungsprüfung

Wiederwahl bestehender Vorstandsmitglieder, für die Amtszeit von 2025 - 2029

Für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2025 – 2029 stellen sich die Vorstandsmitglieder, die Herren Urs Rhyner, Schindellegi SZ und Elmar Schwyter, Lachen SZ zur Verfügung. Beide Vorstandsmitglieder werden einstimmig von der Versammlung wiedergewählt, wofür Ihnen der Präsident gratuliert und sich für die bisher geleistete Arbeit im Vorstand bedankt.

Wahlen Rechnungsprüfung

Im Austritt ist unser 1. Rechnungsprüfer, Herr Markus Inderbitzin, Galgenen SZ. Er hat seit 2012, während 13 Jahren sein Amt immer seriös, kritisch und kompetent ausgeübt, wofür ihm der Präsident im Namen des gesamten Vorstandes seinen Dank ausspricht. Leider kann er heute nicht anwesend sein, das Präsesent wird ihm zu einem späteren Zeitpunkt überbracht

Wahl Frau Jacqueline Gubelmann, Altendorf SZ, für die Amtszeit 2025 – 2027

Der Präsident stellt die Nachfolgerin der Versammlung vor. Frau Jacqueline Gubelmann



wohnt in Altendorf, ist Eidg. Dipl. Treuhandexpertin und Sozialversicherungsfachfrau mit eidg. Fachausweis und somit eine bestens ausgewiesene Person für dieses Amt als Rechnungsrevisorin.

Das Wort zu ihrer Person wird nicht verlangt und die Versammlung wählt Frau Jacqueline Gubelmann einstimmig zur Rechnungsrevisorin unserer Sektion, wofür wir ihr herzlich gratulieren.

Wiederwahl für die Amtsperiode 2025 - 2027

Als Ersatzrevisorin stellt sich Frau Daniela Gätzi-Dobler, Siebnen SZ für die Amtsperiode 2025 – 2027 zur Wiederwahl. Sie wird einstimmig für weitere zwei Jahre wiedergewählt, wofür wir uns bei ihr bedanken.



8. Verschiedenes

Im Kanton Schwyz verfügt jeder Bezirk über eine spezielle Schlichtungsbehörde im Mietwesen. Diese ist paritätisch und setzt sich aus je einem Vertreter der Vermieter- und Mieterverbände.

In den letzten Jahren waren dies in der Schlichtungsbehörde Höfe die Herren Urs Flattich und Heinz Schmid als Vertreter des HEV March und Höfe.

Beide haben ihr Amt dieses Jahr beendet. Herr Urs Flattich ist anwesend und der Präsident nimmt die Gelegenheit wahr, ihm für seine Arbeit zu danken. Herr Urs Flattich hat sein Amt seit 1990 – 2025, also während 35 Jahren ausgeübt. Herr Heinz Schmid war

von 2018 – 2025 tätig. Beide Vertreter haben sich sehr für die Vermieterinteressen eingesetzt.

Als Dank wird persönlich an Herr Urs Flattich das Präsent durch Vizepräsidentin Frau Yolanda Fumagalli unter grossem Applaus übergeben.

Wie angekündigt, hält nun Herr Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, einen Vortrag zur bevorstehenden Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwertes. Er gibt eindrücklich nochmals die Botschaft des HEV durch, nämlich die JA-Parole! und bittet alle Haus- und Wohnungseigentümer am 28.9.2025 an die Urne zu gehen. Für sein Referat erhält er vom Präsidenten unter Verdankung ein Präsent und wünscht gutes Gelingen im Abstimmungskampf.

Der Präsident gibt das Wort der Versammlung frei. Fritz Zweifel, Wangen, ergreift das Mikrofon und bedankt sich wohl im Namen aller Mitglieder bei Kassier David Stössel und seinem Team auf dem Sekretariat in Schindellegi für dessen vorzügliche Arbeit.

Der Präsident weist darauf hin, dass wir die HEV-Präsente nicht vergessen haben, diese liegen nach Ende der Versammlung im Foyer auf.

Weiter dankt er dem Bezirk Höfe für die Benutzung der Turnhalle und der Schwyzer Kantonalbank für den finanziellen Beitrag an den heutigen Dessert.

tulux

SWISS LIGHT CREATIONS



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



Mein Reisebüro

www.digareisen.ch

8854 Galgenen
Tel. 0848 735 735

Für den Abend verantwortlich ist die Vizepräsidentin Frau Yolanda Fumagalli, unterstützt von den Herren Oliver Flühler und Hans Stauff-



Gastredner Ansgar Gmür, der ehemalige Direktor des HEV Schweiz

facher.

Als nächstes folgt das Nachtessen von Egli Catering, unter der Bedienung von Frau Maya Züger und ihrem Team, musikalisch begleitet

von Herr Roman Hermann.

Wohl nach dem Nachtessen folgt dann der Höhepunkt des Abends, eine seiner legendären Reden und Auftritte – die Rede ist von Herrn Ansgar Gmür, ehemaliger Direktor des HEV Schweiz und jetzt als Pfarrer und Berater bei der Gesellschaft bekannt. Unser Kassier David Stössel wird ihn später noch genauer und pointierter vorstellen.

Abschliessend bedankt sich Präsident Christoph Pfister bei allen Anwesenden für das Erscheinen an der heutigen GV und wünscht allen noch einen unterhaltsamen Abend.

Für das Protokoll: Stefan Vogt-Bruhin

Wangen, 11. Juni 2025



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 | Gebensdorf AG | Chur GR

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



DIE BINDUNGSWIRKUNG DES ERBVERTRAGS – IST EIN SPÄTER ERSTELLTES TESTAMENT GÜLTIG?

Oft schliessen Eltern mit ihren Kindern einen Erbvertrag ab. Einige Jahre später stellt sich die Frage, inwiefern die Eltern trotz Erbvertrages noch mittels eines Testamentes über ihren Nachlass verfügen dürfen.



RA Christoph Pfister
Pfäffikon/Tuggen

Fachanwalt SAV Erbrecht,
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Ausgangsbeispiel

Die Ehegatten errichten zusammen mit ihren zwei volljährigen Kindern im Jahr 2020 einen Erbvertrag. Darin wird unter anderem für den Erstversterbensfall des Ehemannes festgehalten, dass der Sohn die gesamte Kunstsammlung und die Tochter die Ferienwohnung erhalten sollen. Der Rest des Nachlasses soll die überlebende Ehefrau erhalten.

Anfangs 2025 kommt es zum Streit zwischen dem Ehemann und seinem Sohn. Der Ehemann erstellt daraufhin ein Testament, in welchem er seine Kunstsammlung seinem langjährigen Freund zuspricht.

Kurz danach verstirbt der Ehemann. Wer erhält nun die Kunstsammlung?

Die verschiedenen Verfügungen von Todes wegen

Das Schweizer Erbrecht kennt zwei Arten von Verfügungen von Todes wegen: das Testament und den Erbvertrag.

Ein **Testament** ist eine einseitige Verfügung über den eigenen Nachlass, welche die verfügende Person jederzeit aufheben oder abändern kann.

Ein **Erbvertrag** dagegen ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, das zwischen dem Erblasser und einer oder mehreren begünstigten Personen abgeschlossen wird. Er entfaltet Bindungswirkung: Die erbvertraglichen Regelungen können nur mit Zustimmung aller Vertragsparteien geändert oder aufgehoben werden.

Im Ausgangsbeispiel hat die Familie einen Erbvertrag abgeschlossen. Der Ehemann ist deshalb unter anderem an seine Zuweisungen

der Kunstsammlung und des Ferienhauses an seine Kinder gebunden. Diese Verpflichtungen können nur aufgehoben oder abgeändert werden, wenn sowohl beide Ehegatten als auch beide Kinder dem zustimmen.

Anfechtbarkeit von späteren Verfügungen von Todes wegen

Grundsätzlich kann ein Erblasser auch nach Abschluss eines Erbvertrages frei über sein Vermögen verfügen (Art. 494 Abs. 2 ZGB). Unter anderem unterliegen aber nach Abschluss des Erbvertrages erstellte Verfügungen von Todes wegen der **Anfechtung**, soweit sie mit Verpflichtungen aus dem Erbvertrag **nicht vereinbar** und im Erbvertrag **nicht vorbehalten** worden sind (Art. 494 Abs. 3 ZGB). Es dürfen deshalb keine Erbverträge oder Testamente errichtet werden, welche den Regelungen des früher abgeschlossenen Erbvertrages widersprechen. Der frühere Erbvertrag geht vor.

Wird in einem Testament beispielsweise über Vermögensgegenstände verfügt, die bereits im Erbvertrag verbindlich zugewiesen wurden, ist dieses Testament **anfechtbar**. Zu beachten ist, dass ein dem Erbvertrag zuwiderlaufendes Testament **nicht automatisch** unwirksam ist. Die betroffene Person muss grundsätzlich eine **Anfechtungsklage** innerhalb eines Jahres seit Kenntnis des Anfechtungsgrundes beim zuständigen Gericht einreichen (analog Art. 522 ff. ZBG). Ansonsten ist das Testament trotz Widerspruch zum Erbvertrag gültig.

Im vorliegenden Fall ist das Testament des Ehemannes von 2025, in welchem er die Kunstsammlung seinem langjährigen Freund zuweist, nicht mit dem Erbvertrag vereinbar. Es verletzt die im Erbvertrag verbindlich vereinbarte Zuweisung der Kunstsammlung an den Sohn. Der Sohn kann das Testament des Ehemannes deshalb anfechten.



Verfügungsfreiheit trotz Erbvertrag

Der Erbvertrag schränkt die Verfügungsfreiheit des Erblassers zwar ein, hebt sie aber nicht vollständig auf. Über Vermögen, das nicht vertraglich gebunden ist, darf er weiterhin frei verfügen. Zudem können im Erbvertrag sogenannte Vorbehaltsklauseln vorgesehen werden. Mit solchen Klauseln können einseitige Änderungen oder gewisse zukünftige Verfügungen des Erblassers ermöglicht werden. Es könnte beispielsweise festgelegt werden, dass der Erblasser eine erbvertragliche Begünstigung in einem konkret definierten Umfang einseitig abändern darf (Änderungsvorbehalt). Im Weiteren könnte sich der Erblasser im Erbvertrag zum Beispiel vorbehalten, Vermächtnisse auszurichten (Zuwendungsvorbehalt). Dadurch kann eine spätere Anfechtungsmöglichkeit ausgeschlossen werden.

Im Ausgangsbeispiel hätte sich der Ehemann im Erbvertrag beispielsweise das Recht vorbehalten können, die Kunstsammlung im Umfang von maximal der Hälfte einer anderen Person zuzuweisen. In diesem Fall hätte der Ehemann zumindest die Hälfte seiner Kunstsammlung mittels Testaments seinem langjährigen Freund zuweisen dürfen.

Fazit

Ein Erbvertrag bietet unbestrittenermaßen viele Vorteile: Er ermöglicht massgeschneiderte Lösungen, schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten und verhindert spätere Streitigkeiten zwischen den Erben. Der Erbvertrag stellt daher ein wichtiges Instrument der Nachlassplanung dar.

Beim Abschluss eines Erbvertrags muss jedoch beachtet werden, dass dieser einzig im Einvernehmen aller Vertragsparteien abgeändert oder aufgehoben werden kann. Ebenso sind unter anderem später errichtete Testamente anfechtbar, wenn sie dem Erbvertrag widersprechen und darin nicht vorbehalten worden sind. Mit dem Erbvertrag geht deshalb eine nicht unerhebliche Verfügungseinschränkung einher. Umso wichtiger ist es, vor Abschluss eines Erbvertrages sorgfältig abzuwägen, welche Bindungen eingegangen werden wollen. Eine rechtliche Beratung stellt sicher, dass die gewählte Nachlassregelung langfristig Ihren Vorstellungen entspricht.

MARCHBAU AG

Kantonsstrasse 2a

8862 Schübelbach

055 450 21 21

info@marchbau.ch

www.marchbau.ch



marchbau.ch



marchbau.ch

i24.ch

**REICH ABER
NICHT FLÜSSIG**



Rente aufbessern
mit dem Eigenheim



055 450 52 52



STOCKWERKEIGENTUM: WAS TUN BEI MÄNGELN?

Das Gesetz sieht beim Kauf einer mängelbehafteten Liegenschaft oder Wohnung nur die Kaufpreisminderung oder die Rückabwicklung des Kaufvertrags vor. Die SIA Norm 118 beinhaltet zusätzlich ein Nachbesserungsrecht, das allerdings in der ersten Phase ausschliesslich gilt. Was muss beachtet werden?



Dr. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

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

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) erarbeitet Regelwerke, die wichtige Normen für das Bauwesen festsetzen. Dazu gehört die SIA Norm 118. Als privates Regelwerk ist sie nur gültig, wenn dies von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart wird. Das ist heute in vielen von den Grundbuchämtern in March und Höfe vorbereiteten Kaufverträgen der Fall. Damit gilt als Mangel jede Abweichung des Werks vom Kaufvertrag.

Dazu zählen beispielsweise: eine vom Baubeschrieb abweichende Ausführungsart, das Fehlen von vereinbarten oder allgemeinen Eigenschaften der Kaufsache, die auch ohne besondere Vereinbarung erwartet werden dürfen, und eine Ausführung, die nicht einer technisch einwandfreien Erstellung nach den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Im Regelfall wird im Kaufvertrag eine Abnahme mit Protokollerstellung vereinbart. Auf der Durchführung der Abnahme sollte die Käuferschaft bestehen. Sichtbare Mängel müssen bei der Abnahme unbedingt gerügt



werden. Andernfalls gilt eine Akzeptanz mit der Folge des Verlusts der Mängelrechte für diese Mängel.

Rügefrist läuft zwei Jahre

Mit der Abnahme beginnt gemäss SIA Norm 118 die zweijährige Mängelrügefrist, das heisst: Sämtliche Mängel können während

dieser Dauer jederzeit gerügt werden. Die Rüge muss also nicht sofort geschehen. Nach Ablauf der Zweijahresfrist sind die später auftretenden, sogenannten verdeckten Mängel sofort zu rügen. «Sofort» heisst gemäss Bundesgericht binnen sieben Tagen. Mit der Revision des Obligationenrechts wird diese Frist für ab 1. Januar 2026 abgeschlossene Kaufverträge auf 60 Tage verlängert. Bei heute abgeschlossenen Kaufverträgen muss diese 60-tägige Frist aber im Vertrag explizit vereinbart werden. Sie gilt für altrechtliche Verträge also nicht automatisch ab 1. Januar 2026.

Gemeinschaftliche Teile betroffen

Die Käuferschaft kann nicht nur Mängel in ihrer eigenen Stockwerkwohnung rügen, sondern auch in den gemeinschaftlichen Bereichen wie Treppenhaus, Lift, Umgebung und so weiter. Werden die Mängel von der Verkäuferschaft in diesen Allgemeinbereichen nicht auf erste Aufforderung behoben, womit für die Käuferschaft neben dem Nachbesserungsrecht auch das Recht zur Ersatzvornahme mit Dritthandwerkern entsteht oder sie vom Minderungsrecht Gebrauch machen kann, stellt sich gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Frage nach einer allenfalls erforderlichen Koordination innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft – also einer Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergemeinschaft über die Nachbesserung. Dies vor dem Hintergrund, dass die Stockwerkkaufverträge mit den einzelnen Käuferschaften inhaltlich nicht zwingend gleichlautend sein müssen. Dieser

Bundesgerichtsentscheid basierte auf der Fallgrundlage, bei der die Verkäuferschaft während des Baus eine teilweise Projektänderung vorgenommen hatte und somit den späteren Käufern ein anderes Kaufobjekt verkaufte als den ersten Käufern. Das Nachbesserungsbegehren auf Werkstellung gemäss Kaufvertrag Nr. 1 entsprach daher nicht mehr den gemäss Kaufverträgen Nr. 2 und 3. Hier musste somit die Mehrheit der Stockwerkeigentümer entscheiden, welches Projekt sie umgesetzt haben wollte.

Ansprüche an Gemeinschaft abtreten

Bei einer klageweisen Geltendmachung von Mängelrechtsansprüchen durch einzelne Stockwerkeigentümer sollte von diesen sicherheitshalber vorgängig ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Art der Geltendmachung der Mängelansprüche – das heisst: die Zustimmung zur Nachbesserung oder zur Minderwertabgeltung – eingeholt werden. Dies gilt insbesondere, wenn keine Gewissheit besteht, dass die Stockwerkeigentumsverkaufsverträge betreffend Projekt und Mängelrechte identisch sind. Sinnvollerweise werden die Gewährleistungsansprüche an den gemeinschaftlichen Teilen aber sowieso der Stockwerkeigentümergeinschaft abgetreten, sodass diese die in einer Stockwerkeigentüerversammlung beschlossenen Massnahmen gegenüber der Verkäuferschaft durchsetzen kann.

GEWÄSSERSCHUTZBEREICH AU BAUTEN UNTERHALB DES MITTLEREN GRUNDWASSERSPIEGELS



RA Christoph Pfister
Pfäffikon/Tuggen

Fachanwalt SAV Erbrecht,
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Für Bauten im Gewässerschutzbereich Au unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels gelten in der Schweiz strenge gesetzliche Vorgaben. Im Kanton Schwyz sorgt eine angekündigte «Praxis-änderung» der Behörden derzeit für Unruhe.

Das für die Ausnahmegewilligungen zuständige kantonale Amt im Kanton Schwyz gab bekannt, dass Ausnahmegewilligungen künftig auf ein Minimum reduziert und Gesuche genauer geprüft werden, was zu Unsicherheit bei Bauherren und Gemeinden geführt hat. Um was geht es dabei genau?

Ausgangslage

Grundwasser ist die wichtigste Trinkwasserquelle in der Schweiz. Schutzzonen um Grundwasserfassungen sowie ausgewiesene Schutzareale und Gewässerschutzbereiche schützen dieses wertvolle Gut vor Verunrei-



nigung und nachhaltiger Beeinträchtigung. Der Gewässerschutzbereich Au dient dem quantitativen und qualitativen Schutz des Grundwassers, damit es als Trinkwasser, Brauchwasser oder für andere Nutzungen langfristig erhalten bleibt. Ob sich Ihr Grundstück in einem solchen geschützten Bereich befindet, können Sie anhand der kantonalen Gewässerschutzkarte herausfinden. Die Gewässerschutzkarte ist online über das Geoportal WebGIS abrufbar (map.geo.sz.ch).

Bauen im Gewässerschutzbereich Au

Im Gewässerschutzbereich Au ist das Erstellen von Bauwerken unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels gemäss bundesrechtlicher Gewässerschutzverordnung grundsätzlich verboten (GSchV, Anhang 4, Ziff. 211 Abs. 2).

Die Behörden können aber Ausnahmen bewilligen. Dies unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem natürlichen Zustand wird um höchstens 10 % vermindert. Hierzu hat die Bauherrschaft ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen und der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
- Es dürfen keine längerfristigen nachteiligen Einflüsse auf das Grundwasser resultieren.
- Die Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass der Einbau unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zwingend notwendig ist. Es muss eine Ausnahmesituation vorliegen.
- Zusätzlich ist nach der (eher jüngeren) bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus dem Jahr 2021 zwingend eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die zuständige kantonale Behörde muss dabei die

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

(privaten oder öffentlichen) Interessen für und gegen den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel vollständig ermitteln, bewerten und gegeneinander abwägen. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen die (privaten und öffentlichen) Interessen an einer Verminderung der Durchflusskapazität die entgegenstehenden Interessen des Grundwasserschutzes überwiegen.

Wie die Interessenabwägung im Einzelfall ausfällt, liegt weitgehend im Ermessen der zuständigen Behörde.

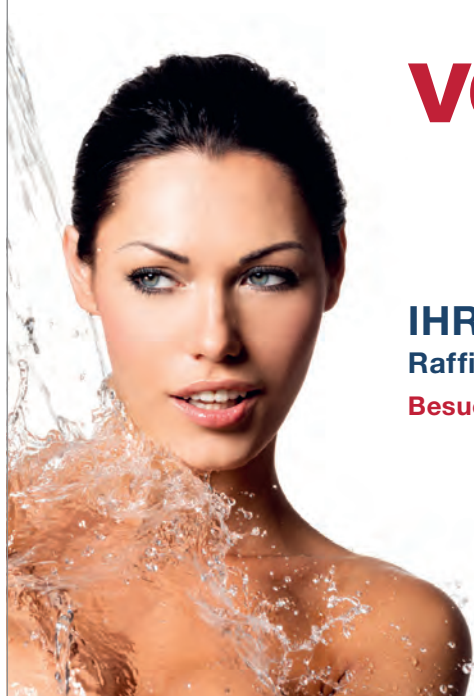
Wie ist die «Praxisänderung» nun zu verstehen?

Mit der angekündigten «Praxisänderung» wird kein neues Rechts geschaffen, sondern die Anwendung des Bundesrechtes konkretisiert. Das grundsätzliche Bauverbot im Gewässerschutzbereich Au unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind nicht neu; die rechtlichen Vorgaben für Bauten in diesem Bereich bestehen schon seit Jahren. Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind trotz der «Praxisänderung» weiterhin möglich. Die Bauherrschaft hat einzig der Begründung für die Notwendigkeit des Einbaus unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels ein grösseres Gewicht beizumessen. Im Baugesuch ist darzulegen, weshalb aus Sicht der Bauherrschaft eine Ausnahmesituation vorliegt und deshalb eine Ausnahmegewilligung gerechtfertigt ist. Die Baubewilligungsbehörde muss sodann

eine ernsthafte, eigene Interessenabwägung vornehmen und diese auch im Bewilligungsentscheid abbilden. In diesem Sinne hielt auch der Regierungsrat fest, dass es sich bei der «Praxisänderung» weniger um eine grundsätzliche Änderung handelt, sondern um eine stärkere Gewichtung der Interessenabwägung im Bewilligungsprozess.

Fazit

Seit Jahrzehnten sind Bauten im Gewässerschutzbereich Au unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes grundsätzlich verboten. Ausnahmegewilligungen sind nach Bundesrecht und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur bei Erfüllen strenger Vorschriften möglich. Daran ändert auch die «Praxisänderung» der kantonalen Behörden grundsätzlich nichts. Wer einen solchen Bau plant, sollte aber frühzeitig eine hydrogeologische Expertise einholen und das Bauprojekt gemeinsam mit Fachleuten und Behörden optimieren. Die Bewilligungschancen dürften steigen, wenn die Schutzinteressen des Grundwassers berücksichtigt und alternative Lösungen geprüft werden. In jedem Fall ist die frühzeitige Kommunikation mit den kantonalen Fachstellen ratsam, da eine Bewilligung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich ist.



IHR BAD DER ZUKUNFT:
Raffiniert, innovativ, bahnbrechend
Besuchen Sie unsere Ausstellung.

Mooswiesstrasse 2 • 8864 Reichenburg
T 055 444 20 93 • www.vogtreichenburg.ch



seit 1945 gestalten wir Lebensräume...

MB ARCHITEKTEN

VORSICHT: AUSZONUNG LAUERT

Das Bundesgericht hat in einem neueren Entscheid angedeutet, dass inskünftig mit Ablauf einer 15 Jahre währenden Planungsperiode das Risiko einer entschädigungslosen Auszonung droht.



Dr. Roger Brändli
Altendorf / Reichenburg

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

Grundeigentümer können nicht darauf vertrauen, dass ihr Grundstück stets in der Bauzone verbleibt – auch wenn es im Rahmen einer mit dem Raumplanungsgesetz konformen Ortsplanung in der Bauzone eingeteilt worden ist. Dies gilt insbesondere, wenn das Grundstück während des Planungshorizonts von 15 Jahren nicht bebaut wurde und keinerlei sichtbare und konkrete Anstalten dazu getroffen wurden. Diese Erkenntnisse beziehen sich auf den Bundesgerichtsentscheid 1C_275/2022 vom 27. November 2024.

Realisierungswahrscheinlichkeit

Im Rahmen der Entschädigungsprüfung infolge materieller Enteignung ist die Realisierungswahrscheinlichkeit von grosser Bedeutung. Das heisst: alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, welche die künftige Nutzungsmöglichkeit beeinflussen (Bauvorschriften, Planung, Erschliessungssituation und so weiter). Relevant sind in erster Linie die rechtliche Ausgangslage und das Verhalten der Grundeigentümerschaft. Blieb sie längerfristig untätig oder hat sie stets Anstrengungen zur Überbauung unternommen?

Vorgehungen treffen

Grundeigentümerschaften von Grundstücken, welche während längerer Zeit unbebaut geblieben sind, sind daher gut beraten, im Hinblick auf anstehende Nutzungsplanrevisionen Nachweise für ihre Bauabsichten zu schaffen. Konkret sollte die Gemeinde frühzeitig um Erschliessung des betroffenen Grundstücks angehalten werden. Es ist die Erarbeitung von Richt- oder Vorprojekten zu prüfen. Eine Auszonungsgefährdung haben insbesondere Grundstücke am Siedlungsrand.

Gesetzgeber muss handeln

Das Bundesgericht hat den Gesetzgeber aufgefordert, die Entschädigungsfolgen von Massnahmen der Nutzungsplanung zu regeln. Das wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Betroffene Grundeigentümer müssen sich aber im Klaren sein, dass unbebautes Bauland, das für eine Auszonung geeignet ist, mittelfristig wohl keine langfristig sichere Wertanlage mehr sein wird.



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



WASSER, DAS KOSTBARE GUT MIT ALLEN WASSERN GEWASCHEN

Wasser, ein Thema, das die Menschen nicht erst seit der Klimaerwärmung fasziniert und sie befürchten liess und lässt, dass ihnen das Wasser bis zum Hals steht. «Ohne Wasser kein Leben», sagten sich schon die frühesten sesshaften Bewohnerinnen und Bewohner unseres Kontinents.

Die Auseinandersetzung mit dem Problem von Zuviel oder Zuwenig des kostbaren Gutes war damit unausweichlich, denn Dürre wirkte ebenso bedrohlich wie Hochwasser. Um das lebensnotwendige Element zu bändigen, versuchte man es zu fassen, zu kanalisieren, zu speichern, zu besänftigen. Die Geschichte der Wassernutzung und der damit verbundenen Wasserrechte ist lang, von vielen Hochs und Tiefs geprägt, jedoch immer von der Natur abhängig. Kein Wunder, zählten die frühesten Philosophen Wasser zu den Urelementen. Die Sumerer gingen gar so weit, dass sie sich einen kosmischen Ur-Ozean vorstellten, aus dem Himmel und Erde hervorgegangen waren.

Nah am Wasser gebaut

Wasser lässt auch uns «aufgeklärte» Menschen nicht los. Wir erleben, wie sich Flüsse innert kurzer Zeit zu unheimlichen, zerstörenden Bestien entwickeln und die Menschheit das Fürchten lehren. Wir erfahren von Dürreperioden, die Saaten nicht aufgehen lassen, den Boden austrocknen und zu Hungersnöten führen. Waren es nicht kreative und innovative Leute, die erkannten, dass Wasser vor dem Trinken gereinigt werden sollte, dass man damit die Hygiene verbessern konnte, dass man damit Turbinen bewegen oder darauf Waren transportieren kann? Trotzdem müssen wir immer wieder erkennen, dass wir – obwohl scheinbar mit allen Wassern

gewaschen – der Macht der sizilianischen Wassergöttin Nestis aus der griechischen Mythologie nicht gewachsen sind. Mit ihren Tränen spendete sie eines der vier Elemente. Ob die Tränen ihr manchmal ausgingen oder zu viele davon flossen, weiss niemand. Vermutlich würden wir heute sagen, sie sei nah am Wasser gebaut gewesen. Wenn ich jeweils in den Sommermonaten mit der Giesskanne oder dem Wasserschlauch meinen Topf- und Kübelpflanzen das lebensnotwendige Nass reiche, habe ich Zeit zum Nachdenken. Ich erinnere mich an frühe Erlebnisse mit Wasser, an die Wasserleitungen aus den Stängeln des Löwenzahns, an das eisige Bad in einem Bergbach, an die Begegnung mit dem unendlich weiten Meer, an die schrecklichen Brandnarben meiner Freundin, die von einem Unfall mit einem siedenden Kochtopf stammten, oder ich denke daran, wie sich die harmlose Thur in einen schmutzigen, reissenden Strom verwandeln kann. Zudem wird mir bewusst, wie achtlos, geradezu respektlos wir während vieler Jahre mit dem Wasser umsprangen. Ohne einen Gedanken zu verlieren, stellten wir den Rasensprenger auf, pflanzten an trockenen Stellen feuchten Boden bevorzugende Pflanzen und überlegten, ob wir eine Bewässerungsanlage einrichten sollten. Wasser – so glaubten wir – sei in unserer Umgebung in Hülle und Fülle vorhanden. Wassermangel oder -überfluss, Dürre und Überschwemmungen schienen nur andere zu betreffen. Wir lasen darüber, um am nächsten Tag von neuen schrecklichen Ereignissen zu erfahren und uns einem weiteren Problem zuzuwenden.



Manchmal hilft nur der Gartenschlauch gegen den Durst

Ins kalte Wasser geworfen

Zum ersten Mal ins kalte Wasser geworfen wurde ich in England. Es war nach einem der neuerdings nicht mehr ungewöhnlich trockenen Sommer (2012, 2018, 2022 und andere), als mir beim Anflug in Heathrow die gelben Rasenflächen und die dünnen Wiesen auffielen. Zuvor hatte ich gelesen, dass die Gärtnerinnen und Gärtner wegen des akuten Wassermangels ihre Paradiese nicht mehr mit dem Schlauch oder gar mit Hilfe eines Rasensprengers bewässern durften. Mit dem sogenannten *hosepipe ban* wurde gleichzeitig das Autowaschen oder Befüllen des Swimmingpools verboten. Polizisten in Helikoptern kontrollierten die Befolgung der Verordnung. Nachbarinnen und Nachbarn wurden aufgerufen, Verstösse zu melden. Bussen konnten eine Höhe von 1000 Pfund betragen. Die immer grüne Insel mit dem idealen Klima für die Pflanzen drohte zu vertrocknen. Ob das Wasser den Britinnen und Briten schon bis zum Hals reichte?

Ein Schlag ins Wasser

Unterdessen wurde auch in der Schweiz vermehrt von zu tiefem Grundwasserspiegel, vom schnellen Abschmelzen der Gletscher oder vom für die Schifffahrt wegen zu niederen Pegelstands nicht befahrbaren Rhein geschrieben. Für die meisten von uns war dies ein Schlag ins Wasser, den wir erst mal verarbeiten müssen. Noch sind wir nur zögerlich bereit, gegen den Strom zu schwimmen und das blaue Gold zu schützen. Unsere Nachkommen werden unsere Ignoranz mit Sicherheit ausbaden müssen.

Ein Tropfen auf den heißen Stein

Während ich meine Blumen weiterhin hauptsächlich mit Trinkwasser goss, wurde mir bewusst, dass Sparmassnahmen ergriffen werden müssen. Mit dem Wissen, dass meine Vorkehrungen nur ein Tropfen auf den heißen Stein sind, begann ich im Kleinen etwas optimaler zu wirtschaften. Ich erinnerte mich daran, dass uns der Lehrmeister meines zweijährigen Volontariats in einer Staudengärtnerei ermahnte, die Stauden und die Kleingehölze in den Töpfen abzuhärten, statt sie zu verwöhnen. Er meinte damit, dass man die in einfachen Neunertöpfen zum Verkauf gerichteten Pflanzen nicht wahllos giessen solle, sondern sie beobachten müsse, um ihre Bedürfnisse zu verstehen. Die meisten würden eine Durststrecke überstehen und sich daran gewöhnen, nicht gehätschelt zu werden. Praktisch bedeutete dies, dass wir Angestellten oft mit dem Wasserschlauch zwischen den Ausstellbeeten standen und jeden «Schützling» individuell versorgten. Nur nach längeren Trockenphasen wurden die Sprenger in Betrieb gesetzt.

Über Wasser halten

Dadurch angeregt, beschloss ich, unsere Kübelpflanzen nur zu giessen, wenn sie sich nicht mehr über Wasser halten können, also kurz bevor sie ihre Blüten und Blätter hängen lassen. Zudem stellten wir einen Regenschirm auf, um genauer zu wissen, wie viel es tatsächlich regnet, denn längst habe ich gemerkt, dass man die Regenmenge vielfach falsch einschätzt. Seither sind zu meiner Überraschung sämtliche Topfpflanzen während Trockenphasen mit einer Wassergabe alle zwei oder gar drei Tage zufrieden. Die über fünfzig Funkien in Töpfen, die bekanntlich im Halbschatten oder im Schatten stehen müssen, halten mühelos eine ganze Woche lang durch. Ebenso bescheiden verhalten sich die Kamelien in ihrem Sommerquartier unter Bäumen. Beim Hauseingang, dem heissesten Ort, verzichtete ich auf durstigen Sommerflor und platzierte an seiner Stelle einige Sukkulenten, die normalerweise ein Stiefmütterchendasein im Gewächshaus fristen. Sie sind ebenfalls mit einer einmaligen Wassergabe pro Woche zufrieden und finden viel Beachtung.

Faktisch bringt diese Massnahme keine riesigen Einsparungen, aber steter Tropfen höhlt bekanntlich den Stein. Von einem weiteren Konzept erhoffe ich mir mehr Wirkung: Statt die Stauden und die Gehölze wie früher aufs Glatteis zu führen und nicht auf ihre Bedürfnisse einzugehen, versuche ich meine Schützlinge nach ihren Ansprüchen auszuwählen: Beispielsweise würde ich heute keine Rhododendren mehr pflanzen, die in unserem kalkhaltigen Lehmboden nicht überleben würden,

hätten wir ihnen nicht ein Beet mit saurem, humosem Substrat angelegt. Während einer längeren Trockenphase sind sie die Ersten, die zu ihrem Schutz die Blätter falten, um mit der verminderten Oberfläche weniger Feuchtigkeit zu verdunsten. Meist wirkt diese Selbsthilfe der Gehölze jedoch nur kurze Zeit, sodass wir bald zum Schlauch greifen und sie mit hartem Trinkwasser begiessen. Letztlich baden sie meine Fehler aus und büssen den falsch gewählten Standort mit schwächerem Wachstum.

Wasser predigen und selber Wein trinken

Dies ist das krassste Beispiel unserer «Misswirtschaft», das mich dazu bewegte, überallterte oder kranke Gehölze und Stauden nicht mit ihresgleichen zu ersetzen, sondern klimagerechter zu wählen, um den Pflanzen bessere Bedingungen und uns weniger Giessstress zu ermöglichen, vor allem aber auch, um Wasser zu sparen. Dabei bin ich mir dessen bewusst, dass ich Gefahr laufe, Wasser zu predigen und Wein zu trinken. Der Gedanke, auf das Blüthen theater der Rhododendren, der Hortensien, der Silberkerzen und vieler anderer «Säufer» nach und nach zu verzichten, macht wehmütig. Ist es jedoch nicht tröstlich, zu wissen, dass Veränderungen Platz für Neues und Unbekanntes schaffen, dass nur Umstellungen die bedrohliche Klimaerwärmung verlangsamen können? Versuchen wir doch im Kleinen, gegen den Strom zu schwimmen, statt zu wehklagen.



Gärten und Wasser gehören zusammen: Burnby Hall Gardens in Nordengland

PS: Apropos Rasen: Die beliebte Grünfläche nimmt in vielen Gärten die grösste Fläche ein, die häufig künstlich bewässert wird. Da wir den winzigen Teil in unserem Garten vor Trockenheit nicht schützen, bin ich nicht darauf eingegangen. Wie wäre es als ersten Schritt, das Gras – wenigstens teilweise – höher wachsen zu lassen? Darüber würden sich nicht nur Klimaaktivisten, sondern unzählige Insekten freuen.

Text: HEV Schweiz, Barbara Scalabrin-Laube, Gartenliebhaberin, Alten ZH. Überarbeitung durch unser Redaktionsteam

WAS BEDEUTET «KALTE ERSTRECKUNG»?

«Ich vermiete seit Jahren Wohnungen und war kürzlich an einer Schlichtungsverhandlung wegen einer Kündigungsanfechtung. Dabei fiel der Begriff «kalte Erstreckung». Was bedeutet das?»

Beim Lesen von Bundesgerichtsentscheiden fällt auf, dass die Kündigungsschutzverfahren oft sehr lange dauern. Vom Versand der Mietvertragskündigung bis zum endgültigen Auszug der Mieterschaft vergehen oft Jahre.

Kalte Erstreckung

Wenn die Mieterschaft ein Anfechtungs- oder Erstreckungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einreicht, bleibt das Mietverhältnis während der Dauer des Verfahrens bestehen, also auch über den Zeitpunkt hinaus, auf den es von der Vermieterschaft gekündigt wurde bzw. bis zu dem es befristet war. Wenn die Mieterschaft das Verfahren vor Mietgericht oder noch weitere Instanzen weiterzieht, bleibt das Mietverhältnis noch länger bestehen. Eine Kündigung kann während eines hängigen Anfechtungs- oder Erstreckungsverfahrens nicht vollzogen werden. Entscheide können erst vollstreckt werden, wenn sie rechtskräftig sind. In diesen Fällen spricht man von der sogenannten kalten Erstreckung. Das mag für die Vermieterschaft stossend erscheinen. Solange die Mieterschaft ihre Rechtsmittel jedoch gutgläubig und nicht schikanös ausschöpft, ist das weder schuldhaft noch widerrechtlich. Sie wird der Vermieterschaft gegenüber auch nicht schadenersatzpflichtig. Die Mieterschaft darf sich

aber nicht in Widerspruch zu ihren eigenen Aussagen setzen. Verlangt sie z. B. eine einmalige Erstreckung von einem Jahr, muss sie das Mietobjekt nach Ablauf dieser Zeit selbst dann verlassen, wenn noch kein Entscheid ergangen ist. Andernfalls kann die Vermieterschaft die Ausweisung verlangen.

Mietzins weiterhin geschuldet

Der Mietzins ist für die Zeit des Verfahrens weiterhin geschuldet. Wenn die Mieterschaft prozessiert und verliert, kommen zudem erhebliche Verfahrenskosten auf sie zu.

Fazit: Eine Mieterschaft, die im Verfahren wegen Kündigungsanfechtung und/oder Erstreckung unterliegt, kann durch die Ausschöpfung des Instanzenzugs faktisch eine «kalte Erstreckung» erreichen. Aus diesem Grund kann es sich lohnen, sich mit der Mieterschaft anlässlich der Schlichtungsverhandlung auf eine begrenzte Erstreckungsdauer zu einigen. Es empfiehlt sich dabei jedoch, in der Erstreckungsvereinbarung ausdrücklich festzuhalten, dass es sich um eine einmalige und definitive Erstreckung handelt und dass eine zweite Erstreckung ausgeschlossen ist.

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

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 Pfiste RA lic. iur. Poststrasse 4 8808 Pfäffikon Fachanwalt SAV Erbrecht Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht	Erhard Pfiste RA lic. iur. Huobstrasse 3 8808 Pfäffikon	Guido Schmidhäusler RA lic. iur. Mosenstrasse 46 8854 Galgenen
--	---	--	---	--

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 



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

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