



- OHMA-Studie: In Zürich sind zum Verkauf stehende Eigenheime begehrt und rar
- Podium: Interessenskonflikte zwischen Denkmalschutz und Wohneigentum
- Mietrecht/Zivilprozessrecht: Wie funktioniert die Ausweisung?

# WALDE

IMMOBILIEN

Weil wir für Diskretion stehen.  
Walde Anlageimmobilien.



2 Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen  
in 8800 Thalwil



Wohn- und Geschäftshaus mit  
43 Einheiten in 8003 Zürich



Geschäftshaus mit 4 Einheiten  
in 8001 Zürich



Wohn- und Geschäftshaus mit  
6 Einheiten in 8001 Zürich



Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen  
in 8045 Zürich



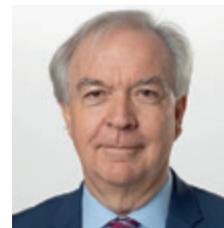
Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen  
in 8810 Horgen

Rund die Hälfte unserer Anlageimmobilien finden dank unseres grossen Netzwerks den passenden Käufer – ganz ohne Marktauftritt. Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen, wie diese Auswahl an diskret verkauften Liegenschaften aus 2022 aufzeigt.

Egal, ob Sie ihr Portfolio erweitern möchten oder einen passenden Käufer für Ihre Immobilie suchen – werden Sie Teil unseres Netzwerks und profitieren dabei von unserer langjährigen Expertise. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**Ramona Ruh,**  
Stv. Leiterin Anlageimmobilien  
044 396 60 62  
ramona.ruh@walde.ch



**Albert Leiser**  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Hände nicht in den Schoss legen

So schlimm wie nach Beginn des Kriegs in der Ukraine befürchtet, wird das Energieproblem bei uns wohl nicht. Die Lieferengpässe haben weitgehend überwunden werden können. Die Energiepreise entwickeln sich entsprechend nicht mehr nur ständig nach oben.

Heisst das, dass Hauseigentümer sich nun nicht mehr mit der Energieeffizienz ihrer Gebäude auseinandersetzen sollen? Keineswegs. Teuer bleibt Energie allemal. Zudem hat der Krieg uns drastisch vor Augen geführt, wie abhängig wir in Sachen Energie von Situationen sind, auf welche wir keinen Einfluss haben. Und zwar letztlich bei allen Energieträgern, da Engpässe bei einem automatisch den Druck auf die anderen erhöhen. Ausser bei denen, welche wir selber produzieren. Insofern darf man sich fragen, wie schlau es war, sich mit einem Verbot neuer Kernkraftwerke die Hände zu binden, könnten doch neue Technologien dereinst eine neue Sicht auf die Sicherheitsfrage ermöglichen. Die technische Entwicklung ist rasant. Auch was die Speicherung elektrischer Energie angeht. Der Bau von Speicherseen ist das eine, zu forcieren wäre insbesondere die Entwicklung effizienterer Batterien. Technik und Politik sind also gefordert.

Die Zukunft ist voller Versprechen. Hauseigentümer müssen aber nicht so lange warten. Schon nächstes Jahr soll das Bewilligungsverfahren für Wärmepumpen im Kanton Zürich erleichtert werden. Sie beruhen auf bewährter Technologie. Auch die Solarenergietechnik bewährt sich seit Jahren und macht ständig weitere Fortschritte. Checken Sie doch mal, ob, beziehungsweise in welchem Masse sich das Dach Ihrer Liegenschaft dafür eignet. Unter [www.uvek-gis.admin.ch/BFE/sonnendach/](http://www.uvek-gis.admin.ch/BFE/sonnendach/) brauchen Sie nur die Adresse einzutippen. Gefordert sind übrigens m. E. auch die Architekten. Noch zu oft lässt Solartechnik ästhetisch zu wünschen übrig. Ich bin sicher, wenn sie elegante Ideen aufzeigen, ziehen die Hersteller nach. Die Konkurrenz schläft schliesslich nicht und der Nachfrage dürften sie sich sicher sein. Dass modernste Technik sich mit bestechendem Design gut verträgt, zeigt die Entwicklung bei den Autos eindrücklich.

Starten wir das neue Jahr voller Zuversicht. Früher mag alles besser gewesen sein – aber nur wenn wir es so sehen wollen.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle  
Hauseigentümerverband  
Kanton Zürich**  
Albisstrasse 28, Postfach  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 18 00  
Fax 044 487 18 88  
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

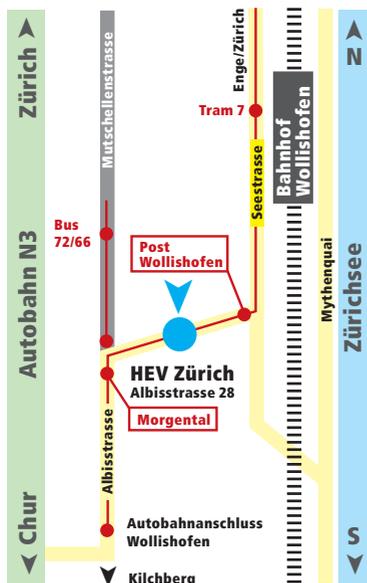
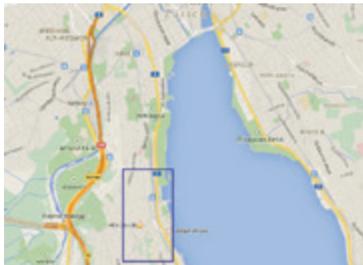
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

**Drucksachenverkauf**  
Montag bis Freitag  
8.00–17.30 Uhr  
Tel. 044 487 17 07

**Telefonische Rechtsberatung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 17 17

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

**Telefonische Bauberaterung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 18 18



**Herausgeber**  
Hauseigentümerverband  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich  
und HEV Zürich**  
Albert Leiser

**Redaktion**  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
redaktion@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 28

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)  
reto.vasella@hev-zuerich.ch  
Stefan Jungo (sj)  
stefan.jungo@hev-zuerich.ch

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Dr. Peter Ilg, Professor HWZ Zürich  
und Leiter Swiss Real Estate Institute  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
David Strohm, Journalist mit  
Schwerpunkt Immobilien, Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt HEV Zürich

**Adressänderungen/  
Mitgliedschaften**  
Bitte melden Sie sich dazu bei Ihrer  
Sektion. Sie finden alle Adressen und  
Telefonnummern unter «Sektionen-  
Info» am Ende dieser Ausgabe.

**Inseratverwaltung**  
Jasmina Husic  
HEV Zürich, Postfach,  
8021 Zürich  
inserate@hev-zuerich.ch,  
Tel. 058 344 91 22

Auflage: 59 849  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis CHF 2.–  
Jahresabonnement CHF 20.–  
(für Mitglieder im  
Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.



Druck: Multicolor Print AG,  
Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar

## SEITE DES DIREKTORS

**Hände nicht in den Schoss legen** 3

## AKTUELL

**OHMA-STUDIE EINFAMILIENHÄUSER  
In Zürich sind zum Verkauf stehende Eigenheime  
begehrt und rar** 7

**HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2022  
Steigende Preiserwartungen für Wohneigentum** 12

**125. DV HEV KANTON ZÜRICH  
Ein Blick in die Zukunft** 15

**THERMOGRAFIEBILDER  
So lassen sich teurer Energieverschleiss  
verhindern und Heizkosten senken** 16

## POLITIK

**PODIUMSDISKUSSION  
Interessenskonflikte zwischen Denkmalschutz  
und Wohneigentum** 19

**WOHNBAUFÖRDERUNGSVERORDNUNG  
HEV Kanton Zürich fordert  
gleich lange Spiesse für alle** 24

## RECHT

**MIETRECHT / ZIVILPROZESSRECHT  
Wie funktioniert die Ausweisung?** 29

**MIETRECHT  
Wer bezahlt bei Verlust von Schlüsseln?** 36

**MIETRECHT  
Missbräuchliche Berufung auf die  
(gesetzliche) Kündigungsfrist** 38

**MIETRECHT  
Sind Kettenmietverträge zulässig?** 42

**STOCKWERKEIGENTUM  
Mit welchem Stimmenverhältnis werden  
Beschlüsse gefasst?** 44

## NATUR

**STECHPALME – SYMBOL DER WEISEN  
VORAUSSICHT  
«Ilse Bilse, keiner willse, die böse Hülse»** 54

**WHITE X-MAS  
Helle Blütenpracht für die dunkle Jahreszeit** 60

## SERVICE

**Marktplatz** 11

## SEMINAR

**«Liegenschaften in der Steuererklärung 2022»** 27

**«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»** 33

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»** 40

**«Die Wohnungsabnahme»** 43

**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 47

**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»** 51

## DRUCKSACHENVERKAUF

**#stockwerkeigentum** 46

**Bestellformular** 49

**Kreuzworträtsel** 52

**Sektionen-Info** 64

## ZUM TITELBILD

Dezenter Lichterglanz am Limmatquai  
im winterlichen Zürich

Foto: AdobeStock

## Öffnungszeiten Weihnachten/Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist über die Feiertage  
**von Donnerstag, 22. Dezember 2022, ab 15.00 Uhr  
bis und mit Montag, 2. Januar 2023, geschlossen.**

Ab Dienstag, 3. Januar 2023, sind wir wieder für Sie da.

Wir wünschen Ihnen schöne Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.





## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haus-sen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11  
oder per E-Mail: [cornel.tanno@hev-zuerich.ch](mailto:cornel.tanno@hev-zuerich.ch)



OHMA-STUDIE EINFAMILIENHÄUSER

# In Zürich sind zum Verkauf stehende Eigenheime begehrt und rar

Einfamilienhäuser gehören weiterhin zu den begehrtesten Objekten auf dem schweizerischen Immobilienmarkt. Die Zahl der Kaufangebote reduzierte sich zuletzt deutlich. Zwischen Juli 2021 und Juni 2022 kamen 18 Prozent weniger Einfamilienhäuser auf den Markt als in der Vorperiode. Das zeigt die neuste Auswertung der Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate und Swiss Real Estate Institute. Die Nachfrage nach dieser Objektart entwickelt sich jedoch je nach Region unterschiedlich. Als sehr robust erweist sie sich in Stadt und Region Zürich.

Für die aktuelle Online Home Market Analysis (OHMA), eine von Homegate und dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) durchgeführte Studie, steht die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Schweiz mit den entsprechenden Insertionsdaten im Fokus. Die in einer Big-Data-Analyse ausgewerteten Inserate stammen von den vier grössten Schweizer Immobilienportalen. Sie decken etwa 85 Prozent aller geschalteten Online-Inserate ab. Untersucht wurde der Zeitraum zwischen dem 3. Quartal 2021 und dem 2. Quartal 2022.

Die Auswertung der OHMA-Daten zeigt einen deutlichen Rückgang bei den schweizweit zum Kauf angebotenen Einfamilienhäusern. In den 12 Monaten des Berichtszeitraums gelangten noch knapp 50 000 Objekte auf den Markt. In der gleichen Vorjahresperiode waren es rund 61 000, ein Jahr zuvor sogar 71 000. Zugleich blieb die durchschnittliche Insertionszeit mit 61 Tagen gegenüber der Vorperiode zuletzt nahezu stabil. Die Dauer von der ersten Publikation des Verkaufsangebots bis zum Abschluss lag vor zwei Jahren noch bei 86 Tagen.

### Zinsanstieg zeigt erste Auswirkungen

Dass die markante Angebotsverknappung nicht gleichzeitig zu einer Verkürzung der Insertionsdauer geführt hat, deutet tendenziell auf eine zurückgehende Nachfrage für Einfamilienhäuser hin. Als Gründe sieht Martin Waerber,

CEO der Swiss Marketplace Group, zu der auch Homegate gehört, den unverminderten Preisanstieg für Eigenheime sowie die mittlerweile deutlich gestiegenen Hypothekarzinsen. Der im September erfolgte Zinsschritt der Schweizerischen Nationalbank war gegen Ende des Untersuchungszeitraums bereits absehbar. Möglicherweise spielen aber auch unrealistisch hohe Preisvorstellungen seitens der Verkäufer eine Rolle.

Die aus der OHMA stammenden Daten belegen die erheblichen regionalen Unterschiede (Grafik 1). So zeigen die Daten eine gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Stadt und Region Zürich sowie in der Ost- und Nordwestschweiz. In der West- und Süd-schweiz hat sich hingegen die Angebotsdauer spürbar verlängert. Werfen wir einen genaueren Blick auf den Grossraum und die Stadt Zürich.

### Zunahme der Nachfrage in und um Zürich

Während im Kanton Zürich die Zahl der Angebote um 16 Prozent auf 2500 gestiegen ist, blieb die Dauer der Insertion mit 29 Tagen nahezu unverändert. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist demzufolge gestiegen. Der gleiche Trend zeigt sich in den stadtnahen, semiurbanen Gemeinden (1130 Inserate/+9 Prozent, 28 Tage/-2). Hier kommt es vor allem bei höherwertigen Liegenschaften mit Ver-

«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
Ihre Interessen ins  
Zentrum zu stellen.»

Davor Schmidli  
Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

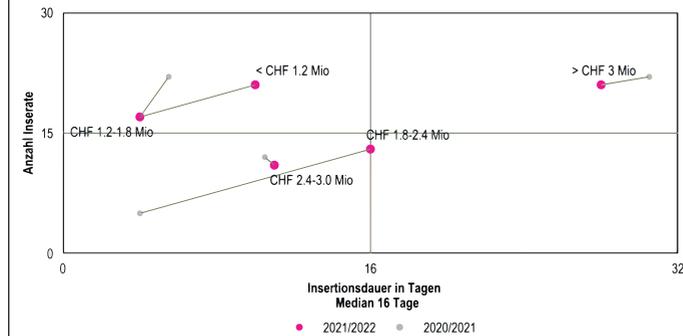
Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
www.immocorner.ch

**Immocorner**  
raum für vertrauen

### Angebot nach Preissegment

Verkaufspreis in CHF

Quelle: OHMA, Homegate/SwissREI, 10/2022



Lesebeispiel:

Im Preissegment CHF 1,8 bis 2,4 Mio. hat sich das Angebot innerhalb eines Jahres auf 13 Objekte erhöht, die Insertionszeit hat sich von 5 auf 16 Tage verlängert.

Grafik 1

kaufspreisen von mehr als CHF 2,5 Mio. bei leicht steigendem Angebot zu einer markanten Verkürzung der Angebotsdauer (-30 Tage), was auf eine kräftige Nachfragesteigerung hinweist.

Weniger Objekte gibt es dagegen in der Preisspanne von CHF 0,5 bis 1 Mio. und diese müs-

eines Jahres allerdings nur minim verlängert. Zu berücksichtigen ist hier das vergleichsweise kleine Angebot an ausgeschriebenen Einfamilienhäusern (Grafik 3). Die Zahl der ausgewerteten Annoncen stieg von 100 auf 124. Auffällig zeigt sich die Entwicklung im mittleren Preissegment (CHF 1,2 bis 2,4 Mio.), in dem die Ver-

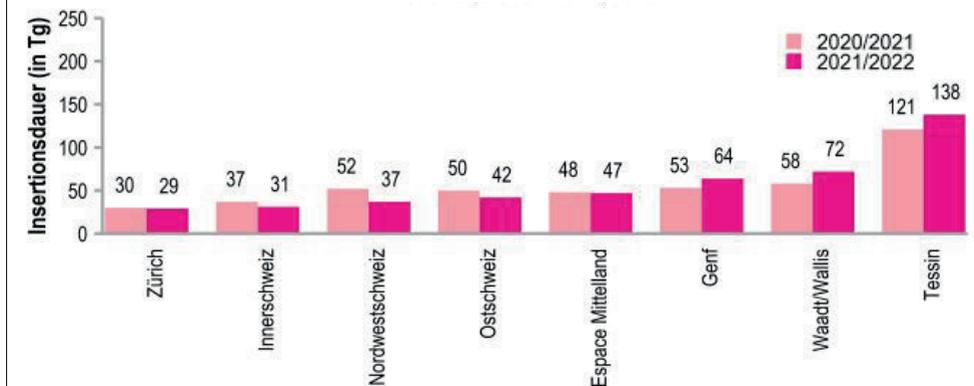
sen zugleich länger inseriert werden. Hier spielen aber auch die jeweilige Objektqualität und die Bodenwerte eine Rolle. Oft sind bei solchen Gebäuden schon Pläne für Ersatzneubauten eingepreist, für die Parzellengrößen und Ausnutzungsziffern wertbestimmend sind.

Für die Stadt Zürich zeigt die Auswertung der Daten je nach Preiskategorie ebenfalls Veränderungen bei der Insertionszeit (Median) von 15 Tagen, eine sehr kurze Frist, hat sich innerhalb

### Insertionszeit nach Grossregionen

Berichtsperiode vs. Vorperiode

Grafik 2



Angebot von Einfamilienhäusern in der Stadt Zürich nach Preissegment  
Anzahl Inserate und Insertionsdauer in Tagen gegenüber Vorperiode

Grafik 2

kaufsobjekte 2021/2022 signifikant länger auf dem Markt geblieben sind als bei der letzten Auswertung.

**Hilfe durch die Familie**

Hier lohnt ein genauer Blick auf die Struktur von Angebot und Nachfrage. Wer kauft oder kann überhaupt kaufen? Wie lässt sich der Erwerb finanzieren? Woher stammen die ausgeschriebenen Liegenschaften? Eine kürzlich von Homegate bei Eigenheimbesitzern durchgeführte Online-Befragung hat gezeigt, dass beim Erwerb einer selbst genutzten Immobilie die Mehrheit der Käufer nicht nur auf eigene Ersparnisse und Erbschaften zurückgreifen, sondern auch auf die direkte Unterstützung durch die Familie zählen kann.

Dies kann auch erklären, weshalb die Eigenheimpreise seit Jahren stärker steigen als die Löhne und weshalb teurere Objekte tendenziell stärker nachgefragt werden als günstige. Wohlhabendere Familien unterstützen beim Kauf ihre Kinder in Form von Erbvorbezügen, Schenkungen oder Darlehen. Die günstige Finanzierungsform der «mom and dad's bank» ermöglicht es Eigenheimkäufern, ihr Wunschobjekt vermehrt auch im gehobeneren Segment auszuwählen. Im Segment der Einfamilienhäuser erfolgen Eigentumsübertragungen vermehrt innerhalb von Familien. Diese Objekte gelangen gar nicht erst auf den freien Markt.

**Freistehende Liegenschaften werden Mangelware**

Gegenwärtig gehört mehr als die Hälfte aller privat gehaltenen Wohnimmobilien Eigentümern aus der Altersgruppe der über 60-Jährigen. Die Häuser, einst für die Familien gebaut oder erworben, sind heute oft unterbelegt. Viele dieser Liegenschaften dürften in absehbarer Zeit in neue Hände übergehen. Dass es wegen des Ge-



nerationentransfers demnächst ein Überangebot an Einfamilienhäusern geben wird, ist allerdings wenig wahrscheinlich.

Der zunehmende Mangel an Bauland, die geringere Neubautätigkeit für diese Objektart und die raumplanerisch erwünschte Verdichtung in bestehenden Wohnquartieren lassen den Bestand an Einfamilienhäusern tendenziell schrumpfen. Schon jetzt werden im Kanton Zürich inzwischen mehr freistehende Eigenheime abgebrochen (und zumeist durch Mehrfamilienhäuser ersetzt), als neu gebaute hinzukommen.

**David Strohm**  
Journalist mit Schwerpunkt Immobilien

**Dr. Peter Ilg**  
Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute

**MARKTPLATZ**

**Badewannentüren Variodoor**

Lieferung & Montage ganze Schweiz  
ab Fr. 2700.00 (inkl. MwSt., inkl. Montage)

**Magicbad Schenker Luzern**  
079/ 642 86 72  
www.magicbad-schenker.ch  
info@magicbad-schenker.ch

**Der Feuchtigkeits- + Klimafachmann**

Nach über 30-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Spezialfirma für Bauschadensanierungen berate ich Sie bei allen Fragen rund um Feuchtigkeits- und Klimaprobleme in Wohn-, Arbeits-, Lager- und Kellerräumen

**kompetent, umfassend und neutral.**

Tel. 043 268 56 66/079 662 27 05

**BUY FOOD WITH PLASTIC**

Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upgecycelt.

buyfoodwithplastic.org f buyfoodwithplastic

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei Flachdach Bedachungen  
Manessestrasse 98 8045 Zürich  
044 463 1130 spenglerei-huber.ch

Echte Schweizer Küchen

**BRUNNER KÜCHEN BETTWIL**

brunner-kuechen.ch

**Y. KOLLER**  
Niederwil

HOLZBAU  
UMBAU  
PLANUNGEN  
MONTAGEARBEITEN  
ABBRUCHARBEITEN

**Y. Koller Zimmerli GmbH**  
Im Dorf 7  
9203 Niederwil SG  
y-koller.ch  
koller@y-koller.ch

+41 79 266 30 48

**BÄDER SCHREINER GARTENBAU KAMINFEGER**

Hier könnte **Ihr** Inserat stehen

HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2022

# Steigende Preiserwartungen für Wohneigentum

Der HEV Schweiz befragt jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 240 Experten. Die Sachverständigen verspüren weiterhin eine leicht erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum, dies im Gegensatz zum unverändert rückläufigen Bereich der Büro- und Gewerbeflächen. Wohnungsmieten verzeichnen steigende Tendenz.

## Weiterhin steigende Preise für Bauland und Wohneigentum

Gegenüber dem Vorjahr melden die Experten eine leicht abgeschwächte Nachfrage nach Wohneigentum. Fast 70 Prozent registrierten während der vergangenen 12 Monate einen Anstieg der Eigentumswohnungs-Preise. Für die kommenden 12 Monate erwarten noch 40 Prozent der Befragten steigende oder stark steigende Preise für Eigentumswohnungen und die Hälfte der Immobilienexperten ist der Ansicht, dass die Preise im Einfamilienhaus-Segment weiter zulegen werden. Der Grund für die erwarteten Preissteigerungen im Wohneigentumsbereich – trotz des leichten Rückgangs eines noch immer herrschenden starken Nachfrageüberhangs – ist in den über die letzten Jahre deutlich gestiegenen Baulandpreisen zu finden.

## Sinkende Leerstände und steigende Wohnungsmieten

Bei knapp 40 Prozent der Experten sind die Leerstände in diesem Jahr etwas zurückgegangen und

über die Hälfte sieht für die kommenden 12 Monate einen schweizweiten Anstieg der Wohnungsmieten (Angebotsmieten).

## Keine Lichtblicke bei Büro- und Geschäftsflächen

Im Bereich der Büro- und Geschäftsflächen hat sich die Situation gegenüber dem letzten Jahr nicht verbessert. Während sich der Nachfragerückgang gegenüber dem Vorjahr laut den Befragten vor allem in Zentrumslagen leicht abgeschwächte, haben sich das Handelsvolumen und die Nachfrage in mittelgrossen Städten und in Agglomerationsgemeinden weiter verkleinert. 53 Prozent der Experten rechnen demnach auch mit rückläufigen Bruttorenditen und 67 Prozent mit rückläufigen oder sogar stark rückläufigen Quadratmeterpreisen bei Büro- und Geschäftsflächen. Über 80 Prozent der Teilnehmenden erwarten für 2023 auch eine rückläufige Neubauproduktion. Die Auswirkungen des pandemiebedingten Homeoffice-Booms führen noch immer zu keiner Entspannung in diesem Bereich.

## Jährliche HEV-Immobilienumfrage

Seit den 1980er-Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilitätsexperten, Maklern, Analysten, Verwaltern und Investoren durch. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Schweizer Immobilienmarkt dar und bilden somit eine spannende Grundlage für Vergleiche zur Preisentwicklung. An der diesjährigen Umfrage nahmen über 240 Experten aus allen Regionen der Schweiz teil.

## Unveränderter hypothekarischer Referenzzinssatz für die Mieten

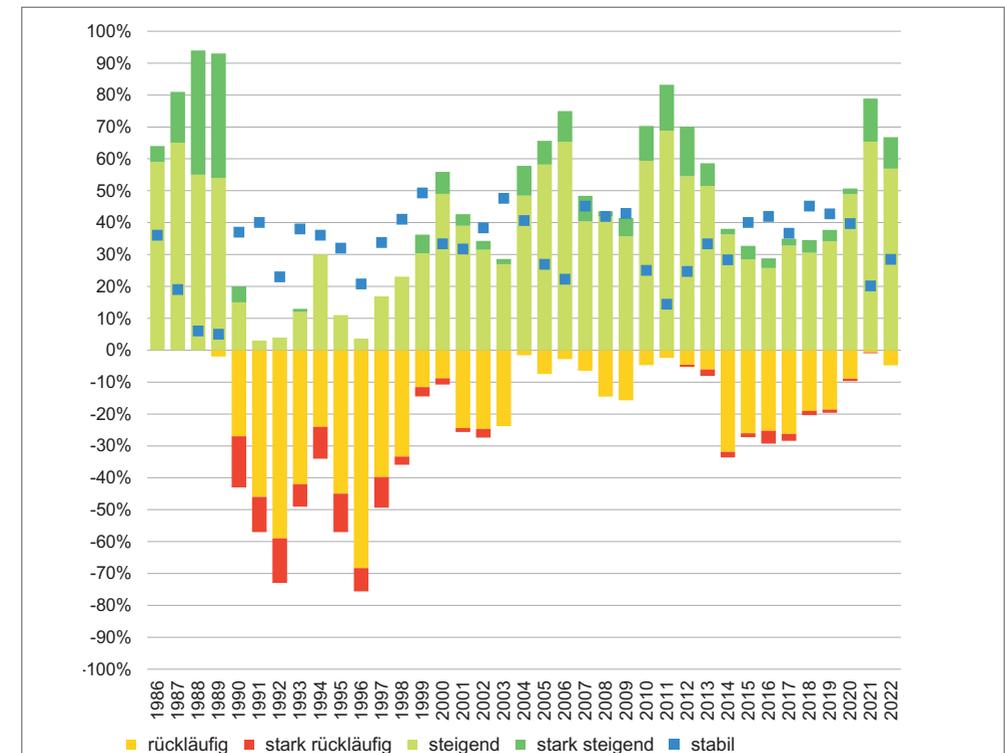
Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,25 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

## Preiserwartungen für 2023 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
stark rückläufig	0%	0%	0%	0%	1%	0%	9%	4%
rückläufig	14%	1%	19%	1%	30%	3%	58%	50%
stabil	36%	14%	40%	30%	42%	33%	29%	39%
steigend	44%	67%	36%	62%	25%	48%	3%	6%
stark steigend	5%	18%	4%	2%	2%	16%	1%	1%
N	226	289	233	298	235	294	213	271

Quelle: HEV-Immobilienumfrage 2022

## Preiserwartungen für 2023 im Segment der Einfamilienhäuser





## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

Sie wollen nicht selbst Mieter suchen, Schäden beurteilen oder Wohnungen abnehmen? Verträge und Abrechnungen Profis überlassen? Unsere 30 Experten entlasten Sie von allen Verwaltungsarbeiten. Und schauen, wenn nötig, mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Patrik Schlageter,  
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung  
freut sich auf Ihren Anruf:  
044 487 17 50 oder per E-Mail:  
patrik.schlageter@hev-zuerich.ch

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



125. DELEGIERTENVERSAMMLUNG HEV KANTON ZÜRICH

## Ein Blick in die Zukunft

An der DV standen für einmal weniger die statutarischen Geschäfte im Vordergrund. Vielmehr galt das Interesse der Delegierten und Gäste Jo Dietrichs Referat «Wie tickt die Generation Z und wie werden diese zu HEV-Mitgliedern?» und der Grussbotschaft Peter Grünenfelders, Direktor Avenir Suisse und FDP-Regierungsratskandidat.

Hans Egloff konnte am 24. November 2022 55 Delegierte und mehrere Gäste zur DV begrüßen. Nebst den unbestrittenen ordentlichen Geschäften interessierten vor allem die beiden Gastreferate von Jo Dietrich und Peter Grünenfelder.

### «Social media first»

Dietrich, Jahrgang 1996, Mitautor des Bestsellers «Gen Z» und Mitgründer der Agentur ZEAM GmbH, ist ein intimer Kenner der Generation Z – jener Generation, der je nach Definition die Menschen zugerechnet werden, die zwischen 1995 und 2010 zur Welt gekommen sind. Diese stehen gemeinhin im Ruf, mit den sozialen Medien aufgewachsen zu sein und die Work-Life-Balance zu optimieren.

Während sich das erste Vorurteil hartnäckig hält und angesichts einer täglichen Handnutzungsdauer von mehreren Stunden wohl nicht ganz unbegründet scheint, gilt es das zweite Vorurteil zu relativieren. Dietrich erklärte, dass sich rund 80 Prozent der jungen Menschen der Generation Z, der «Generation Zukunft», wie er sie nannte, auf das Berufsleben freuten – sofern sie denn auch ernst genommen werden. Sein Appell an den HEV und die Arbeitgeber insgesamt lautete, junge Talente an Entscheidungen zu beteiligen, ihre Vorschläge und Ideen anzuhören und ihnen Verantwortung zu übertragen.

### Zeitloser Traum des Eigenheims

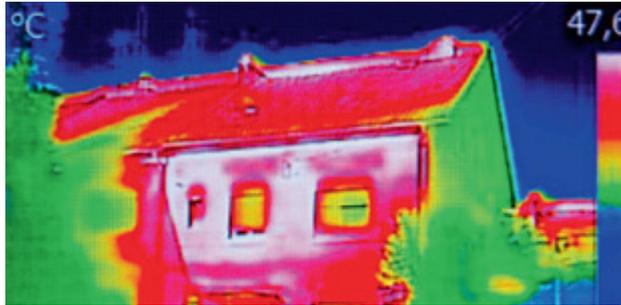
In einem anderen Bereich stellte Dietrich eine bemerkenswerte Kontinuität zwischen den Generationen fest: beim Wunsch nach

dem Eigenheim. Gemäss Dietrich wünschten sich 77 Prozent der Angehörigen der Generation Z, später in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Das Potenzial für den HEV, junge Mitglieder zu gewinnen, sei denn auch gross. Mit einem cleveren und zukunftsgerichteten Marketing über die sozialen Medien könne der HEV die «Masse» der jungen Menschen auf dem Weg zum Eigenheim begleiten und so zum verlässlichen Partner werden. Eine zweite, spezifischere Zielgruppe sei jene der Erben, welcher der HEV eine «Community» bieten könne.

### Liberaler Aufbruch

Nach dem spannenden Einblick in eine mögliche Zukunft des HEV und nach einer angeregten Diskussionsrunde richtete sich Peter Grünenfelder mit einer Grussbotschaft an die Versammelten. Als neu antretender Kandidat der FDP für den Regierungsrat verspricht er einen «liberalen Aufbruch».

Der Kanton Zürich, so Grünenfelder, ruhe sich zu sehr auf den Lorbeeren aus, was sich etwa im hohen Staatswachstum äussere. Zu viele Angestellte, die in der Privatwirtschaft fehlten, regulierten zu viele Sachverhalte bis ins kleinste Detail. Resultat dessen sei, dass Unternehmen den Kanton Zürich verliessen. Grünenfelder fordert unter anderem einen Einstellungsstopp im öffentlichen Sektor und Steuersenkungen. Um Zürich wieder zur Nummer 1 zu machen, müssten FDP, SVP und die Mitte bei den Kantonsratswahlen am 12. Februar 2023 zulegen, und auch der Regierungsrat müsse wieder bürgerlicher werden. (sj)



THERMOGRAFIEBILDER

## So lassen sich teurer Energieverschleiss verhindern und Heizkosten senken

Im laufenden Jahr sind die Preise für Öl und Gas stark angestiegen und somit sind auch die Heizkosten in die Höhe geschossen. Doch der Wärmebedarf einer Liegenschaft kann mit einer guten Dämmung stark vermindert werden. Vor allem ältere Gebäude verfügen nicht mehr über einen ausreichenden Wärmestandard. Mit Thermografieaufnahmen kann man den Energieverschleiss einfach eruieren und durch richtigen Massnahmen signifikant Kosten sparen.

In schlecht gedämmten Gebäuden kann es in der kalten Jahreszeit zu unangenehm kühlen Raumtemperaturen und durch undichte Fenster zu Zugerscheinungen kommen. Kühlen sich die Oberflächen der Aussenwände zu stark ab, besteht zudem die Gefahr von Oberflächenkondensat und damit droht die Entstehung von Schimmel. Dieser wird in Innenräumen sehr oft erst spät entdeckt. Schimmel kann nebst der Beschädigung des Gebäudes für die Bewohner zu verschiedenen ernsthaften gesundheitlichen Problemen führen.

Mit den konstant tiefen Temperaturen ist im Winter der richtige Zeitpunkt gekommen, um mithilfe einer Wärmebildkamera thermische Schwachstellen an der Liegenschaft aufzuspüren. Diese werden in der Folge visuell festgehalten und eingehend analysiert. Dadurch lässt sich genau feststellen, wo es im Haus undichte Stellen oder Feuchtigkeitsschäden gibt, beispielsweise auch bei nicht sichtbaren Leitungen in den Wänden oder Böden.

### Wo entweicht Wärme?

Mit der Wärmebildkamera lässt sich klar eruieren, wo in der Liegenschaft Wärme entweicht und somit sinnlos kostbare Energie verpufft. Durch geeignete bauliche Massnahmen kann dies künftig verhindert und somit Heizkosten gespart werden.

Weiter lassen sich mit Thermografieaufnahmen Wärmebrücken erkennen, welche oft zur Entstehung von die Gesundheit schädigenden Schimmelpilzen beitragen.

### INFORMATION

Haben Sie in Ihrer Liegenschaft einen übermässigen Energieverschleiss, Probleme mit Schimmel oder suchen Beratung für bauliche Massnahmen? Wünschen Sie aussagekräftige Thermografiefotos Ihrer Liegenschaft inklusive Analysen und kompetenter Beratung?

Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen zur Seite unter 044 487 18 18 oder [sabine.eckereder@hev-zuerich.ch](mailto:sabine.eckereder@hev-zuerich.ch).

# Akustik

Wie man einen Raum wahrnimmt, hängt wesentlich auch von seinen Klangeigenschaften ab. Unsere StoSilent Akustiksysteme sind aus langjähriger Forschung zur Raumakustik hervorgegangen. Sie optimieren den Raumklang und ermöglichen durch eine Vielzahl an Schlussbeschichtungen und Farben auch optische Harmonie.

Aus Liebe zum Bauen. **Bewusst bauen.**



Weitere Informationen finden Sie unter [stoag.ch/akustiksysteme](http://stoag.ch/akustiksysteme)



Bewusst bauen.



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.  
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

**SIMTRA Immobilien AG**  
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich  
[www.simtra.ch/offerte](http://www.simtra.ch/offerte)



Wandseitig  
für mehr  
Sicherheit!

**FLE XO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Treppensicherheit für alle.** Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!

**FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!**

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon  
☎ **052 534 41 31** · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



## Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

Von der Analyse bis zur Sanierung:  
für ein gesundes Wohnklima und für die  
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.  
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur  
Fachberatung vor Ort.

**Rufen Sie an: 052 346 26 26**  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über  
**20 Jahre**  
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.



PODIUMSDISKUSSION DER KANTONSRAATSGRUPPE «WOHN- UND GRUNDEIGENTUM»

## Interessenskonflikte zwischen Denkmalschutz und Wohneigentum

Ob die Energie- und Stromkrise eintrifft oder nicht: Bauliche Entwicklungen im Spannungsfeld zwischen Bevölkerungswachstum, Siedlungsverdichtung und energetischen Sanierungen bleiben herausfordernd. Obendrein blockiert der Denkmalschutz Bau- und Renovationsprojekte. In welchem Spannungsverhältnis diese Interessen zueinander stehen und wie sie allenfalls auszubalancieren sind, stand im Mittelpunkt der Veranstaltung und Podiumsdiskussion «Wohneigentum zwischen Energiekrise und Denkmalschutz».

Im Namen des Hauseigentümergeverbandes Kanton Zürich und der Parlamentariergruppe W&G durfte Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, rund 50 Mitglieder des Kantonsrates zum Anlass begrüßen.

### Vom Bürgerkönig zum Heimatschutz

In seinem Inputreferat hob Martin Killias, emeritierter Strafrechtsprofessor und Präsident Schweizer und Zürcher Heimatschutz, zu einem geschichtlichen Exkurs an: Die Idee, der alten Baukultur Sorge zu tragen, sei in den 1830er-Jahren in Frankreich zu Zeiten des Bürgerkönigs Louis-Philippe entstanden. In der Schweiz wurde Denkmalschutz spätestens 1905 zum Thema, als die alte Stadtmauer von Solothurn abgetragen zu werden drohte. Dagegen formierte sich Widerstand, aus dem der Schweizer Heimatschutz hervorging.

Martin Killias betonte, dass der Zürcher Heimatschutz lange nicht bei allen Bau- und Renovationsprojekten Rekurs einlege, wie vielfach kolportiert werde. So habe der Verein im Jahr 2021 zwar 1185 Bauprojekte begutachtet, tatsächlich allerdings «nur» in zirka 60 Fällen rekuriert. Ohne den Heimatschutz, sein Fazit, würde es im Kanton Zürich «wüster» aussehen. Auch sei es sicher im Interesse vieler HEV-Mitglieder, in einer schönen Umgebung zu wohnen.

### Unterschiede zwischen Denkmalpflege und Heimatschutz

Beat Eberschweiler, Leiter Archäologie und Denkmalpflege des Kantons Zürich, fiel die etwas undankbare Aufgabe zu, die Differenz zwischen Denkmalpflege und Heimatschutz zu erklären: Während der Heimatschutz ein privatrechtlich organisierter Verein sei, ausgestattet mit

Engagierte Wortbeiträge an der Veranstaltung zum Denkmalschutz.

dem Verbandsbeschwerderecht, gehöre die Denkmalpflege zur kantonalen Verwaltung. Sie sei bei Bauvorhaben an Gebäuden, die als überkommunale Schutzobjekte inventarisiert sind, mit-einzubeziehen.

In den Zuständigkeitsbereich seiner Behörde fallen 1,5 Prozent aller Gebäude im Kanton. Auch würden pro Jahr nur ungefähr fünf Gebäude – und zwar ein-vernehmlich – unter Schutz gestellt. Angesichts dessen grenze es nicht selten an «Symbolpolitik», wenn ausgerechnet diese 1,5 Prozent aller Häuser mittels Photovoltaikanlagen, Aussendämmung und Dreifachverglasung energetisch saniert werden sollen, um zur Lösung der Herausforderungen im Energie- und Wohnbereich beizutragen.

#### Kontroverse Podiumsdiskussion

In der anschliessenden Podiumsdiskussion unter der Leitung von Sonja Rueff-Frenkel, FDP-Kantonsrätin und Vorsitzende des Ausschusses von W&G, diskutierten Martin Killias, Beat Eberschweiler und Martin Farner, FDP-Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur.

Farner kritisierte, dass die Denkmalpflege und der Heimatschutz mit ihren Einsprachen und Auflagen Bauprojekte unnötig verzögern und verteuern und im schlimmsten Fall gar verhindern würden. Auch erinnerte er daran, dass die Riegelhäuser in Marthalen, Berg am Irchel oder Stammheim nicht wegen der Denkmalpflege oder des Heimatschutzes so gut erhalten seien, sondern weil die Eigentümer ihre Liegenschaften zweckmässig und behutsam erhielten und pflegten. Er erwarte daher, etwa auch bei der Unterschutzstellung, ein gewisses Entgegenkommen und keine Fundamentalopposition.

Beat Eberschweiler stimmte Farner teilweise zu. Die besten Denkmalschützer seien die Eigentümer. Auch fände er es nicht optimal, dass über-



kommunale Objekte, einmal unter Schutz gestellt, nur mehr schwer aus dem Inventar entlassen werden können. Unrecht allerdings habe Farner darin, die Denkmalpflege mit dem Heimatschutz in einen Topf zu werfen. Er sei «Denkmalpfleger», nicht «Denkmalschützer». Er wolle die 1,5% der Gebäude im Kanton Zürich für die nächsten Generationen massvoll pflegen und behutsam weiterentwickeln. Auf die Nachfrage Rueff-Frenkels, ob es sie denn störe, dass man die Denkmalpflege und den Heimatschutz häufig verwechsle, bejahten dies sowohl Eberschweiler als auch Killias.

#### Kritische Fragen aus dem Publikum

In der Fragerunde zeigten sich die Kantonsrätinnen und -räte angriffig und stellten die eine oder andere kritische Frage. Etwa, woher sich der Heimatschutz das Recht und die Legitimation herausnehme, um zu beurteilen, was schön sei

und was nicht und was folglich erhaltenswert sei. Auch wurde kritisiert, dass der Heimatschutz sich in Illnau-Effretikon mit einem Rekurs gegen die Neugestaltung des Dorfplatzes über einen demokratischen Volksentscheid hinwegsetze.

Martin Killias antwortete, dass es nicht darum gehe, ob ein Gebäude schön sei oder nicht. Entscheidend sei die Frage, ob Gebäude als «wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind» oder nicht, wie es im kantonalen Planungs- und Baugesetz stehe. Mit Blick auf Illnau-Effretikon führte er aus, dass der Heimatschutz mitnichten die innere Verdichtung blo-

ckieren wolle. Es gehe dem Heimatschutz darum, das Landihaus, das als kommunales Schutzobjekt inventarisiert ist, zu erhalten. Auch wenn der Heimatschutz keinen «Ballenberg» wolle, so sollten Gebäude doch ihrem Zweck gemäss auch in Zukunft weiterhin nutzbar bleiben.

Martin Farner hielt abschliessend fest, dass es darum gehe, Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit herzustellen und dass Eigentümer von Denkmalobjekten auf ihren Liegenschaften die neuen Technologien ebenfalls nutzen dürften. Eine gewisse bauliche Entwicklung auf der Höhe der Zeit müsse auch bei denkmalgeschützten Objekten möglich sein. (sj)



Hans Egloff begrüsst die Podiumsgäste (v. l.): Martin Farner, Sonja Rueff-Frenkel, Beat Eberschweiler und Martin Killias.

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

# Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)»

Die kantonsrätliche Gruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)» ist eine lose Vereinigung von Parlamentarierinnen und Parlamentariern insbesondere aus dem bürgerlichen Lager des Zürcher Kantonsrats, die sich dem Wohn- und Grundeigentum verbunden fühlen.

Wir empfehlen die Kandidatinnen und Kandidaten bei den nächsten Kantonsratswahlen am 12. Februar 2023 zur Wiederwahl.

Bitte beachten Sie: Sie können die Kandidierenden nur wählen, wenn diese in Ihrem Wahlkreis aufgestellt sind. Beachten Sie dazu bitte die Wahlbeilagen im «Zürcher Hauseigentümer».

Die Parlamentariergruppe «W&G» wird geleitet von:

Sie setzen sich ein für:

- Förderung des Erwerbs von Wohn- und Grundeigentum
- Massvolle, faire und transparente Besteuerung
- Förderung werterhaltender und wertvermehrender Massnahmen
- Massvolle Abgaben und Gebühren



**Sonja  
Rueff-Frenkel**  
bisher, FDP  
Kreis Zürich, 1+2

Zürich / geb. 1972 /  
seit 2014 im Kantonsrat /  
Vizepräsidentin  
Kommission Planung  
und Bau / Präsidentin  
Redaktionskommission /  
Beirat Vorstand  
HEV Kanton Zürich

**Vorsitzende «W&G»**

**Yvonne  
Bürgin**  
bisher, Die Mitte  
Kreis Bezirk Hinwil

Rüti / geb. 1970 /  
seit 2013 im Kantonsrat /  
Fraktionspräsidentin  
Die Mitte und Mitglied  
der Geschäftsleitung des  
Kantonsrates / Vorstand  
HEV Rüti und Umgebung

**Ausschuss «W&G»**

**Pierre  
Dalcher**  
bisher SVP  
Kreis Bezirk Dietikon

Schlieren / geb. 1961 /  
seit 2011 im Kantonsrat /  
Mitglied Geschäfts-  
leitung / 2015–2018  
Mitglied Kommission  
Planung und Bau (KPB) /  
Präsident HEV Schlieren  
und HEV Limmattal

**Martin  
Farner**  
bisher, FDP  
Kreis Bezirk  
Andelfingen

Oberstammheim /  
geb. 1963 / im  
Kantonsrat seit 2008 /  
Mitglied Kommission  
für Wirtschaft und  
Abgaben / Präsident  
HEV Region Winterthur

**Domenik  
Ledergerber**  
bisher, SVP  
Kreis Bezirk Meilen

Herrliberg / geb. 1987 /  
im Kantonsrat  
seit 2018 / Mitglied  
Kommission Planung  
und Bau

**Christian  
Lucek**  
bisher, SVP  
Kreis Dielsdorf

Dänikon / geb. 1964 /  
im Kantonsrat seit  
2011 / SVP-Fraktions-  
Vizepräsident / Vize-  
präsident Kommission  
für Energie, Verkehr  
und Umwelt

**René  
Truninger**  
bisher, SVP  
Kreis Bezirk Pfäffikon

Effretikon / geb. 1967 /  
im Kantonsrat seit 2015 /  
Mitglied der Kommission  
für soziale Sicherheit  
und Gesundheit von  
2019–2021 / Mitglied  
Aufsichtskommission  
Bildung und Gesundheit

**Farid  
Zeroual**  
bisher, Die Mitte  
Kreis Horgen

Adliswil / geb. 1962 /  
im Kantonsrat  
seit 2018 / Mitglied  
Finanzkommission /  
Stadtpräsident  
Adliswil

## WOHNBAUFÖRDERUNGSVERORDNUNG

# HEV Kanton Zürich fordert gleich lange Spiesse für alle

Ende November 2022 hat der Kantonsrat das Postulat «Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich» an den Regierungsrat überwiesen. Der Hauseigentümergebiet Kanton Zürich nimmt diesen Entscheid mit Bedauern zur Kenntnis. Mit dem Vorstoss soll einmal mehr lediglich der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden, während die private Wohneigentumsförderung auf der Strecke bleibt. Damit missachtet die Politik den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung.

Die Postulanten weisen in ihrem Vorstoss auf die steigenden Bodenpreise im Kanton Zürich hin, die Auswirkungen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau hätten. Einerseits werde es für gemeinnützige Bauträger immer

schwieriger, die Richtlinien der Wohnbauförderungsverordnung einzuhalten, andererseits werde das ökologische Bauen erschwert. Deshalb soll der Regierungsrat mit dem Vorstoss eingeladen werden, einen Bericht zu erstellen, wie diese negativen Folgen minimiert werden könnten.

## Steigende Kosten betreffen alle – auch Private

So löblich es sein mag, sich vertieft darüber Gedanken zu machen, was die Politik im Rahmen ihrer Möglichkeiten tun kann, um den steigenden Baukosten zu begegnen, so ist doch stossend, dass der Fokus einmal mehr bloss dem gemeinnützigen Wohnungsbau gelten soll. Mit dieser Bevorzugung der Wohnbaugenossenschaften werden die Marktbedingungen weiter verzerrt und sowohl private als auch institutionelle Immobilieneigentümer- und -investoren gegenüber den Wohnbaugenossenschaften benachteiligt. Damit missachtet der Gesetzgeber den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung.

Diese Ungleichbehandlung ist umso ärgerlicher, als dass von steigenden Bodenpreisen und kostentreibenden Energieauflagen im Baubereich, die der Gesetzgeber in regelmässigen Abständen gegen die Empfehlungen unseres Verbandes beschliesst, alle gleichermassen betroffen sind. Der HEV Kanton Zürich stellt sich daher auf den Standpunkt, dass für alle –

private, institutionelle und gemeinnützige Wohnbauträger – die gleichen Rahmenbedingungen gelten müssen.

## Subjekthilfe statt Objekthilfe

Auch regt der HEV Kanton Zürich an, anstelle der Objekthilfe (Verbilligungen von Wohnungen) die Subjekthilfe (Unterstützung von Bedürftigen) zu prüfen. Denn ob es tatsächlich solidarischer ist, generell vergünstigten Wohnraum zulasten der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zur Verfügung zu stellen, statt Betroffene gezielt zu unterstützen, ist fraglich.

Ebenfalls fraglich ist, ob eine soziale Durchmischung tatsächlich nur dann stattfindet, wenn Wohnbaugenossenschaften Wohnungen bauen. Auch private und institutionelle Wohnbauträger verfolgen dieses Ziel.

Eine staatliche Bevorzugung bei der Wohnbauförderung sowie staatliche Vorschrif-

ten dürften jedenfalls kaum dazu beitragen, das von den Postulanten anvisierte Ziel zu erreichen.

## Verfahrensvereinfachungen und weniger Auflagen

Wenn die Politik schon etwas unternehmen will, um den Wohnungsbau zu fördern und den steigenden Kosten Herr zu werden, dann täte sie aus Sicht des HEV Kantons Zürich gut daran, die immer komplexeren Baubewilligungsverfahren zu vereinfachen und nicht immer neue, einschränkende Bestimmungen, Vorschriften und Verbote zu erlassen.

Der HEV Kanton Zürich ist gespannt auf den regierungsrätlichen Bericht und lädt die Regierung an dieser Stelle ein, im Sinne des Verfassungsauftrags der Wohneigentumsförderung im Bericht nicht nur gemeinnützige Wohnbauträger zu berücksichtigen, sondern auch private und institutionelle.

Sie möchten eine Immobilie verkaufen  
oder suchen ein neues Zuhause?

*Reded Sie mit uns!*



Michael Surber  
Geschäftsinhaber  
044 500 41 54 / 076 726 54 51  
michael@surber-immobilien.ch  
www.surber-immobilien.ch

Besuchen Sie auch unsere Partnerfirma  
Eden Spaces Interior Design & Styling  
www.eden-spaces.design



*Wir wünschen Ihnen und Ihren Liebsten  
recht herzlich schöne Festtage und einen guten Rutsch!*

## ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

### Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

**Donnerstag, 27. April 2023, Best Western Hotel Spigarten, Zürich**

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



**Leben** unter Dach – **Wohnen** und geniessen – **Umwelt schonen** und Energiesparen

# WEBER

**WEBER DACH AG**  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren  
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

**NOCH WENIGE  
PLÄTZE FREI**

*Direktion und Mitarbeitende  
des HEV Zürich wünschen  
Ihnen...*



*...fröhliche Weihnachten und  
einen guten Start ins neue Jahr.*



**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

SEMINAR

## «Liegenschaften in der Steuererklärung 2022»

Kurs für Hauseigentümer

**REFERENTEN:** Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich  
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

**Datum:** Dienstag, 24. Januar 2023, 8.30 bis 11.00 Uhr

**Türöffnung:** 8.00 Uhr

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**  
Mitglieder\*: Einzel CHF 230.–, Ehepaar\*\* CHF 360.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 440.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer  
gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und  
Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen  
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der  
Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und un-  
entschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten  
geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Änderungen vorbehalten

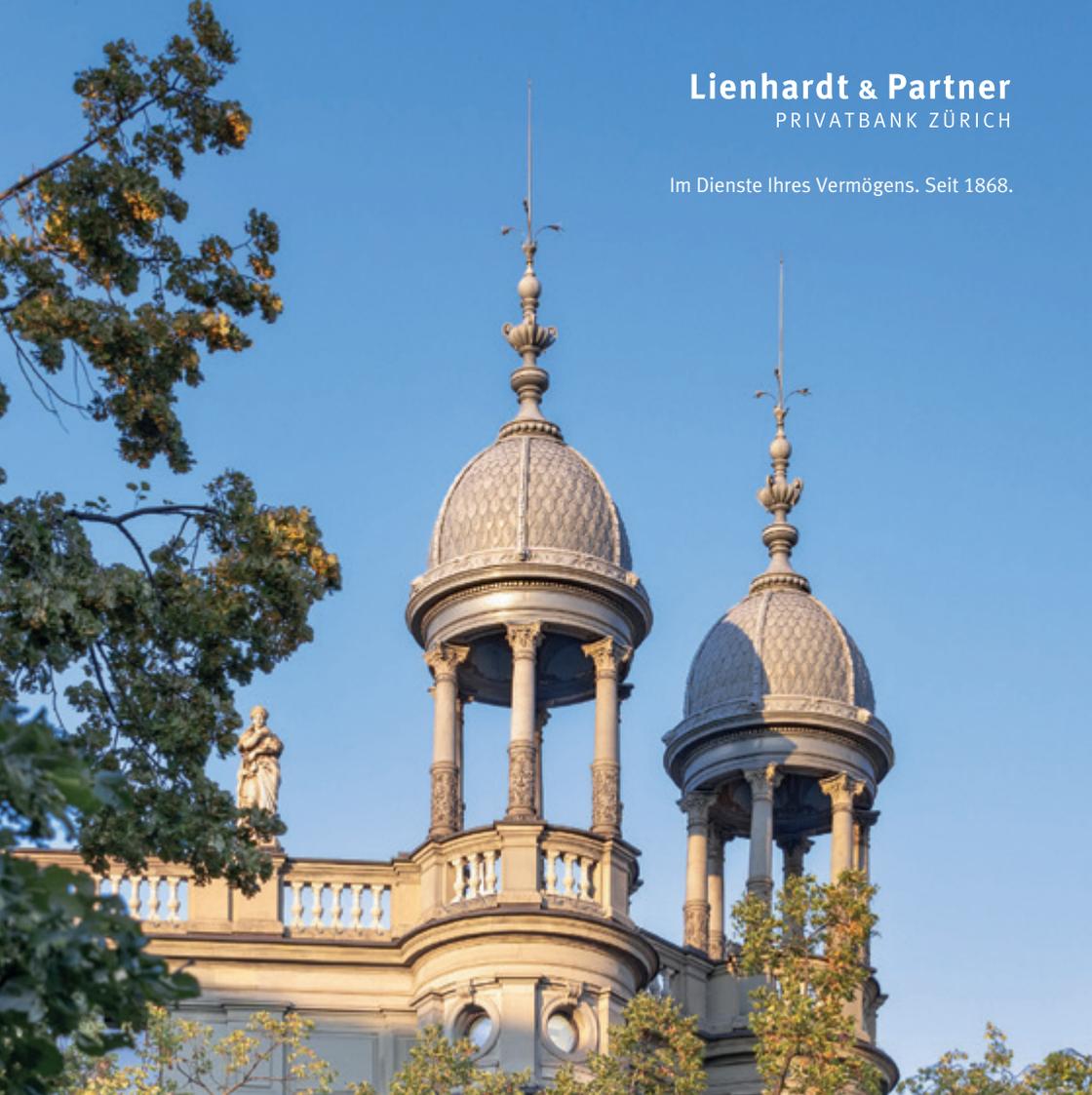
### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 24. Januar 2023

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder  
über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



## Wir machen, was andere auch machen. Aber anders.

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

**Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG**  
Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, [daniel.meier@lienhardt.ch](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://www.lienhardt.ch)

# Wie funktioniert die Ausweisung?

«Ich habe meinen Mietern per Ende des nächsten Monats ausserordentlich gekündigt. Nun befürchte ich, dass sie nicht ausziehen werden. Was kann ich dann tun?»

### Eigenmächtiges Vorgehen des Vermieters ist strafbar

Was ist zu tun, wenn der Mieter die Wohnung nicht freiwillig verlässt? Der Vermieter darf die Mietsache nicht gewaltsam in seinen Besitz nehmen, er darf z. B. nicht einfach das Schloss aufbrechen oder auswechseln lassen und die Mieterschaft «eigenhändig» vertreiben. Auf Antrag des Mieters könnte der Vermieter bei widerrechtlichem Eindringen wegen Hausfriedensbruchs bestraft werden. Selbst wenn der Mieter wahrscheinlich ausgezogen ist (ohne offizielle Wohnungsabgabe und ohne die Schlüssel zurückzugeben) und sich nur noch die Möbel oder sogar nur noch zurückgelassener Abfall in der Wohnung befinden, darf der Vermieter nicht eigenmächtig ins Mietobjekt, auch dieses Eindringen wäre widerrechtlich. In der Praxis kommt es vor, dass der Vermieter in einem solchen Fall trotzdem hineingeht, die Wohnung räumt und reinigt, die Schlösser auswechselt und das Mietobjekt neu vermietet. Es wird jedoch empfohlen, immer eine

genaue Risikoabwägung vorzunehmen, wie wahrscheinlich es ist, dass der Mieter noch «wertvolle» Dinge in der Wohnung hat und zurückkommt. Der Vermieter muss mit einer Anzeige wegen Hausfriedensbruchs und/oder Diebstahls rechnen.

Anders liegt der Fall, wenn der Mieter die Schlüssel zurückgeschickt oder in den Briefkasten der Vermieterschaft oder der Verwaltung geworfen hat, oder wenn er das Mietobjekt offengelassen hat und sich die Schlüssel im Mietobjekt drinnen befinden. Dann hat der Mieter das Mietobjekt konkludent abgegeben.

Der Vermieterschaft ist es in diesem Fall erlaubt, das Mietobjekt zu betreten. Sie muss dies sogar sofort machen und ein Abgabeprotokoll erstellen (Schäden am Mietobjekt, übermässige Abnutzung, ungenügende Reinigung, ungenügende Entsorgung von alten Möbeln etc.) und dieses dem Mieter als Mängelrüge unverzüglich (innert 2–3 Tagen) eingeschrieben zustellen. Wenn der Mieter nach «unbekannt» weggezogen ist, genügt es, das Einschreiben

**Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.**

Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.

Und wir die passende Lösung.

**G & H**  
Insekten  
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

[www.g-h.ch](http://www.g-h.ch)



unverzüglich an die alte Adresse (wo sich das Mietobjekt befindet) zu senden und es, wenn es nicht abgeholt und wieder an den Absender (die Vermieterschaft) retourniert wird, ungeöffnet aufzubewahren. Das ist nötig, um später gerichtlich Ansprüche an den Mieter geltend zu machen und etwas vom Depot zu erhalten.

### Das Ausweisungsbegehren

Wenn der Mieter die Wohnung nicht rechtzeitig und freiwillig verlässt, kann der Vermieter ihn gerichtlich ausweisen lassen. Dazu muss ein Ausweisungsbegehren gestellt werden. Örtlich zuständig ist das Gericht am Ort des Mietobjektes. Es gibt zwei Möglichkeiten, das Begehren einzureichen, entweder beim Einzelrichter im summarischen Verfahren oder über eine Klage bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen.

### a) Ausweisung beim Einzelgericht (Rechtsschutz in klaren Fällen)

Ist der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar, kann die Vermieterschaft die Ausweisung des Mieters beim Einzelgericht in einem summarischen Verfahren verlangen (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Die Vermieterschaft muss eine formell korrekte Kündigung auf dem amtlichen Formular vorweisen können. Dazu braucht sie auch den Zustellbeleg (Einschreibe-Quittung der Post). Weiter muss sich die Vermieterschaft vergewissern, dass sie sonst alle Vorschriften eingehalten hat, ob z. B. bei einer Zahlungsverzugskündigung alle Fristen stimmen, ob die Mahnung und die Kündigung an beide Ehegatten separat versendet wurden und ob die Zahlungsrückstände beweisbar sind. Weil das Verfahren «Rechtsschutz in klaren Fällen» sehr formell ist, empfiehlt es sich im Zweifelsfall, die Kündigung überprüfen zu lassen und das Ausweisungsbegehren durch einen Rechtsanwalt stellen zu lassen. Auch die sachliche Zuständigkeit muss geprüft werden, da das Handelsgericht zuständig ist, wenn die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 und 3 ZPO erfüllt sind.

Als Gesuchsgegner müssen in der Regel alle erwachsenen Personen aufgeführt werden, die sich ohne Rechtsgrund (Kündigung erhalten,

befristeter Mietvertrag abgelaufen, kein Mietverhältnis etc.) im Mietobjekt aufhalten. Demzufolge muss auch ein Ehegatte oder ein eingetragener Partner, der nicht bereits im Mietvertrag aufgeführt ist, sowie auch ein allfälliger Untermieter oder Dauergast als Gesuchsgegner aufgeführt werden.

Mit dem Gesuch um Ausweisung sollte auch ein Antrag auf Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen gestellt werden, sonst muss allenfalls später ein weiteres Gerichtsverfahren zur Durchsetzung der Ausweisung eingeleitet werden.

### Das Gesuch könnte zum Beispiel wie folgt lauten:

1. Die Gesuchsgegner seien zu verpflichten, die x-Zimmer-Wohnung im x. Stock der Liegenschaft ...strasse, ... Zürich, inkl. Kellerabteil Nr. ..., Estrichabteil Nr. ... und Garage Nr. ... unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss gereinigt unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel zu übergeben.
2. Das zuständige Stadt- oder Gemeindeammanamt sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners.

Wichtig ist, dass der Gesuchsteller das Gesuch sorgfältig begründet und sämtliche Beilagen mit einem Verzeichnis einreicht.

Die Vermieterschaft (Gesuchstellerin) muss die Kosten für das Verfahren vorschliessen und kann sie nachher vom Mieter wieder zurückverlangen. Ob sie das Geld dann auch tatsächlich erhält, ist, vor allem wenn wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden musste, eine andere Frage.

Wenn bereits ein vollstreckbarer Entscheid eines Gerichts vorliegt, der den Mieter verpflichtet, das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt zu verlassen, ist kein Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, sondern lediglich ein Vollstreckungsverfahren einzuleiten.

### INFORMATION

Auf der Website der Gerichte Zürich findet man weitere Informationen und je eine Checkliste zu den zwei möglichen Ausweisungsverfahren:



<https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/kuendigung-rueckgabe/rueckgabe-und-ausweisung/ausweisung.html>

### b) Ausweisung durch die Schlichtungsbehörde

Wenn die Beendigung des Mietverhältnisses umstritten und die Beweislage unklar ist, kann das Begehren an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen gestellt werden. Im ordentlichen Verfahren mit einer Schlichtungsverhandlung wird geprüft, ob das Mietverhältnis gültig beendet worden ist. Das Begehren kann auch mündlich bei der Schlichtungsbehörde gestellt werden.

Das Gesuch könnte gleich lauten wie im obigen Beispiel, nur das Begehren betreffend Kosten- und Entschädigungsfolgen kann weggelassen werden, da das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde kostenlos ist und keine Parteientschädigungen zugesprochen werden.

### Ausweisungstitel in einem Kündigungs-/Erstreckungsverfahren

Wenn die Mieterschaft die Kündigung anfechtet und es zu einem ordentlichen Schlichtungs-

verfahren kommt, kann dieses oft durch einen Vergleich mit einer gewissen Erstreckungsdauer erledigt werden. Dann ist es empfehlenswert, eine entsprechende Klausel aufzunehmen, dass dieser Vergleich per ... (Datum) als Ausweisungstitel gilt und dass die Mieterschaft damit einverstanden ist, dass die Schlichtungsbe-

hörde das zuständige Stadt- oder Gemeindeammanamt anweist, die Verpflichtung der Mieterschaft, das Mietobjekt bis zu einem bestimmten Datum geräumt und gereinigt zu verlassen, zu vollstrecken. Falls die Mieterschaft dann nicht termingerecht auszieht, kann der Vermieter mit diesem Ausweisungstitel und einer Rechtskraftbescheinigung direkt die Ausweisung beim Stadt- oder Gemeindeammanamt verlangen.



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

**NOCH WENIGE  
PLÄTZE FREI**

# Circus Lapsus

Die grosse Show mit internationalen Top-Artisten und Liveband kommt zurück.



**20% Rabatt für HEV-Mitglieder**  
Mit dem Promocode **HEV20CLH** unter  
[www.lapsus-helveticus.ch/hev](http://www.lapsus-helveticus.ch/hev) einlösbar

# HELVETICUS

11.03.–02.04.2023 MAAG HALLE ZÜRICH  
[www.lapsus-helveticus.ch](http://www.lapsus-helveticus.ch)

## SEMINAR

### «Erb schaftsregelung für Hauseigentümer»

**REFERENTEN:** **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
**Reto Ziegler**, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;  
**Stefan Giezendanner**, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

#### Themen des Seminars

##### Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare  
Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung  
■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

##### Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf  
■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht  
■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

##### Steuern und Steuerplanung

Erb schafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-  
schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-  
schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,  
Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei  
Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften  
lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Dienstag, 31. Januar 2023,  
8.30 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 8.00 Uhr

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze  
vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,  
Ehepaar\*\* CHF 420.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,  
Ehepaar\*\* CHF 500.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der  
Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld  
auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse  
müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei  
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine  
Bearbeitungsgebühr von 50% der SeminarKosten  
zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen  
SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-  
verständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Erb schaftsregelung für Hauseigentümer» vom 31. Januar 2023

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder  
über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

# Gemeinsam für einen starken Kanton Zürich.

Am 12. Februar in den Regierungsrat



Peter  
**Grünenfelder**  
neu, FDP

Natalie  
**Rickli**  
bisher, SVP

Carmen  
**Walker Späh**  
bisher, FD P

Silvia  
**Steiner**  
bisher, Die Mitte

Ernst  
**Stocker**  
bisher, SVP

«Wir leben in unsicheren Zeiten. Umso wichtiger ist darum, dass der Kanton Zürich von einem zuverlässigen Team geführt wird.»

## Wer bezahlt bei Verlust von Schlüssel?

Bei Rückgabe des Mietobjektes retournierte der Mieter von Büroräumlichkeiten 8 statt der bei Mietbeginn erhaltenen 10 Schlüssel. Aus Sicherheitsgründen hat der Vermieter daraufhin die gesamte Schliessanlage der Liegenschaft ausgetauscht und die Kosten mit der Schlussabrechnung dem Mieter in Rechnung gestellt.

Der Mieter akzeptierte die Übernahme dieser Kosten nicht, womit in letzter Instanz das Obergericht des Kantons Zürich über die Tragung der Kosten zu urteilen hatte.

Der Vermieter stellte dem Mieter aufgrund des Verlustes von 2 Schlüsseln den gesamten Betrag für die Änderungen der kompletten Schliessanlage des Hauses in Höhe von Fr. 5700.– in Rechnung. Konkret wurde 8 Zylinder mit insgesamt 221 Schlüsseln ersetzt. Das Obergericht Zürich prüfte die Berechnung der Vorinstanz (Mietgericht Zürich), welches dem Vermieter lediglich einen Teil der Forderung zusprach. Das Gericht befand, es wäre zur Behebung des Sicherheitsrisikos genügend gewesen, wenn lediglich die Schlüssel und der Schlosszylinder zum Mietobjekt ersetzt worden wären. Die übrigen Zylinder zu den Allgemeinräumlichkeiten der Liegenschaft wären hinsichtlich des Sicherheitsrisikos vernachlässigbar, so das Gericht. In der Folge setzte das Gericht

die total 221 Schlüssel und 8 Zylinder ins Verhältnis zum betroffenen Mietobjekt mit 1 Zylinder und 10 Schlüsseln und kam zum Ergebnis, dass dies lediglich einem Verhältnis von 4,8% entsprach. Entsprechend reduzierte es die Gesamtkosten von Fr. 5700.– auf einen Anteil in Höhe von Fr. 273.60. Lediglich dieser Betrag wurde dem Vermieter als Schadenersatz zugesprochen.

*(Urteil PD210001 vom 16.02.2021)*



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



**jetzer  
storen.**

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48  
e-mail: [info@jetzer-storen.ch](mailto:info@jetzer-storen.ch)

*Wir danken unseren Auftraggebern  
für das uns entgegengebrachte Vertrauen.*

*Das HEV-Verkaufsteam  
wünscht Ihnen frohe Weihnachten  
und ein gesundes und glückliches  
neues Jahr.*



**Roger Kuhn**

Leiter Verkauf/  
Vermittlung,  
Bewertung/Expertisen  
eidg. dipl. Immobilien-  
Treuhänder/MAS  
in Real Estate  
Management FHO



**Reto Bindschädler**

Stv. Leiter  
Verkauf/Vermittlung  
Immobilienvermarkter  
mit eidg.  
Fachausweis/MAS  
in Real Estate  
Management FHO



**Caroline Meier**

Immobilienmaklerin  
Verkauf/Vermittlung  
Immobilienvermarkterin  
mit eidg. Fachausweis



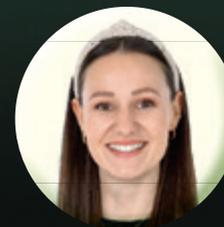
**Eveline Misteli**

Assistentin Leitung  
Verkauf/Vermittlung



**Susanne Weilenmann**

Assistentin  
Verkauf/Vermittlung



**Angelika Hürlimann**

Assistentin  
Verkauf/Vermittlung  
Immobilienvermarkterin  
mit eidg. Fachausweis

## MIETRECHT

# Missbräuchliche Berufung auf die (gesetzliche) Kündigungsfrist

«Wir sind eine Liegenschaftsverwaltung. Auf Wunsch eines Geschäftsmieters haben wir im Mietvertrag die gesetzliche Kündigungsfrist von 6 Monaten auf 4 Monate reduziert. Unser Mieter hat, unter Einhaltung der 4-monatigen Kündigungsfrist, nun auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gekündigt. Können wir uns dennoch auf die Unwirksamkeit der vertraglichen 4-monatigen Kündigungsfrist berufen, weil diese kürzere Kündigungsfrist zwingende Bestimmungen des Obligationenrechts verletzt?»

Eine Kündigung muss, um auf einen bestimmten Zeitpunkt gültig zu sein, neben den Formvorschriften auch die Kündigungsfristen und -termine einhalten.

## Die gesetzlichen Kündigungsfristen

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der zwischen dem Empfang der Kündigung und dem Kündigungstermin einzuhalten ist. Eine Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eintrifft. Falls der Empfänger eine eingeschriebene Kündigung nicht vom Postboten entgegennehmen konnte oder wollte, gilt die Kündigung als zugegangen, sobald es dem Empfänger möglich und zumutbar ist, sie auf dem Postbüro abzuholen.

Die Art. 266b–266e OR sehen folgende (Mindest-)Kündigungsfristen vor:

- für Geschäftsräume: 6 Monate (Art. 266d OR);
- für Wohnräume: 3 Monate (Art. 266c OR);
- für möblierte Zimmer, gesondert vermietete Einstellplätze und ähnliche Einrichtungen: 2 Wochen (Art. 266e OR);
- für andere unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten: 3 Monate (Art. 266b OR).

Die Kündigungsfrist für Geschäftsräume darf nicht auf unter 6 Monate gekürzt werden.

## Formulierungsvorschläge:

- *Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf den [Termin, ortsüb-*

*lich oder vertraglich vereinbart] oder [Termin, ortsüblich oder vertraglich vereinbart] gekündigt werden.*

## Variante bei Fehlen ortsüblicher und vereinbarter Termine

- *Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden.*

**Erklärung:** *Darunter sind vier Kündigungstermine pro Jahr zu verstehen, jeweils auf das Ende des ersten, zweiten, dritten und vierten Trimesters, ab Mietbeginn gerechnet. War zum Beispiel der Zeitpunkt des Mietbeginns eines Geschäftsraumes der 1. Dezember, so kann das Mietverhältnis jeweils auf Ende Februar, Ende Mai, Ende August und Ende November gekündigt werden. War der Mietbeginn nicht der Monatserste, sondern zum Beispiel der 16., so ist das Mietverhältnis auf den 15. des entsprechenden Monats zu kündigen.*

Art. 266a Abs. 1 OR bestimmt, dass es den Parteien jedoch nur freisteht, längere Kündigungsfristen festzulegen, auch zugunsten nur einer der beiden Vertragsparteien. Die Fristzuteilung steht gemäss Vertragsfreiheit im Belieben der Parteien. Grundsätzlich ist es somit möglich, für den Vermieter von Geschäftsräumen eine 6-monatige und für den Mieter eine 8-monatige Kündigungsfrist oder umgekehrt zu vereinbaren. Bei den **gesetzlichen Kündigungsfristen** gemäss

den Art. 266b–266f OR handelt es sich um **Mindestfristen**, die nicht verkürzt werden dürfen.

## Kündigungstermine

Den Parteien steht es überdies frei, jeden beliebigen Kündigungstermin (z. B. 25. des Monats) festzulegen. Auch die Anzahl der Kündigungstermine im Jahr (jeden Monat, Ende eines Quartals, 31. März und 30. September u. a. m.) kann frei vereinbart werden.

## Widersprüchliches Verhalten (venire contra factum proprium)

**Antwort:** Die Berufung auf die zwingende gesetzliche Kündigungsfrist kann missbräuchlich sein, wenn ein fachkundiger Vermieter einen Vertrag mit einer zu kurzen Kündigungsfrist abschliesst. Gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. So kann ein Rechtsmissbrauch vorliegen, wenn die Ausübung des Rechts einem früheren Verhalten widerspricht, welches berechtigte Erwartungen bei der Gegenpartei weckt. Als professionelle Liegenschaftsverwaltung werden Sie als fachkundige, im Mietrecht bewanderte Partei betrachtet. Es darf davon ausgegangen werden, dass Sie bereits bei Vertragsschluss wussten, dass die vereinbarte Kündigungsfrist zwingendes

Mietrecht verletzt und die juristischen Folgen der 4-monatigen Kündigungsfrist kannten. Ein Richter hat die Möglichkeit, Art. 2 Abs. 2 ZGB als korrigierenden «Notbehelf» für die Fälle anzuwenden, in denen formales Recht zu materiell krassem Unrecht führen würde. Sie riskieren, rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB zu handeln, wenn Sie sich bei Vertragsschluss mit einer zu kurzen Kündigungsfrist einverstanden erklärten und später – unter Berufung auf die zwingende Gesetzesbestimmung – die Gültigkeit der 4-monatigen Kündigungsfrist in Frage stellen.

*Vergleiche auch BGE 4A\_364/2010 vom 30. September 2010, Originaltext Französisch sowie Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht MP, 1/11, Seiten 46 ff.*

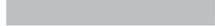


Anita Lankau

Lic. iur. MAS FHO in REM  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung  
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen  
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?  
Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

**Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum, haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben oder sind Sie längst Stockwerkeigentümer und möchten ein Update?**

Vor über 55 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums in der Schweiz kontinuierlich.

- Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
- Worauf ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
- Welche Rolle spielen die verschiedenen Mitspieler wie Eigentümer oder die Verwaltung?
- Wie relevant ist das Reglement?

Auf all diese und weitere Fragen wird das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen das tägliche Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

## Zielgruppe

**Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder längst Stockwerkeigentümer sind und ein Update über neuste Gegebenheiten möchten.**

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie am Seminar gerne mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an [sabrinaboeniger@bluewin.ch](mailto:sabrinaboeniger@bluewin.ch), damit sie diese entsprechend einbauen kann.



**Referentin  
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor 11 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

## Seminarziele

**Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:**

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Benutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und deren Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und des Erneuerungsfonds inkl. langfristiger Planung
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- der Verwaltungsauftrag
- die Relevanz des Reglements
- die Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung
- der Kauf
- das Mängelmanagement

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Dienstag, 28. Februar 2023, 08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 Uhr

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\* Einzel CHF 420.– | Ehepaar\*\* CHF 790.–  
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar\*\* CHF 900.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 28. Februar 2023**

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	<input type="text"/>	Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

## MIETRECHT

# Sind Kettenmietverträge zulässig?

Das Gesetz verbietet Kettenmietverträge nicht. Ungültig ist die Verkettung von befristeten Mietverträgen nur, wenn der Vermieter ein längeres Mietverhältnis beabsichtigt und mit der Befristung in erster Linie den Schutz des Mieters umgehen will.

Nach Ablauf eines befristeten Mietvertrags steht es den Parteien frei, den Vertrag zu verlängern bzw. auf eine weitere bestimmte Dauer (befristet) zu verlängern. Bei Stillschweigen gilt das Mietverhältnis fortan als unbefristet.

Gemäss dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können die Mietparteien grundsätzlich mehrmals hintereinander nur befristete Verträge abschliessen (SVIT-Kommentar, 4. Auflage, 2018, S. 92 ff.). Selbst für den wiederholten Abschluss befristeter Mietverhältnisse nur auf kurze Dauer können ohne weiteres sachliche Gründe vorlie-

gen. Vorbehalten bleiben selbstverständlich Missbrauchstatbestände, welche das Vorliegen besonderer, vom Mieter zu beweisender Umstände voraussetzen.

Ein solcher Missbrauchstatbestand liegt etwa dann vor, wenn der Mietvertrag fest bis zum 31. März 2022 geschlossen wurde und im Weiteren Folgendes vorsah: «Bei pünktlicher Mietzahlung verlängert sich dieser Mietvertrag automatisch um weitere 2 Monate. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist gilt dieser Mietvertrag als endgültig gekündigt.»

Der Einzelrichter des Kantonsgerichts St. Gallen erwo in einem Entscheid aus dem Jahre 2001, dass unter der Voraussetzung der pünktlichen Bezahlung der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gelten sollte und eine Auflösung nur durch Kündigung erfolgen könne. Die vertragliche Verknüpfung der Nichtleistung des Mietzinses mit der automatischen Beendigung des Mietvertrages verletzte Art. 257d OR (GVP 2002 Nr. 53 S. 158 ff.).

Es dürfte in der Regel nicht ganz einfach sein, die Grenze zwischen der einvernehmlichen Wahl einer rechtlich zulässigen Lösung und der rechtsmissbräuchlichen Umgehung dieser (Vertrags-) Freiheit zu ziehen. Zur Beantwortung dieser Frage müssen alle Umstände des Einzelfalles geprüft und gewertet werden.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

Damit Sie mit Ihren Elektroanlagen rundum auf der sicheren Seite sind.

**cont  
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich  
044 308 44 00, www.controlco.ch

## SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

**REFERENTEN:** Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA, Teamleiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

### Themen des Seminars

**Grundlagen/Rechtliches:** Prüfung der Sache und Mängelrüge/ Beweislast/Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/ Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung ■ Normale Abnutzung/ übermässige Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

**Sonderfälle:** Estrich-/Kellerabteil ■ Alter Mieter will selber Schäden beheben ■ Mieter nicht mehr auffindbar ■ Investitionen des Mieters/Übertragung auf neuen Mieter

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden ■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**  
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Dienstag, 7. März 2023, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar\*\* CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar\*\* CHF 520.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die Wohnungsabnahme» vom 7. März 2023

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	<input type="text"/>	Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01/08.

## STOCKWERKEIGENTUM

# Mit welchem Stimmenverhältnis werden Beschlüsse gefasst?

Jedes Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft ist Eigentümer eines Teils des Gebäudes, welcher in seinem Sonderrecht steht und welchen er folglich ausschliesslich benutzen und innen ausbauen darf, ohne dass er die Zustimmung der weiteren Stockwerkeigentümer einholen muss. Zu Sonderrecht ausgestaltet werden können indessen nur einzelne Stockwerke oder Teile davon, sofern diese mit einem eigenen Zugang in sich abgeschlossen werden können.

Sämtliche anderen Bauteile und Flächen der Liegenschaft stellen **gemeinschaftliche Teile** dar, welche sämtlichen Stockwerkeigentümern gemeinsam gehören und welche demgemäss durch den einzelnen Stockwerkeigentümer nicht ohne Weiteres selbstständig verändert werden dürfen. Dazu gehören das Dach, die Fassade, die tragenden Wände, das Treppenhaus, Liftanlagen, Einstellhallen, Leitungen und dergleichen. Auch Sitzplätze, Balkone, Terrassen und Parkplätze sind gemeinschaftliche Teile (vgl. Art. 712b ZGB). Möglich ist es allerdings, einzelnen Stockwerkeigentümern an solchen Teilen ein **Sondernutzungsrecht** einzuräumen. Dadurch bleibt der entsprechende Bauteil zwar ein gemeinschaftlicher, darf jedoch nur durch den begünstigten Stockwerkeigentümer benutzt werden.

Beabsichtigt ein Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen an einem gemeinschaftlichen Teil, benötigt er selbst dann die Zustimmung der weiteren Stockwerkeigentümer, wenn ihm am zu verändernden Teil **Sondernutzungsrecht** eingeräumt wurde.

Die Art der konkreten baulichen Massnahme bestimmt das Quorum, welches für eine Beschlussfassung erforderlich ist. Das Stockwerkeigentumsrecht verweist zu dieser Frage auf die Regelung des Miteigentumsrechts (Art. 647c ZGB), welches drei Arten von baulichen Massnahmen unterscheidet.

Als notwendige Massnahme im Sinne von Art. 647c ZGB gelten sämtliche bauliche Massnahmen, welche zur Erhaltung des Werts und der

Gebrauchsfähigkeit der Sache durchgeführt werden müssen, also die notwendigen Unterhaltsmassnahmen.

Weiter unterscheidet das Gesetz **nützliche** (Art. 647d ZGB) und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende, sogenannte **«luxuriöse»** (Art. 647e ZGB) bauliche Massnahmen. In der Praxis ist die Abgrenzung mitunter schwierig. Art. 647d ZGB bestimmt grundsätzlich, dass diejenigen baulichen Massnahmen als nützlich qualifiziert werden, welche eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit der Sache bewirken. Demgegenüber dienen luxuriöse bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647e ZGB primär der Verschönerung oder der Bequemlichkeit.

Nach Auffassung des Bundesgerichts ist die Qualifikation der zu beurteilenden Massnahme stets für den konkreten Einzelfall vorzunehmen, weshalb es möglich ist, dass die gleiche Massnahme in einem Fall als nützlich und in einem anderen als luxuriös betrachtet wird (BGE 130 III 441 ff., E. 3.3). In einem jüngeren Entscheid hielt das Bundesgericht ausserdem fest, dass eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil, welcher ausschliesslich im Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümer liegt, aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen sei (BGE 141 III 357 ff., E. 3).

## Welches Quorum?

Es kann also sein, dass eine bauliche Massnahme als solche eine nützliche, aus Sicht der Gemein-

schaft aber eine luxuriöse Massnahme darstellt. Dies ist aber wesentlich für die Frage, mit welchem Quorum ein Beschluss gefasst werden muss.

Der Beschluss betreffend notwendige bauliche Massnahmen erfordert das einfache Mehr der Stockwerkeigentümer, während für nützliche Massnahmen das qualifizierte Mehr nach Kopfstimmen und Wertquoten notwendig ist.

Für die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen wird Einstimmigkeit verlangt. Ausnahmsweise kann der Beschluss zur Ausführung einer luxuriösen baulichen Massnahme auch mit dem Mehr der Kopfstimmen und der Wertquoten gefasst werden (Art. 647e ZGB), wenn die nicht zustimmenden Eigentümer in ihrem Nutzungs- und

Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt werden, wenn ihnen Ersatz für vorübergehende Beeinträchtigungen geleistet wird und wenn die zustimmenden Stockwerkeigentümer den auf die Ablehnenden entfallenden Kostenanteil übernehmen.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

www.certum.ch

**Sicherheit.**

**certum**

Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich, Telefon 058 359 59 61  
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggental, Wädenswil, Wetzikon

**fällag** ERFAHREN UND SICHER

Spezialfällarbeiten

Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!

Für eine nachhaltige Zukunft, let Pink work!

**JEDER VON UNS GEFÄLLTE BAUM WIRD ERSETZT!**

**Fällag AG**  
Brüttenerstrasse 1  
8315 Lindau  
Tel. 052 345 21 22  
info@faellag.ch  
www.faelag.ch

Spezialfällarbeiten  
Wurzelstöcke entfernen  
Baurodungen  
Baumpflege  
Baumbeurteilungen

DRUCKSACHENVERKAUF

# #stockwerkeigentum

*das ist aber nicht dein ernst?*

**Stockwerkeigentum sowie deren Gemeinschaft anhand von über 200 Fragen einfach erklärt**

Der Alltag im Stockwerkeigentum ist gespickt mit unterschiedlichsten Fragen und Aufgaben aus allen Bereichen. Dabei ist sicherlich relevant, auf welche Art eine Liegenschaft unterhalten werden sollte, damit ihr Wert erhalten bleibt. Genauso wichtig ist es aber auch zu wissen, was man auf dem Weg zum Stockwerkeigentumserwerb alles beachten kann oder sollte und wie es schliesslich ist, Miteigentümerin und -eigentümer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Gemeinsam ein Haus zu haben, ist freudig, aber herausfordernd.

Ziel des Ratgebers ist es, das teilweise vorherrschende Unbeliebtheits-Image, welches dem Stockwerkeigentum anhaftet, weiter abstreifen zu können. Eine grosse Portion Motivation und das entsprechende Fachwissen helfen, um die vorliegenden Lösungen auf unterschiedlichste Herausforderungen zu finden.

Und so heisst es dann nicht mehr: Stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein Ernst? Sondern vielmehr: Stockwerkeigentum, ja sehr gerne.



## Der Link zum Buch in unserem Shop

Artikel-Nr.: 40080

CHF 69.00  
(Inklusive 2.5% MwSt)

hev-zuerich-shop.ch



**15%  
Spezialrabatt**  
bis 31.12.2022



SEMINAR

# «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, Leiter Finanzen, HEV Zürich;

Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

## Themen des Seminars

### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten  
 ■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden  
 ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten  
 ■ Unterschiede je nach Vertragslage  
 ■ Der Verteilschlüssel  
 ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

### Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten  
 ■ Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten  
 ■ Das Recht auf Einsicht

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Dienstag, 21. März 2023, 8 bis 12 Uhr  
 Türöffnung: 7.30 Uhr

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,  
 Ehepaar\*\* CHF 420.–  
 Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,  
 Ehepaar\*\* CHF 500.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 21. März 2023

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



## DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?  
Bleiben Sie auf dem Boden!  
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
DACH METALL FASSADE HOLZ



## Damit Ihr Miet- haus Miethaus bleibt

Bei uns kann die Mieterschaft nach  
dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.  
043 322 14 14

**pwg.ch**

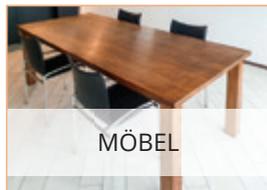
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen  
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich



Schreinerei Hanspeter Rüttschi  
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-  
ANFERTIGUNGEN



UND SO  
VIELES MEHR

Schreinerei Hanspeter Rüttschi  
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf  
044 949 20 00 | [info@schreinerei-ruetschi.ch](mailto:info@schreinerei-ruetschi.ch)

[www.schreinerei-ruetschi.ch](http://www.schreinerei-ruetschi.ch)

# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2018)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)	6.50 8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>	
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU 16.00 21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2022)	7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)	3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022) NEU	60.00	68.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2022)	29.00	29.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020) NEU	24.50	32.50
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (2019)	29.50	33.50
40060	—	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) NEU	29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2021)	29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022), NEU, 15% Spezialrabatt bis 31.12.22	69.00	69.00
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	—	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40027	—	Zahlen und Fakten (2018)	17.00	21.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name	Vorname	Mitgliedernummer
(s. Adressfeld auf letzter Seite)		
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77  
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.  
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

## SEMINAR

## «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

**REFERENTEN:** Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;

Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

## Themen des Seminars

## Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen  
 ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

## Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

**Datum:** Dienstag, 18. April 2023, 8.15 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.45 Uhr**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang**SeminarKosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar\*\* CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar\*\* CHF 500.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der SeminarKosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

## «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 18. April 2023

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)		

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

Investition Erwerbsunfähig	Verhältniswort	Teil der Woche Kletterpapier	holländische Käsesorte	leichtes Beiboot Halbaffen	eigentl. Name Titos † 1980	französisch: auf
		6		Schwertlilie 'Jesus' im Islam		
Firmenzeichen Fürwort			span.: Freund Computertaste		englische Biersorte	
		Gründer Roms dänische Insel		russ. Monarch Senkbleie		
Wettbewerbskommission	anorgan. Substanz Molluskengeld		5		chemisches Element	Altersgelder
1		italienisch: drei Rückseite		Kellner Hptst. Nigerias		
Federwechsel der Vögel	Kiefernart Hügel (Mz.)		Nationalmannschaft (Kurzfz.)		3	fr. Departement, grenzt an Genf
			zusätzliche Spielkarte	hinteres Schiffsegel		
Nummer (Abk.)		afghan. Währung (Abk.)	franz.: Spiel Lehranstalt		Verhältniswort	
	4			Ruinenstätte in der Türkei	franz. Artikel in ... und Braum	
Grenzort im Kanton Tessin	Segelschiffteil Kreuzeschrift		7			Kosewort für Therese
unbestimmter Artikel Vorfahr		11	legeres Grusswort Mais (botan.)	Profi- boxer † (Muhammad)	Eintauchen in Flüssigkeit	US- Geheimdienst
	8	Patrizierge- schlecht aus Zug				2
Enterich Hochschule (Kw.)			10	französische Region		
		schweiz. Kosewort für Vater			Glaslicht- bild (Kw.)	

HEVZ 22 12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und gewinnen Sie! Teilnahme siehe nächste Seite.

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf
- Mail [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 12.01.2023. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter [www.smsplay.ch/agb](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

	7	5		3	6		2	
		8		4		5		
	2			5			3	9
3	9		6		1		5	
4								3
	8		4		3		9	7
8	4			1			6	
		1		6		3		
	6		5	7		9	1	

## Sudoku schwer

	6		8				3	
2			5				9	6
		4						7
	3				9	2		
	7		1		5		4	
		9	6					
3				7		1		
7		8			3			4
	4				8		5	



Fünf verschiedene Arten und Sorten im Vergleich, von links nach rechts: «J. C. van Tol», «Alaska», «Golden King», «Myrtifolia» und «Blue Angel».

STECHPALME – SYMBOL DER WEISEN VORAUSICHT

## «Ilse Bилse, keiner willse, die böse Hülse»

**Wer unter seinem Weihnachtsbaum eine Krippe aufstellt, wird zu Maria mit Jesus und Josef die drei Könige und die Hirten gruppieren. Ein Esel, einige Schafe, Kamele oder Ochsen dürften zudem nicht fehlen – und vielleicht fällt noch ein kleines, verschupftes Schaf auf.**

Eine Legende besagt nämlich Folgendes: Als die Hirten sich auf den Weg zum Jesuskind machten, humpelte ihnen ein schwaches, krankes Lämmchen hinterher. Leise blökend schloss es sich dem Hirtenjungen an, welcher das Tier gepflegt hatte. Unermüdet stolperte es über die Steine und verletzte sich dabei an den Stechpalmen am Wegrand. Als es den Stall erreichte, schmiegte es sich an den Knaben. Maria beobachtete, wie dieser das Lamm aufhob, es streichelte und an seiner Brust wärmte. «Mein Sohn wird später gut zu hilflosen

Geschöpfen sein», sagte sie zu dem Jungen und meinte weiter, die Stechpalmen sollten die Menschen daran erinnern, dass ein barmherziger Knabe einem Lämmchen in Not geholfen habe. Seither trägt das Gehölz im Winter rote Beeren.

Die Stechpalmen (*Ilex* spp.) wurden schon vor der Geburt Jesu von den Kelten, Angelsachsen und Germanen verehrt. Fossile Funde beweisen, dass die widerspenstige Pflanze seit drei bis zehn Millionen Jahren existiert. Über ihre Verwendung als Hausschmuck berichtete bereits Plinius

der Ältere (vermutlich 23–79). Sie gilt als Symbol für ewiges Leben, schützt vor allem Bösen und verspricht mit ihren roten Beeren Liebe und Hoffnung.

### Träger vieler Namen

Wen wundert es, dass der bedeutungsvolle *Ilex* viele Namen hat. Allein im deutschen Sprachbereich fand ich folgende Begriffe: Hülse, Stechhülse, Hülsdorn, Hülsebusch, Hulst, Winterbeere, Christdorn, Schredler, Palmdistel, Stacheleiche, Waldunholz und Walddetschel.

Die vielen Trivialnamen weisen wie bei anderen Pflanzen darauf hin, dass das Gehölz eine Heilpflanze ist, wobei Beerenfrüchte und Laub leicht giftig sind. Tatsächlich verwendete man die Früchte gegen Verstopfung und Epilepsie, die Blätter hingegen eher als Mittel gegen Rheuma, Grippe und Bronchitis. Die Samen wurden geröstet und als Kaffeeersatz verwertet; der Kaffee schmeckte vermutlich genauso grässlich wie der einst mit zusätzlichem Franck-Aroma gestreckt! Die Blätter des südamerikanischen *Ilex paraguariensis* werden für den Mate-Tee verwendet.

Wenn man sich bewusst wird, dass einheimische Bäume oder Grossgehölze mit immergrünem Laub in Mitteleuropa selten sind, kann man die Bewunderung unserer Vorfahren für die Stechpalme verstehen. *Ilex aquifolium*, wie die europäische Art heisst, konnte sich vor der geordneten Bewirtschaftung des Forstes bis in mittlere Gebirgslagen frei entwickeln und wurde bis zehn Meter hoch. Als Nutzholz wächst das Gehölz jedoch zu langsam, sodass es in unseren Wäldern selten geworden ist.

Dies ist bedauerlich, denn nicht nur Goethe wusste über die Vorteile des harten Stechpalmenholzes Bescheid: Sein Spazierstock aus *Ilex*-Holz, ein unerlässliches Accessoire jener Epoche, steht noch heute im Goethehaus in Weimar. Zudem schrieb er zu einer weiteren Verwendung folgende Verse:

Unten rechts ist der Spazierstock, ein unerlässliches Accessoire des Mittelstands zu Goethes Zeiten, zu erkennen. Damen war der geschlossene Schirm lieber. Porträt von Heinrich Christoph Kolbe um 1826. Quelle: Wikipedia

*Im Vatikan bedient man sich  
Palmsonntags echter Palmen;  
Die Kardinale beugen sich  
Und singen alte Psalmen.  
Dieselben Psalmen singt man auch,  
Ölzweiglein in den Händen,  
Muss im Gebirg zu diesem Brauch  
Stechpalmen gar verwenden.<sup>1</sup>*

### Auch Harry Potter schätzt das Holz

Ob der grosse Dichter seinen Kamin mit einem Büschel *Ilex*-Zweige reinigen liess, weiss ich nicht. Hingegen lese ich, dass man sich mit ähnlichen Bündeln gegenseitig schlug, ein Brauch oder Fruchtbarkeitszauber, der im Frühjahr in Japan und Europa verbreitet war. Hirnforscher bewiesen, dass dadurch die Produktion von Geschlechtshormonen angeregt wird. Und gar Joanne K. Rowling scheint vom hellen Holz und seinen Geheimnissen fasziniert zu sein: Harry Potters

<sup>1</sup> J. W. Goethe, *Symbole*; in: Berliner Ausgabe. Poetische Werke [Band 1–16], Band 1, Berlin 1960 ff.





«Golden King»  
überzeugt mit  
kompaktem Wuchs.

tiere herausgewachsen sind, diese fressenden Feinde nicht mehr abwehren müssen. Wer wie ich der Flora Intelligenz zuschreibt, wird diese Eigenschaft als kluge Planung deuten. Kein Wunder, gilt der *Ilex* auch als Symbol der weisen Voraussicht.

### Die Vögel waren schneller

Wir selber haben einige *Ilex* im Garten, da ich hoffte, viele mit roten Früchten geschmückte Zweige als Schmuck im Advent schneiden zu können. Weit gefehlt! Der in der Schweiz endemische *Ilex aquifolium*, der rund um den Globus mindestens 450 Verwandte hat, ist zweihäusig, was bedeutet, dass man eine weibliche und eine männliche Stechpalme setzen muss. Ausserdem war mir nicht bewusst, dass die Vögel diese Leckerbissen ernten, bevor ich sie jeweils entdeckte. Schlauere Gärtnerinnen und vor allem kommerzielle Gärtner decken die roten Steinkerne tragenden Gehölze im Herbst mit Gaze ab, um sie vor den Vögeln zu schützen. Wen wundert es, dass ich neulich auf meiner Fotoexkursion im eigenen Garten nur vereinzelt rote Kügelchen fand. Im Steingarten

Zauberstab ist aus Stechpalmenholz geschnitzt.

Genug der schönen Erzählungen: Der *Ilex aquifolium* gefällt mir, weil er pflegeleicht und immergrün ist und obendrein rote Früchte (korrekt: Steinkerne) trägt. Zudem mag ich Pflanzen mit Geschichten und eigenwilligen Charakteren. Beispielsweise ist es eine Eigenheit älterer Exemplare, dass die dornig bewehrten, dick ledrigen Blätter im oberen Teil der Bäume einen glatten, unbewehrten Rand haben. Erklärt wird dies damit, dass die Sträucher, sobald sie aus dem Bereich der Weide-



Detail:  
*Ilex x altaclerensis* «Golden King».

steht unser «Zwerg», ein *Ilex x meservae* «Little Rascal», dessen dunkelgrüne Blätter bloss drei Zentimeter lang sind. Er wächst sehr kompakt und bleibt tatsächlich klein; nach drei Jahren ist er bei einer Höhe von dreissig Zentimetern kaum weiter gewachsen. Diese männliche Stechpalme würde sich bestimmt im Topf oder Trog wohlfühlen. Ich habe sie zu einem Seidelbast gesellt, der üppiger wächst und dem armen «Wicht» die Show stiehlt. Umpflanzen wäre angesagt, aber beide Nachbarn ertragen dies schlecht. Daher muss ich mit meiner Fehleinschätzung leben oder auf eines der Gehölze verzichten.

Weniger Kummer macht mir der «Blaue Engel». *Ilex x meservae* «Blue Angel» schmückt sich nicht nur mit sehr dunklem Laub, sondern auch mit roten Beeren. *Ilex x meservae* werden manchmal als Blaue Stechpalmen bezeichnet, da alle Sorten dunkle Blätter haben. Sie sind aus einer Kreuzung des einheimischen *Ilex aquifolium* und des japanischen *Ilex rugosa* entstanden. Letzterer – Runzlige Stechpalme genannt – wurde wohl wegen der besonders grossen Früchte eingekreuzt. Wie alle anderen Arten und Sorten wachsen sie im Halbschatten oder Schatten.

### Ist am Ende der König gar eine Königin?

Auf meinem Rundgang habe ich zudem einen Zweig des *Ilex aquifolium* «Alaska» geschnitten, da er – unsere älteste Stechpalme – glatte und dornig bewehrte Blätter hat. Die Früchte hingegen muss ich mir vorstellen, denn sie waren fein säuberlich «weggeputzt». Dies erinnert mich an den Rat eines Gärtners, unbedingt einen *Ilex aquifolium* «J. C. van Tol» zu pflanzen, da das selektionierte, sich selbst befruchtende Gehölz



Detail: *Ilex x meservae* «Blue Angel».

Beliebtes Sujet für Weihnachtskarten Stechpalme und Mistelzweig. Quelle: Wikipedia





Ist eine Schale aus Stechpalmenholz nicht ebenso edel wie Goethes Spazierstock?



Dieses Weihnachtsschaf wurde im Hochmoor von North Yorkshire gefunden.

wegen seiner Einhäusigkeit garantiert Früchte produziert. Das Versprechen hat die Stechpalme gehalten. Der etwas lockere Wuchs überzeugt mich hingegen nicht. Da ist mir der «Goldene König» (eigentlich ziehe ich Demokratien Monarchien vor) *Ilex x altaclerensis* «Golden King», eine Kreuzung von *Ilex aquifolium* und *Ilex perado*, lieber. Diese grüngelb variierte Stechpalme erfüllt alle meine Erwartungen. Sie wächst

kompakt, kegelförmig und strahlt im Winter wegen ihres gelben Blattrands. Zudem ist sie weiblich, obwohl mich die Bezeichnung König etwas stutzig macht. Handelt es sich eventuell um eine Queen, oder ist das Gehölz gar queer?

Auch die Laub abwerfende Amerikanische Stechpalme (*Ilex verticillata*) hat bisher nicht gefruchtet, aber mit der gelben Herbstfärbung überzeugt. Da sie erst seit zwei Jahren bei uns wohnt,

Leider haben die Vögel die ersten drei Steinkerne des fünfjährigen Sämlings bereits vertilgt.



Blüten einer weiblichen Stechpalme.  
Quelle: Wikipedia

hat die Dame vielleicht noch nicht bemerkt, dass Herren (z. B. *Ilex aquifolium* «Atlas») im selben Garten wohnen. Die hoffentlich bald mit vielen roten «Erbsen» geschmückten Zweige werden in den Blumenläden teuer verkauft. Zu Recht, denn auch diese müssen vor der Ernte vogelsicher eingepackt werden.

#### Den schlechten Tischmanieren der Vögel sei Dank

Wer Vögel im Garten hat, kennt deren schlechte Tischmanieren. Deshalb ist es nicht erstaunlich, dass wir ab und zu Stechpalmen-Sämlinge finden. Einen davon hegen wir seit rund fünf Jahren im Topf und konnten im Herbst erste Steinkerne beobachten. Damit haben wir einen weiteren weiblichen *Ilex* im Garten. Es fehlt bloss der Platz, denn auch wenn die Gehölze langsam wachsen, muss mit einer Höhe von vier bis fünf Metern gerechnet werden, falls man nicht mit der Schere für einen etwas kleineren Wuchs sorgt. Auf die reichlich rot geschmückten *Ilex*-Zweige werde ich weiterhin verzichten, aber sind die Blätter nicht Schmuck genug? Sollte ich mich trotzdem

darüber ärgern, tröstet der Gedanke, dass zwar Spazierstock oder Zauberstab fehlen, jedoch eine kleine Schale aus *Ilex*-Holz in meiner unvollständigen Holzsammlung steht. Ich bin ja auch kein Goethe!

PS: Seit einiger Zeit wird der kleinblättrige *Ilex crenata* als Ersatz für *Buxus* empfohlen, da er sich wie alle *Ilex* gut in Form schneiden lässt und dem Buchsbaum zum Verwechseln ähnlich sieht. Leider ist unser Boden kalkhaltig, die Japanische Stechpalme aber bevorzugt leicht saures Substrat, weshalb meine «Versuchspflanze» ein klägliches Dasein fristete, bevor wir sie entfernten.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



Amaryllis gehören bei uns schon lange zu den X-mas-Klassikern.

Foto: fluwel.de

WHITE X-MAS

## Helle Blütenpracht für die dunkle Jahreszeit

Traditionell sind vor allem rot blühende Topfpflanzen und Schnittblumen in der Vorweihnachtszeit gefragt. Wer sich allerdings auf Social-Media-Plattformen wie Pinterest oder Instagram auf die Suche nach neuen Deko-Trends macht, wird schnell feststellen, dass auch helle und weisse Blüten im Advent immer populärer werden.

Eigentlich ist das nicht weiter verwunderlich, schliesslich ist die Farbe Weiss in unserer Kultur der Inbegriff von Ruhe, Frieden, Reinheit und Festlichkeit. Hier einige florale Gestaltungsideen, mit denen Sie garantiert weisse Weihnachten erleben – selbst wenn es draussen mal wieder nicht schneien sollte.

### Amaryllis – die Weihnachtsklassiker

Amaryllis gehören bei uns schon lange zu den X-mas-Klassikern. Ihre enormen Blüten thronen auf bis zu 70 Zentimeter langen, kräftigen Stielen und ziehen alle Blicke auf sich. Im Handel gibt es sie in der Vorweihnachtszeit in verschiedenen Farbtönen sowohl als Schnittblumen als auch blühend im Topf. Besonders spannend ist es, wenn man die dicken Zwiebeln selbst einpflanzt. Dann kann man erleben, mit welcher rasanten Geschwindigkeit sich die imposanten Gewächse entwickeln, sobald sie in einer warmen Umgebung stehen und gegossen werden.

Die einfachblühende Amaryllis «Antarctica» beispielsweise macht ihrem Namen alle Ehre und besticht mit einem leuchtenden Weiss. Das gelbgrüne Herz unterstreicht dabei noch die Klarheit des Farbtons. Punkto Strahlkraft steht ihr die gefüllte «White Amadeus» in nichts nach. Sie beeindruckt mit einer grossen Anzahl an Blütenblättern und erinnert damit ein wenig an eine Wasserlilie.

### Anthurien – bestens für festliche Tischdekoration geeignet

Eine Blume, die ebenfalls hervorragend in die Wintermonate passt, ist die Anthurie. Obwohl es sie auch als Topfpflanze gibt, ist sie jetzt als Festtagsdekorationen vor allem als Schnittblume gefragt. Genau wie beim Weihnachtsstern erregen bei ihr übrigens nicht die Blüten Aufsehen, sondern die farbigen, glänzenden Hochblätter, die sich unterhalb eines eher unscheinbaren Blütenkolbens befinden. Heute gibt es Anthurien längst nicht mehr nur in klassischem Rot, sondern beispielsweise auch in Elfenbein, Creme, Perlmutter oder Reinweiss.

In der Vorweihnachtszeit lassen sich diese Varianten in der Vase wunderbar mit Tannengrün oder Ästen der Stechpalme kombinieren.

Ihre exotische und elegante Erscheinung wird durch die Nachbarschaft zu den stacheligen Gehölzen noch unterstrichen. Da Anthurien äusserst haltbar sind und den Kopf nicht so schnell hängen lassen, eignen sie sich auch für eine festliche Tischdekoration ganz ohne Vase: Dazu die Stiele etwas einkürzen und die Blumen auf der Tafel verteilen. Werden sie nach dem Festmahl frisch angeschnitten und wieder ins Wasser gestellt, halten die Anthurien noch viele Wochen.

### Cymbidien – für den Glamour-Faktor

Äusserst edle und haltbare Schnittblumen sind auch Cymbidien. Die extravaganten Orchideen, an denen man sich fast einen Monat lang erfreuen kann, bringen den Glamour-Faktor ins winterliche Wohnzimmer. Neben Weiss sind sie in zahlreichen anderen Farbtönen erhältlich und bestechen mit mindestens zehn grossen Blüten pro Rispe. Zum Schmücken einer Festtafel lassen sich die Blüten abknipsen und einzeln auf kleine Väschen oder Fläschchen verteilen. So kann man ihre Schönheit ausgiebig bewundern und dem

Da Anthurien äusserst haltbar sind und den Kopf nicht so schnell hängen lassen, eignen sie sich auch für stimmungsvolle Tischdekoration ganz ohne Vase.

Foto: anthuriuminfo





Besonders festlich sieht es aus, wenn man weiss blühende Orchideen mit weihnachtlichen Figuren, Kugeln und Kerzen arrangiert.

Kombiniert man Tulpen mit Weihnachtssternen, Hyazinthen oder Christrosen in ähnlichen Farbtönen, kommen die unterschiedlichen Blütenformen der Pflanzen besonders gut zur Geltung.

Gegenüber beim Essen trotzdem in die Augen blicken. Wer es romantisch mag, arrangiert Cymbidien-Rispen mit zartem Schleierkraut. Dessen winzige Blütensterne erinnern tatsächlich ein wenig an Schneeflocken, die die Orchideenblüten umtanzen.

Noch länger als Schnittorchideen blühen natürlich die Varianten im Topf. Phalaenopsis, Oncidium, Dendrobium ... die Auswahl im Handel ist auch in den Wintermonaten riesig. Besonders festlich sieht es aus, wenn man mehrere nebeneinander arrangiert und dazu weihnachtliche Sterne, Figuren und Kugeln sowie Kerzen oder eine Lichterkette platziert.

#### Tulpen – neuer Weihnachtsblumen-Trend

Als florale Dekoration im Dezember werden auch Tulpen immer beliebter. Die eigentliche Saison der unprätentiösen Schnittblume, die es einfach oder gefüllt, mit gefransten oder gefederten Blütenblättern gibt, beginnt zwar offiziell erst im Januar, einige Sorten kommen allerdings schon

deutlich früher in den Handel. Wer nun meint, solche Frühlingsboten würden nicht in die Advents- und Weihnachtszeit passen, irrt! Mit ihnen mag man seiner Zeit vielleicht ein bisschen voraus sein, aber gerade die schneeweissen Exemplare lassen sich zu wunderbaren Strässen oder Arrangements verarbeiten, die gleichzeitig festlich aber auch frisch und fröhlich daherkommen. Mit Tannen- und Kieferzweigen verleiht man ihnen zusätzlich X-mas-Charme. Oder man arrangiert die hellen Schönheiten zusammen mit Weihnachtssternen oder Christrosen in ähnlichen Farbtönen. Bei einer solch ungewöhnlichen Kombination kommen die unterschiedlichen Blütenformen der Pflanzen besonders gut zur Geltung.

**Text:**  
Grünes Presseportal



ATTICO.CH



**ATTICO**<sup>®</sup>

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL  
IHRER LIEGENSCHAFT!

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder **bau@hev-zuerich.ch**

**HEV** Zürich

# Sektionen-Info

P: Präsident/in  
VP: Vizepräsident/in  
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate  
Telefonnummer erteilt P/GS Auskünfte  
GS: Geschäftsstelle

## ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch  
P: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch  
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,  
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil  
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,  
kein Aktenstudium

## ALBIS

www.hev-albis.ch  
P: Martin Fröhli  
R: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00  
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2  
jasmin.hotz@beelegal.ch

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch  
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch  
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch  
P: Andres Bühler  
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,  
Sonnenhof 1, 8180 Bülach  
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,  
info@hev-buelach.ch  
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 860 33 66

## DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch  
P: Ernst Schibli  
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte  
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

## DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch  
P: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Vorstadtstrasse 58, 8953 Dietikon  
Tel. 044 740 79 91  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch  
P: Heinz O. Haefele,  
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,  
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil  
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
Vereinbarung

## ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch  
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch  
Obere Hönggerstrasse 23,  
8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Bruno Cao  
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,  
Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch  
P: Jürg Lehner  
info@hev-kilchberg.ch  
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

## KLOTEN

www.hev-kloten.ch  
P: Ralph Homberger  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Ralph Homberger  
ralph.homberger@gmx.ch  
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil  
Tel. 079 347 58 86  
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

## KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch  
P: Markus Dudler  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 266 15 00

## PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch  
P: Christian Winzeler  
GS: Girschweiler Partner AG,  
Seestrasse 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,  
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16  
info@hev-pfannenstiel.ch  
R: Girschweiler Partner AG

## RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine telefonische Auskünfte;  
persönliche Auskünfte in der Regel am  
2. Donnerstag jeden Monats,  
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,  
Poststrasse 7

## RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch  
GS: HEV Rüti und Umgebung  
Dorfstrasse 2, Postfach 230, 8630 Rüti  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
P: Thomas Honegger  
praesidium@hev-rueti.ch  
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

## SCHLIEREN

www.hev-schlieren.ch  
P: Pierre Dalcher  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

www.hev-tro.ch  
P: Philipp Zellweger  
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüslikon,  
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

## USTER

www.hev-uster.ch  
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,  
8610 Uster, Tel. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch  
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,  
Tel. 044 250 22 22

## WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch  
P: Astrid Furrer  
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch  
Tel. 044 789 88 90

## WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch  
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG  
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen  
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77  
u.kaelin@immo-kaelin.ch  
R: RA Dr. Stefan Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG,  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch  
P: Daniel Weber  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch  
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon  
Tel. 044 932 44 77,  
info@hev-wetzikon.ch  
P: Andreas Egli  
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch  
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch  
Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,  
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch

## REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch  
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch  
8401 Winterthur,  
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
P: Martin Farner  
R: Mo–Fr: 9.00–11.30  
persönliche Beratung nach Vereinbarung

## ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch  
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch  
Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
P: Gregor A. Rutz  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
Tel. 044 487 17 17  
persönliche Beratung nach Vereinbarung  
Adressänderungen/Mitgliedschaften  
Cornelia Clavadetscher,  
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich  
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich  
wünscht allen Mitgliedern

*frohe Festtage und  
einen guten Start  
ins 2023*



Hans Egloff  
Präsident



Gregor Rutz  
Vizepräsident



Albert Leiser  
Direktor



Hans-Ulrich Bigler  
Vorstand



Max Clerici  
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz  
Vorstand



Markus Dudler  
Vorstand



Andreas Federer  
Vorstand



Hans Heinrich Rath  
Vorstand



Josef Wiederkehr  
Vorstand



Martin Farner  
Vertreter HEV Schweiz



Sonja Rueff-Frenkel  
Beirat



Rolf Hegetschweiler  
Beirat



Robert Keller  
Beirat



Hans Rutschmann  
Beirat

*Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr  
für die Anliegen und Bedürfnisse der Wohn- und  
Grundeigentümer einzusetzen.*



## Echte Schweizer Küchen



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –  
mit rund 30 eingerichteten Küchen.

[brunner-kuechen.ch](https://brunner-kuechen.ch)

**Brunner  
Küchen**

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 



WIR WÜNSCHEN  
IHNEN ZUM  
JAHRESWECHSEL  
RUHIGE FEST-  
TAGE UND EINEN  
ERFOLGREICHEN  
START INS  
NEUE JAHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

**home service**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch