Redinvest verstärkt sich im Raum Nidwalden.

Kundenvorteile ausbauen.

Newsletter Juni 2006

Autor:

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

Nötzli Immobilien AG wird Redinvest-Tochter

Seit rund 45 Jahren steht Noetzli Immobilien AG Hergiswil für professionelle und umfassende fachmännische Immobilienbewirtschaftung und -Beratung, für seriösen Immobilienhandel und für Kompetenz im Baumanagement.
Die Redinvest-Gruppe in Luzern, welche ebenfalls seit bald 40 Jahren in der Innerschweiz für kundengerechte, zuverlässige und qualitätsbewusste Immobilien-Dienstleistungen bürgt, hat rückwirkend auf Anfang 2006 das Aktienpaket des bekannten Nidwaldner-Immobilien-Unternehmens erworben.

Kundenvorteile weiter ausbauen

Durch die Zusammenführung des Know-hows werden zusätzliche Kundenvorteile erarbeitet, so vor allem in den Bereichen Verkauf, Schatzung und Bautreuhand. Gemeinsam werden Synergien genutzt, die Bewirtschaftung der Objekte durch sachkundige Beurteilung auf dem gewohnt hohen Niveau gehalten und das Angebot an Dienstleistungen erweitert. Dadurch profitieren vor allem auch die Kundenkreise unserer verschiedenen Standorte, indem uns die ganz spezifischen regionalen Kenntnisse des Immobilienmarktes bekannt sind. Ausserdem kann die Noetzli-Kundschaft zukünftig auch die Dienstleistungen in den Bereichen Steuerwesen, Rechtsberatung, Ehegüter- und Erbrechtsberatung, Willensvollstreckermandate, Erbteilungen etc. in Anspruch nehmen. Also so zu sagen alles aus einer Hand, was von den Kunden der Redinvest-Gruppe bereits geschätzt wird.

Bedeutender unabhängiger Immobilien-Dienstleister in der Innerschweiz

Die beiden renommierten Unternehmen werden damit zu einem der führenden unabhängigen Anbieter für professionelle Immobilien-Dienstleistungen in der Innerschweiz. Die Noetzli Immobilien AG tritt auf dem Markt nach wie vor als selbständiges Unternehmen auf. Erklärtes Ziel ist es dabei, das Marktgebiet Nid- und Obwalden weiter auszubauen und noch zu stärken.

Änderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Die operative Leitung der Noetzli Immobilien AG übernimmt das bisherige Mitglied der Geschäftsleitung, Andreas Grebhan. Rolf Nötzli betreut weiterhin seine langjährigen Kunden und bildet zusammen mit Thomas Peter, Geschäftsleiter der Redinvest Immobilien AG Luzern, den neuen Verwaltungsrat.

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

redinvest

sachwalter-dienstleistungen

Alters- oder Pflegeheim: Rückgriff auf Verwandte möglich?

Autor:

lic. iur. Willy Blättler
Telefon 041 317 05 90
info@redinvest.ch

Viele ältere Eigenheimbesitzer stellen sich die Frage, ob es sinnvoll ist, ihr Einfamilienhaus oder ihre Eigentumswohnung bereits zu Lebzeiten an die Nachkommen zu übertragen. Es wird befürchtet, dass bei längeren Aufenthalten in einem Alters- oder Pflegeheim die anfallenden Kosten nicht mehr mit den Renten bezahlt werden können und die Liegenschaft zur Zahlung dieser Kosten verwertet werden muss. Es besteht deshalb vielfach der Wunsch, das Eigenheim den Nachkommen zu erhalten.

Rechtzeitige Übertragung kann ein Vorteil sein

Die Tarife der meisten Alters- und Pflegeheime sind einkommens- beziehungsweise vermögensabhängig. Der begüterte Bewohner bezahlt also für die gleichen Leistungen unter Umständen erheblich mehr, als ein Bewohner ohne Einkommen und ohne Vermögen. Eine Übertragung des Eigenheims an die Nachkommen vor Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim kann daher durchaus von Vorteil sein. Verschiedene Alters- und Pflegeheime sehen allerdings in ihrer Taxregelung vor, dass die höheren Tarife auch dann zur Anwendung kommen, wenn der Bewohner kurz vor dem Eintritt auf sein Vermögen ganz oder teilweise verzichtet hat. In diesen Fällen lohnt sich eine Übertragung des Eigenheims an die Nachkommen nicht mehr, wenn der Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim bereits in nächster Zeit geplant ist.

Wer trägt die ungedeckten Kosten von Alters- oder Pflegeheimen?

Wird das Eigenheim übertragen und reicht das Renteneinkommen später nicht zur Bezahlung der Alters- oder Pflegeheimkosten aus, so stellt sich die Frage, wer die ungedeckten Kosten zu übernehmen hat. Genügt das Einkommen eines Rentners nicht zur Bezahlung seiner Lebenshaltungskosten, so hat er grundsätzlich Anspruch auf Ergänzungsleistungen. Bei der Berechnung des Anspruches auf Ergänzungsleistungen wird an sich nur tatsächlich vorhandenes Einkommen oder Vermögen berücksichtigt. Angerechnet wird jedoch auch Vermögen, das der Rentner ohne rechtliche Verpflichtung verschenkt oder als Erbvorbezug weggegeben hat (sog. Verzichtsvermögen). Es wird in diesem Fall ein fiktives Vermögen berücksichtigt und beim Einkommen eine Amortisation dieses Vermögens angerechnet. Dies kann dazu führen, dass der betroffene Rentner keinen Anspruch auf Ergänzungsleistungen hat, obwohl er über kein Vermögen und nur über ein ungenügendes Einkommen verfügt. Die ungedeckten Heimkosten werden dann primär von der Sozialhilfe übernommen.

Was sagt das Gesetz?

Gemäss Art. 328 ZGB ist jeder, der in finanziell günstigen Verhältnissen lebt verpflichtet, seine Verwandten in auf- und absteigender Linie zu unterstützen, wenn sie ohne diesen Beistand in Not geraten würden. Gestützt auf diese Gesetzesbestimmung kann das Gemeinwesen, das im Rahmen der Sozialhilfe für ungedeckte Heimkosten aufkommen muss, Rückgriff auf die Nachkommen nehmen. Wird den Nachkommen ein Eigenheim mit geringer hypothekarischer Belastung verschenkt oder als Erbvorbezug übertragen, kann davon ausgegangen werden, dass bei diesen dann finanziell günstige Verhältnisse im Sinne des Gesetzes vorliegen. Die Nachkommen müssten also zumindest einen Teil der ungedeckten Heimkosten übernehmen.

Fazit

Im Hinblick darauf, dass nicht alle Alters- und Pflegeheimtarife eine Anrechnung von Vermögensverzichten vorsehen, der Anrechnungswert einer Liegenschaft bei den Ergänzungsleistungen und bei der Sozialhilfe meist bedeutend tiefer ist als die effektiven Verkehrswerte und eine Verwertung des Eigenheims zugunsten des Gemeinwesens vermieden werden kann, lohnt sich eine rechtzeitige Übertragung des Eigenheims an die Nachkommen in der Regel doch.

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

Zahlungsmoral – die Konsequenzen im Immobilienbereich

Autorin:

Gaby Roth
Telefon 041 317 05 84
gaby.roth@casag-immobilien.ch

Gemäss Presseberichten im April 2006 hat die Zahl der Konkurse im 1. Quartal 2006 wieder zugenommen. Bei den Privatkonkursen wurde der höchste je erzielte Wert seit der SchKG-Revision im Jahre 1997 erreicht. Gemäss Creditreform ist eine Trendwende nicht in Sicht. Rückfragen bei unserer Buchhaltungsabteilung ergaben, dass bei unseren Kunden – nicht zuletzt aufgrund der konsequenten Mahnregelung – erfreulicherweise keine nennenswerte Veränderung der Zahlungsmoral festzustellen ist.

Zahlungsverzug des Mieters – Fristansetzung und allenfalls Kündigung

Der Vermieter kann einem säumigen Mieter eine schriftliche Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (die Zahlungsfrist bei Wohn- und Geschäftsräumen beträgt 30 Tage). Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem das Schreiben vom Mieter in Empfang genommen wird (Tag der Entgegennahme wird nicht mitgezählt). Zahlungsfristansetzungen, die mittels eingeschriebener Postsendung zugestellt werden, gelten – wenn der Mieter die Sendung weder in Empfang nimmt noch auf der Poststelle abholt – erst am letzten Tag der siebentägigen postalischen Abholfrist als zugestellt. Bezahlt der Mieter innert der angesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Konkurs eines Mieters

Der Konkurs eines Mieters hat nicht einfach die Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge. Der Vermieter kann jedoch vom Mieter Sicherheit für künftige Mietzinse verlangen. Wird die verlangte Sicherheit nicht innert angemessener Frist bezahlt, steht dem Vermieter das Recht zu, dem Mieter ausserordentlich zu kündigen. Auch hier sind die Formvorschriften zu beachten.

Geschäfts-Mietverhältnisse

Bei Geschäftsmietverhältnissen besteht das Retentionsrecht, ein gesetzliches Pfandrecht, welches auf die Mietzinsforderungen der Vermieterschaft für einen verfallen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins beschränkt ist. Die Retention muss beim Betreibungsamt vor Ort anbegehrt werden.

Stockwerkeigentum

Auch beim Stockwerkeigentum muss sich der Verwalter ab und zu mit ausstehenden Unterhaltskosten abmühen. Um ausstehende Zahlungen einzuverlangen stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung. Neben einer normalen Betreibung besteht beim Stockwerkeigentum ein Retentionsrecht (analog Geschäftsmieten). Ebenfalls hat die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil. Die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechtes sind analog anwendbar. In seltenen Fällen kann es dabei zu einer Zwangsverwertung der Stockwerkeinheit kommen.

Fazit

Dank grossem Fachwissen und kompetenter Bewirtschaftung der Liegenschaften durch professionelle Firmen kann Geld gespart werden. Nichteinhalten von Fristen und Formvorschriften kosten leider nicht nur Zeit...

Casag Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum

casag
immobilien-dienstleistungen

In eigener Sache

Andreas Baumann

Gaby Roth

Sibylle Suter

Zaklina Mitic

Andreas Baumann trat am 1. Mai 2001 in unsere Firma ein. Seither führt er erfolgreich ein Team in der technischen Immobilienbewirtschaftung. Wir danken Andy für seine **5-jährige Firmentreue**, den tollen Einsatz, seinen Weitblick und seine aktive Mitwirkung bei der Mandatsakquisition herzlich. Zum bevorstehenden Abschluss zum eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder wünschen wir ihm viel Erfolg und das erforderliche Quäntchen Glück. Gleichzeitig freuen wir uns auf eine Fortsetzung der stets angenehmen Zusammenarbeit.

Herzlich Willkommen.
Am 1. April 2006 trat **Gaby Roth** in einem 80%-Pensum die Stelle als Teamleiterin in der technischen Immobilien-Bewirtschaftung bei der Casag Immobilien AG an. Die neue Stelleninhaberin ist 37jährig, verheiratet und wohnt mit ihrer Familie in Grafenort OW. Als eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin bringt sie eine reiche Erfahrung im Immobilienwesen mit.

Ebenfalls anfangs April 2006 ist **Sibylle Suter**, Stans, als Sachbearbeiterin für Verkaufs-, Erstvermietungs- und Beratungsmandate in einem 100%-Pensum bei der Redinvest Immobilien AG, Luzern, eingetreten. Sie ist 26jährig, dipl. Betriebswirtschafterin HF, und verfügt bereits über vielfältige praktische Erfahrungen im Immobilienbereich.

Wir heissen Gaby Roth und Sibylle Suter herzlich willkommen.

Auf Wiedersehen.
Am 28. März 2006 ist unsere langjährige Mitarbeiterin **Zaklina Mitic** glückliche Mutter von Luna Delia geworden. Daher verliess sie die Redinvest Immobilien AG Luzern nach gut drei Jahren engagiertem Einsatz als Sachbearbeiterin in unserer Immobilien-Bewirtschaftung. Sie war bereits von 1992 bis 2001 in unserer Firma – zuerst als kaufmännische Lehrtochter und dann in verschiedenen Abteilungen – tätig. Wir wünschen der wachsenden Familie alles Gute für die Zukunft und freuen uns über jedes Wiedersehen.

Luzern

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

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

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

Hergiswil NW

Noetzli Immobilien AG
Mattstrasse 18
6052 Hergiswil
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
info@noetzli.ch
www.noetzli.ch

Sursee

Redinvest Immobilien AG
Christoph-Schnyder-Strasse 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
info.redsu@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Ihre Partner in der Zentralschweiz