



Planen Sie
Ihren Nachlass
frühzeitig.

Profitieren Sie
von unserer
Erfahrung.

redinvest

Newsletter

Juni 2009

Autor:



Thomas Winiger
Telefon 041 317 05 50
thomas.winiger@redinvest.ch

Willensvollstrecker oder Erbenvertreter

Nach einem Todesfall spannt sich das Verhältnis unter den Erben im Zusammenhang mit der Teilung des Nachlassvermögens oftmals etwas an. In einem derartigen Falle kann ein Vermittler in Form eines Willensvollstreckers oder eines Erbenvertreters gute Dienste leisten, indem er neutral eine für alle Parteien annehmbare Lösung vorschlägt.

Der Willensvollstrecker wird durch den Erblasser in der letztwilligen Verfügung (Testament oder testamentarische Klausel im Erbvertrag) eingesetzt und tritt sein Amt nach dem Tod aufgrund einer Annahmeerklärung an. Der Willensvollstrecker stellt den Umfang des Nachlasses fest und führt bei Ehegattennachlässen die güterrechtliche Auseinandersetzung durch. Er verwaltet den Nachlass im Sinne von Testament oder Erbvertrag unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, bezahlt die fälligen Verpflichtungen und richtet die Vermächtnisse aus. Schliesslich arbeitet er gestützt auf die Teilungsanordnungen des Erblassers einen Teilungsvorschlag aus. Dem Willensvollstrecker fällt auch eine zentrale Rolle zu, wenn bei Uneinigkeit, Streit oder einem komplexen Nachlassvermögen unter den Erben zu vermitteln ist.

Der Erblasser kann nur handlungsfähige Personen beauftragen. Willensvollstrecker können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, im letzteren Fall kommen insbesondere Treuhandfirmen in Betracht. Auch der Ehegatte des Erblasser oder eines seiner Kinder kann für dieses Amt ernannt werden. Dabei gilt es allerdings abzuwägen, dass in einem derartigen Falle nicht Eigeninteressen tangiert werden. Wichtig ist im Weiteren, dass eine Person betraut wird, die genügend Fachkenntnisse besitzt, um eine solche Aufgabe zu erfüllen.

Ein Erbenvertreter übernimmt dieselben Aufgaben wie der Willensvollstrecker. Die Bestellung erfolgt allerdings nicht durch den Erblasser sondern durch entsprechenden Auftrag der Erbgemeinschaft. Die Hinterbliebenen können die Aufgaben auch nur auf einzelne Bereiche beschränken wie zum Beispiel Schätzung oder Verkauf von Liegenschaften.

Fazit

Der Erblasser sollte sich zu Lebzeiten Gedanken für die Einsetzung einer Person seines Vertrauens machen, die seinen dereinstigen Nachlass in seinem Sinne erledigt. Regeln Sie Ihren Nachlass rechtzeitig. Gerne unterstützen wir Sie dabei mit unserer breiten Erfahrung in der Beratung und der praktischen Durchführung von Erbschaftsangelegenheiten.

Redinvest
Finanz und Verwaltungs AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

sachwalter-dienstleistungen

Autor:

Andreas Gebhan

Telefon 041 632 53 53

andreas.gebhan@redinvest.ch

Bewirtschaftung Gewerbeimmobilien – eine Profi-Aufgabe

Obwohl das «neue Mietrecht» mittlerweile bereits seit 20 Jahren besteht und man dessen Tücken inzwischen kennen sollte, so bietet es – vor allem für den Laien - nach wie vor noch eine beachtliche Anzahl von Stolpersteinen, dies insbesondere auch bei der Vermietung von Gewerberäumen. Auch manch professionelles Immobiliendienstleistungsunternehmen tut sich schwer, wenn es sich mit dem Thema Gewerbetmietverträge auseinandersetzen soll. Der Grund liegt meist bei der mangelnden Erfahrung, obwohl das theoretische Wissen eigentlich vorhanden wäre.

Weshalb ist die Gewerbeliegenschaften-Bewirtschaftung besonders anspruchsvoll?

Ein Beispiel: Nebst einer teilweise langwierigen, je nach Marktlage sich oft schwierig gestaltenden Suche nach geeigneten Mietern, welche nur durch eine optimale Positionierung und Vermarktung des Objektes zum Erfolg führen kann, beginnt die Problematik meist bei der Definition der eigentlichen Mietfläche. Welche Fläche wird vermietet bzw. kann überhaupt vermietet werden? Da der Mietzins in aller Regel pro m²/Jahr festgelegt wird, so können gerade in dieser Phase einschneidende, nachträglich meist nur noch schwer korrigierbare Fehler passieren. Der Vermieter erhebt den legitimen Anspruch, mit Ausnahme von den Treppenhäusern, Lift und Installationsräumen keine Flächen auszuweisen, welche nicht vermietet werden können. Teilen sich mehrere Mieter ein Stockwerk, so entstehen automatisch gemeinschaftliche Verkehrsflächen (z.B. Korridore, evtl. gemeinsam genutzte Cafeteria oder Sitzungszimmer). Diese gemeinschaftlichen Flächen gilt es proportional aufzuteilen, wobei die ausschliesslich genutzte Mietfläche als Berechnungsgrundlage dient. Zu dieser wird alsdann der Anteil der gemeinschaftlich genutzten Fläche aufaddiert, was letztendlich zu jener Mietfläche führt, welche dem Mieter verrechnet wird. Bei späteren Veränderungen der Mietflächen müssen jeweils auch die Anteile der Gemeinschaftsflächen neu berechnet werden. Die exakte Berechnung der Flächen ist ohnehin dringend angebracht. Sollte dem Mieter aufgrund eines Berechnungsfehlers bei Mietantritt zu viel Fläche berechnet werden, so besteht das Risiko von hohen Rückzahlungsansprüchen, schlimmstenfalls rückwirkend über mehrere Jahre.

Allein mit der Bestimmung der Mietfläche ist es jedoch längst nicht getan. Es sind in der Folge unter anderem Fragen des Zustandes (Rohbau oder ausgebaut), des Unterhalts, der Vertragsdauer und Vertragsbasis (indexiert), von Sicherheitsleistungen und Optionsrechten, von allfälligen Amortisationen getätigter Investitionen, von Vormerkungen des Mietvertrages im Grundbuch, allfälliger Vormietrechte, der Anzahl Parkplätze oder auch nach der Mehrwertsteuer bei optierten Liegenschaften zu beantworten.

Konsequenz

Der Definition der Mietfläche sollte genügend Zeit gewidmet werden. Eine diesbezügliche intensive Zusammenarbeit mit bau- oder projektverantwortlichen Architekten/Bauleitungen ist möglichst anzustreben. Der professionelle Immobilien-Dienstleister mit entsprechendem Leistungsausweis in der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien wird Ihnen alle Aufgaben gerne abnehmen und dafür sorgen, dass die Mietverträge korrekt und nachhaltig mit überschaubaren Risiken abgeschlossen werden können.

Aktuell: Rotkreuz ZG – Euro 1 – Neues Bewirtschaftungsmandat Gewerbeimmobilie



Die in Bezug auf die Optik wie auch auf die Lage äusserst attraktive Gewerbeliegenschaft Euro 1 in Rotkreuz wird neu durch die Redinvest Immobilien AG Stans betreut. Das Gebäude verfügt nebst zwei ansprechenden Attikawohnungen über rund 6500 m² Büro- und Gewerbefläche sowie über mehr als 240 Parkplätze. Es ist derzeit vollvermietet.

Redinvest Immobilien AG

Riedermatt 2

6371 Stans

Telefon 041 632 53 53

Fax 041 632 53 50

stans@redinvest.ch

www.redinvest.ch

Autor:

Iwan Kruppenacher
 Telefon 041 317 05 84
 iwan.kruppenacher
 @casag-immobilien.ch

Kleiner Unterhalt gemäss Art. 259 OR

Was ist ein «kleiner» Unterhalt?

Unterhaltsarbeiten und Reparaturen in einem Mietobjekt sind grundsätzlich Sache der Vermieterschaft. Eine Ausnahme bilden so genannte kleine Ausbesserungen, die man oft auch kleiner Unterhalt nennt. Gemäss Art. 259 OR muss die Mieterschaft leichte Mängel, welche sich durch kleine Reparaturen, Reinigungen und Ausbesserungen beheben lassen, selbst erledigen bzw. erledigen lassen und die Kosten übernehmen. Dies im Rahmen des Ortsgebrauchs. Reparaturen, die durch die Mieterschaft fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden, gehen in jedem Fall zu Lasten des Mieters.

Was muss der Mieter bezahlen?

In den Mietverträgen unter «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» wird der kleine Unterhalt regelmässig, unabhängig von den Kosten, definiert. Der geltende Ortsgebrauch spielt hier eine wichtige Rolle. Die Mieterschaft hat in der Regel für folgende Positionen aufzukommen:

- Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad
- Ersetzen von Kuchenblechen, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegel, Duschschauch, WC-Deckel, Ablaufdeckel von Lavabo und Badewanne, Zahngläsern, Seifenschalen etc.
- Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen, Glühbirnen
- Ersetzen von Rollladen- und Sonnenstoregurten, Schnüren an Zugalousien
- Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung
- Entfernung von Schnee und Eis auf dem Balkon oder auf den gemieteten Autoabstellplätzen
- Ersetzen defekter Fensterscheiben, etc.

Mietvertragsklauseln, welche der Mieterschaft mehr als nur den kleinen Unterhalt aufbürden, verstossen aber bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gegen zwingendes Recht und sind daher unwirksam (Art. 256 Abs. 2 OR).

Technische Entwicklung und kleiner Unterhalt

Der «Kleine Unterhalt» stammt aus einer Zeit, wo kleine Schäden noch leicht ersichtlich und ohne Fachkenntnisse beherrschbar waren. Heute entstehen die «kleinen» Defekte immer öfters an elektronischen Ausrüstungen oder technischen Geräten. Die Ausbesserungspflicht der Mieterschaft ist dann untergeordneter Natur. Sobald eine Massnahme Fachwissen erfordert resp. kleinere Mängel nicht mit einfachen Handgriffen erledigt werden können, ist dies nicht mehr Sache der Mieter sondern der Vermieterschaft.

Kostengrenze

Arbeiten, die durch die Vermieterschaft in Auftrag gegeben werden, können im Sinne des kleinen Unterhaltes an die Mieterschaft weiterbelastet werden. Als Richtschnur für die Kostengrenze betrachten Schlichtungsbehörden und Mietgerichte (je nach Ortsgebrauch) zurzeit einen Wert von ca. CHF 150 pro Reparatur. Auch wird zum Teil die Prozentklausel angewendet. Im Kanton Zürich wurde kürzlich ein Urteil gefällt, dass die Prozentklauseln in Geschäftsmietverträgen in weiten Teilen nichtig sind. Es wurde festgehalten, dass es keinen Grund gibt, weshalb der auf den Mieter entfallende kleine Unterhalt bei Geschäftsräumen im Einzelfall grundsätzlich grösser sein sollte als bei Wohnungen.

Kein Selbstbehalt

Sind die Reparaturkosten höher als der kleine Unterhaltsbetrag, so muss die Vermieterschaft für die Kosten aufkommen. Eine Weiterbelastung des kleinen Unterhaltsbetrages in der Form einer Teilrechnung ist rechtlich nicht gestattet.

Rechtslehre uneins

Über die korrekte Kostengrenze sowie über die Frage, ob die Kleinheit einer Reparatur sich allein aufgrund der Kosten bestimmen lässt, herrschen in der Rechtslehre Meinungsverschiedenheiten. Aufgrund des jeweils geringen Streitwertes fehlen leider höchstrichterliche Urteile. Eine gewisse Unsicherheit bei der Beurteilung des konkreten Einzelfalles muss deshalb hingenommen werden.

Casag Immobilien AG

Guggistrasse 7
 6002 Luzern
 Telefon 041 317 05 80
 Fax 041 317 05 801
 info@casag-immobilien.ch
 www.casag-immobilien.ch



Hugo Odermatt

In eigener Sache

Prüfungserfolg bei Redinvest Luzern

Hugo Odermatt hat an der Fachhochschule Luzern die Weiterbildung zum Immobilienbewerter CAS FH erfolgreich bestanden. Wir gratulieren ihm zu diesem tollen Erfolg, danken ihm für sein grosses persönliches Engagement und wünschen viel Spass bei der spannenden Schätztätigkeit.



Esther Vogel

Herzlich willkommen bei der Redinvest Stans

Am 1. Mai 2009 wurde unser Unternehmen um eine zusätzliche Mitarbeitende bereichert.

Esther Vogel mit Jahrgang 1983, wohnhaft in Ruswil, hat eine solide kaufmännische Grundausbildung bei der Gemeinde Ruswil genossen. In der Folge hat Esther Vogel den Fachausweis Verwaltungswirtschaft (Fachmodul Bauwesen) erlangt. Ihre fundierte Ausbildung setzt sie in ihrer Funktion als Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung mit Spezialisierung auf Stockwerkeigentum im Sinne unserer Kunden gekonnt um.



Mirjam Käslin

Am 1. Juni 2009 trat **Mirjam Käslin** ihre Stelle als Sachbearbeiterin Administration Verwaltung und Verkauf an. Die neue Stelleninhaberin ist 24-jährig, aufgewachsen und wohnhaft in Beckenried. Als ausgebildete Kauffrau und diplomierte Marketing-Assistentin ergänzt Mirjam Käslin unser Team in idealer Weise.

Wir heissen Esther Vogel und Mirjam Käslin herzlich bei uns in Stans willkommen und freuen uns auf eine tolle Zusammenarbeit.



Anton Eiholzer

Dienstjubiläen bei der Redinvest Sursee

Am 1. Mai 2009 konnte **Anton Eiholzer** sein 35-jähriges Arbeitsjubiläum feiern. Er trat am 1. Mai 1974 seine Stelle als Geschäftsführer der Redinvest in Sursee an. Vom Einmann-Betrieb führte er die Redinvest Immobilien AG zu einem der grössten Anbieter von Immobilien-Dienstleistungen in der Luzerner Landschaft, zu der heute insgesamt 18 Mitarbeiter/innen und zwei Lernende gehören. Wir gratulieren unserem Firmenchef recht herzlich zu diesem aussergewöhnlichen Jubiläum und danken ihm für die kollegiale Zusammenarbeit. Wir wünschen ihm weiterhin viel Erfolg und alles Gute.



Andrea Roos

Am 1. Juni 2009 konnte **Andrea Roos** ihr 5-jähriges Arbeitsjubiläum feiern. Sie ist als kaufmännische Sachbearbeiterin im Immobilienbereich tätig. Sie ist im Team wie auch bei unserer Kundschaft als aufgestellte und zuverlässige Mitarbeiterin bekannt. Wir freuen uns, Andrea Roos weiterhin zu unserem Team zählen zu dürfen und wünschen ihr viel Erfolg und Befriedigung bei ihrer Tätigkeit.

redinvest

Redinvest Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Stans
Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Sursee
Christoph-Schnyder-Str. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schötz
Luzernerstrasse 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch