



- Zielsetzung des Denkmalschutzes
- Heizungsersatz: HEV Zürich und Behörden einigen sich auf Übergangslösung
- Unterschiedliche Anforderungen: Bewertung von Immobilien

Biffar | one

Design by
STUDIO F·A·PORSCHE

HAUS- UND APARTMENTTÜR



Biffar AG
Brandstrasse 49
8952 Schlieren
Tel. 044 370 37 00
Mobile 079 730 34 22



www.biffar.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Sonnenschein ist gratis, Solarenergie leider nicht

Eines vorweg: Falls Sie einen Beitrag zur Energiesicherheit leisten wollen, ist eine Solaranlage zwar die sichtbarste, aber nicht in jedem Fall die effizienteste Variante. Oft gibt es bessere Lösungen. In erster Linie lässt sich schon allein durch eine Modernisierung der Aussenhaut des Gebäudes (Dach, Mauern, Fenster) der Energieverbrauch massiv reduzieren.

Gehen wir aber davon aus, dass Sie die Energiebilanz Ihres Hauses bereits optimiert haben. Nun fragen Sie sich, ob es sich wohl lohnen würde, das Dach Ihres Hauses für eine Solaranlage zu nutzen. Beispielsweise, um Ihr Elektrofahrzeug guten Gewissens benützen zu können. Sie haben sogar schon unter www.swissolar.ch auf der Eignungskarte Sonnendach nachgeschaut und gesehen, dass Ihres sich optimal dafür eignen würde? Super! Damit wären die Voraussetzungen für einen wirkungsvollen Beitrag zur Energiesicherheit ja erfüllt. Richtig! Leider heisst das aber nicht, dass sich der Einbau für Sie auch finanziell lohnen würde.

Eine Studie der ETH Zürich hat untersucht, wie es um die Rentabilität von Solaranlagen auf Privatliegenschaften steht. Diese hängt nämlich von ganz anderen Faktoren ab. Dazu zählen nebst den Anschaffungskosten und der zu erwartenden Einsparung bei den eigenen Stromkosten vor allem allfällige Förderbeiträge beim Einbau, dessen steuerliche Behandlung und die Höhe der Vergütung für den eingespeisten Solarstrom. Auf all diese Faktoren hat die Sonne keinen Einfluss, wohl aber Kantone und Gemeinden. Und diese gehen ganz unterschiedlich damit um. Zahlt der Stromnetzbetreiber besonders mickrig, verlangt aber hohe Strompreise, kann es sein, dass sich die Investition für den Eigentümer gar nicht auszahlt – selbst bei hohen Subventionen und niedrigen Steuern. Traurig, aber wahr.

Bemühungen, dies zu ändern, sind im Gange. Auch sollen möglichst landesweit die gleichen Bedingungen zur Anwendung gelangen. Nicht zuletzt sollen administrative Hürden abgebaut, die Bewilligungsverfahren gestrafft und vereinheitlicht werden. Dass Änderungen nicht immer Jahrzehnte dauern müssen, zeigt die Einigung des HEV Zürich mit den Behörden in Sachen Übergangslösung beim Heizungsersatz.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hausigentümerversand 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

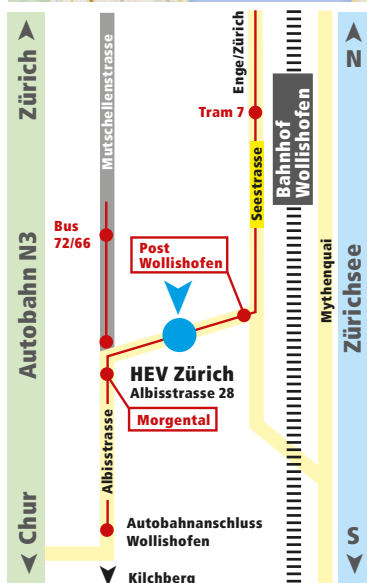
Telefonische Rechtsberatung

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 Verbindungs-
kosten 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



Auflage: 59849
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktbesprechungen
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.

printed in
switzerland

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

Herausgeber

Hauseigentümerversand
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerversand 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
RA Dr. Marco Koletsis, Fachanwalt S
AV Bau- und Immobilienrecht, Zürich
Roger Kuhn, Leiter Verkauf/ Vermittlung,
Bewertung/ Expertisen, HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
Jurist beim HEV Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. RA Cornel Tanno,
Rechtsberatung/Prozessführung,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung 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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der Inseratenteil dient der
Information unserer Mitglieder
über Produkte und Dienst-
leistungen und stellt keine
Empfehlung des Herausgebers dar.
Der Herausgeber lehnt jegliche
Verantwortung über die Inhalte
und Aussagen der publizierten
Inserate und Publiportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

Sonnenschein ist gratis, Solarenergie leider nicht	3
--	---

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Kein unnötiger staatlicher Zwang	74
----------------------------------	----

AKTUELL

FÖRDERGELDER	
Der Bund subventioniert energieeffiziente Haushaltsgeräte	7
BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 1	
Zielsetzung des Denkmalschutzes	8
UNTERSCHIEDLICHE ANFORDERUNGEN	
Bewertung von Immobilien	13
INFORMATIONSANLASS STÖSST AUF GROSSES INTERESSE	
Heizungersatz: HEV Zürich und Behörden einigen sich auf Übergangslösung	16

POLITIK

HEV KANTON ZÜRICH ERFREUT	
Staatliche E-Ladestation-Ausrüstungspflicht abgelehnt	24
HEV KANTON ZÜRICH UNTERSTÜTZT	
GESETZESÄNDERUNG	
Differenzierter Denkmal- und mehr Klimaschutz	27

ZUM TITELBILD

Ein beträchtlicher Teil der Altstadt von Zürich steht unter Denkmalschutz.

Foto: AdobeStock

TRENDS

KÜCHEN	
Dezente Eleganz	30

RECHT

MIETRECHT	
Reden ist Silber und Schweigen ist Gold – tatsächlich?	35
AUSWIRKUNGEN AUF DAS MIETVERHÄLTNISS	
Was passiert mit dem Mietobjekt, wenn ein Mieter stirbt?	42
MIETRECHT	
«Unser Mieter zieht nicht termingerecht aus»	44
MIETRECHT	
Aus welchen Gründen kann der Vermieter eine Untervermietung ablehnen?	47
BUNDESGERICHTSENTSCHEID	
Darf der Vermieter die Schlösser einer Mietwohnung austauschen?	50
BUNDESGERICHTSURTEIL	
Der Bruch des Versprechens des Verkäufers	52

NATUR

IMMER WIEDER ANDERS	
Bastarde im Garten	62
WENN DIE STRASSE ERWACHT	
Vorgärten in Frühlingstimmung	69

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM	
Bern und sein Bundeshaus	22
Verkaufsinserat	28
SEMINAR	
«Die Wohnungsabnahme»	41
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»	51
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»	55
DRUCKSACHENVERKAUF	
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel	54
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	54
Bestellformular	57
Kreuzworträtsel	60
Sektionen-Info	72



Roger Kuhn und sein Team

freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 21
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

Ihr Eigentum. Unsere Bewertung.

Steht ein Kauf oder Verkauf an? Eine Nachlassregelung? Gibt es Probleme mit dem Eigenmiet- oder Vermögenssteuerwert? Wer den Wert seiner Immobilie genau kennt, ist entscheidend im Vorteil. Unsere Bewertungsprofis liefern Ihnen dafür die objektiven und neutralen Fakten.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

FÖRDERGELDER

Der Bund subventioniert energieeffiziente Haushaltsgeräte

Eigentümer und Verwalter von Immobilien erhalten energieeffiziente Geräte günstiger – Mieter können dadurch Kosten für teuren Strom sparen. Dank Fördergeldern des Bundes wird der Erwerb von Waschmaschinen, Geschirrspülern oder Kühl- und Gefriergeräten um 70 bis 250 Franken günstiger.

Liegenschaftsverwaltungen, Wohnbaugenossenschaften und Eigentümerschaften von Mehrfamilienhäusern sind ständig am Erneuern oder Bauen. Sie haben alle Hände voll zu tun. Elektroinstallateure können sie bei der Auswahl und Beschaffung der Haushaltsgeräte entlasten, indem sie ihnen energieeffiziente Geräte offerieren und die Förderbeiträge des Bundes direkt als Rabatt vergüten. Damit brauchen die Eigentümer selbst keine Formulare auszufüllen.

Explodierende Strompreise

Effiziente Geräte sind nötig, da die Strompreise derzeit regelrecht explodieren. Bereits liegt der Preis pro Kilowattstunde bei 30 Rappen, in einzelnen Gemeinden sogar bei über 40 Rappen. Die Stromrechnung belasten die Budgets vieler Mieter. Effiziente Haushaltsgeräte finden sich unter www.topten.ch/immo. Eine Win-win-Situation! Die Eigentümer und Verwalter von Immobilien erhalten günstigere Geräte, während die Mieter Stromkosten sparen. Das Förderprogramm wird von Topten im Auftrag des Bundesamts für Energie sowie vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) koordiniert.



Effizientere Geräte sorgen für tiefere Stromkosten.

Broschüre gibt Auskunft

Die neue Broschüre «Haushaltsgeräte professionell beschaffen» des Bundesamtes für Energie fasst die wichtigsten Kriterien und Kosten für die Beschaffung effizienter Haushaltsgeräte diverser Produktkategorien wie Waschmaschinen, Kühl- und Gefriergeräte oder Geschirrspüler zusammen.

DOWNLOAD PDF

<https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/news-und-medien/publikationen/exturl.html> – im Suchbegriff Haushaltsgeräte eingeben.



Das Zürcher Grossmünster,
unter Schutz gestellt.



Bild: stock.adobe

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 1

Zielsetzung des Denkmalschutzes

Der Denkmalschutz dient der Bewahrung von geschichtlichen oder ästhetischen Werten, welche Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben können. Pointiert ausgedrückt erachtet die Praxis das Erfordernis der Allgemeingültigkeit als erfüllt, wenn ein Gebäude alt aussieht.

Das Grossmünster in der Stadt Zürich steht unter Denkmalschutz. Dasselbe gilt für das traditionelle Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert in der Gemeinde W, das expressive Kaufhaus aus den 1960er-Jahren in der Gemeinde X, das unschein-

bare Wohnhaus aus den 1970er-Jahren in der Stadt Y sowie den massiven Fabrikbau aus den 1980er-Jahren in der Gemeinde Z. Alle diese Schutzobjekte sind durch ihre Eigentümer im Rahmen des festgelegten Schutzzumfangs zu be-

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
für Sie unabhängig und
neutral zu handeln.»*

*Sandra Spring
Immobilienbewirtschaftung und
Liegenschaftenbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner 
raum für vertrauen



wahren und zu pflegen. Wie ist es möglich, dass so unterschiedliche Gebäude, welche zuweilen auch in der Bevölkerung sehr unterschiedlich wahrgenommen werden, unter Denkmalschutz gestellt worden sind?

Öffentliches Interesse am Denkmalschutz

Massnahmen des Denkmalschutzes müssen unter anderem durch ein hinreichendes öffentliches Interesse, das Interesse am Denkmalschutz, gedeckt sein. Dies ist der Fall, wenn eine Baute oder Anlage als schutzwürdig beurteilt wird.

Die Schutzwürdigkeit einer Baute kann sich einerseits aus ihrem besonderen historischen bzw. kulturellen Wert (sog. «Eigenwert») ergeben. Andererseits kann eine Baute wegen ihrer wesentlich prägenden Wirkung auf ihre Umgebung (sog. «Situationswert») schutzwürdig sein. Einem Objekt kann unter Umständen sowohl ein Eigen- als auch ein Situationswert attestiert werden.

Historische bzw. kulturelle Motivation

Weist ein Schutzobjekt einen Eigenwert auf, ist eine Unterschutzstellung historisch motiviert. Es geht darum, den Zeitgenossen und der Nachwelt ein Gebäude als Mittel zur Dokumentation von vergangenen politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Umständen zu bewahren. Es wird der «Erinnerungswert» des Schutzobjekts geschützt.

Die vom konkreten Schutzobjekt bezeugten Umstände können sehr unterschiedlich sein. So kann es sich dabei um für die Entwicklung oder Identität eines Ortes oder einer Region wichtige einzelne Ereignisse oder aber auch um längere Zeitabschnitte handeln. Ein Gebäude kann beispielsweise auch vergangene Lebens- und Bauweisen bezeugen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die betreffende Baute als schön oder angenehm empfunden wird, da auch Objekte ohne einen ästhetischen Wert geeignet sein können, über vergangene Zeiten zu berichten.



Bauernhaus in Bülach, Unterschutzstellung gerichtlich angeordnet (noch nicht rechtskräftig).

Bild: zVg

Ästhetische bzw. städtebauliche Motivation

Der Schutz von Gebäuden mit einem Situationswert dient der Bewahrung eines ästhetischen oder städtebaulichen Werts der Baute. Im Gegensatz zu Gebäuden mit einem Eigenwert müssen solche mit einem Situationswert ihre Umgebung auf positive Weise wesentlich mitprägen.

Erfordernis der Allgemeingültigkeit

Der ständigen Rechtsprechung lässt sich entnehmen, dass die Schutzwürdigkeit im Einzelfall sachlich und nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu prüfen sei. Denkmalschutzmassnahmen dürften «nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen» werden. Sie müssten «breiter, d. h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können».

Die Gerichte sind bei der Beurteilung dieser Allgemeingültigkeit in der Regel nicht allzu streng: So hat das Bundesgericht eine breitere Zustimmung in der Bevölkerung in einem konkreten Fall bejaht, weil sich die kantonalen Behörden, die involvierten Fachgremien und der Gemeinderat für den Schutz des betreffenden Objekts aussprachen. In einem anderen Entscheid hat es das Bundesgericht als unerheblich erachtet, ob die Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebäudes für einen durchschnittlichen Betrachter ohne weiteres erkennbar sei. In einem weiteren Entscheid hat es das Bundesgericht genügen lassen, dass der nicht fachkundige Betrachter die geschichtliche Dimension der Baute insgesamt wahrnehmen könne.

Pointiert ausgedrückt soll es also genügen, wenn der «Normalbürger» erkennt, dass das Gebäude alt aussieht. Es fragt sich, ob das öffentliche Interesse am Denkmalschutz bei einer derart tief angesetzten Messlatte noch eine hinreichende Legitimation aufweist.

Wenn nach Auffassung des Bundesgerichts unerheblich ist, ob ein durchschnittlicher Betrachter die Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebäudes ohne Weiteres erkennen kann, muss dies zumindest konkretisiert werden. Es ist zu bedenken, dass das Erkennen der Schutzwürdig-

keit Voraussetzung für das Entstehen einer Zustimmung in der Bevölkerung ist. Auf die Nachvollziehbarkeit der Schutzwürdigkeit durch einen grösseren Teil der Bevölkerung kann daher nicht verzichtet werden.

Dies muss zwar nicht bedeuten, dass die breitere Bevölkerung in der Lage sein muss, die schutzwürdige Qualität eines Gebäudes aufgrund des eigenen Wissensstands zu erkennen. Die breitere Bevölkerung muss aber zumindest in der Lage sein, eine durch einen Denkmalpflegeexperten abgegebene Erklärung der Zusammenhänge nachzuvollziehen, welche die Schutzwürdigkeit begründet; gestützt auf dieses Wissen ist zudem zu fordern, dass die breitere Bevölkerung das Gebäude als bedeutenden Teil der gemeinsamen Geschichte anerkennt. Andernfalls würde tatsächlich nur Denkmalschutz im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten betrieben, was die Gerichtspraxis erklärermassen eben gerade nicht genügen lassen möchte.

Fazit

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargelegten Grundsätze ist es also nicht nur möglich, sondern erwünscht, dass nicht nur das Grossmünster in der Stadt Zürich unter Denkmalschutz gestellt wird, sondern beispielsweise auch Bauernhäuser, Kaufhäuser, Wohnhäuser, Fabrikbauten und viele andere Bauten und Anlagen. Voraussetzung ist, dass diesen Objekten ein historischer bzw. kultureller und/oder ästhetischer bzw. städtebaulicher Wert mit einer nachvollziehbaren und ausgewiesenen Bedeutung zukommt. Ein grösserer Teil der Bevölkerung muss sowohl die schutzwürdigkeitsbegründenden Zusammenhänge als auch deren für die Entwicklung oder Identität wichtige Bedeutung verstehen bzw. anerkennen können.



RA Dr. Marco Koletsis
 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
 Verfasser der Dissertation
 «Baudenkmal – Voraussetzungen der Unterschutzstellung» (2022)
www.koletsis-bauanwalt.ch

WALDE

IMMOBILIEN



Wie viel ist Ihre
Immobilie wert?
Jetzt gratis Markt-
wert schätzen:
walde.ch/mws

Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie begleiten wir Sie
professionell, persönlich und engagiert. walde.ch

UNTERSCHIEDLICHE ANFORDERUNGEN

Bewertung von Immobilien

Immobilien sind zwar unbewegliche Güter, doch können sie viel bewegen. Als Teil der Familiengeschichte lösen sie etwa oftmals Emotionen aus – gerade mit Blick auf die Nachfolgeregelung. Im Laufe der Jahre verändern sich zudem die Anforderungen verschiedener Anspruchsgruppen an eine Liegenschaft. Der Lebenszyklus einer Immobilie ist somit alles andere als ein statischer Prozess. Vielmehr handelt es sich um einen dynamischen Prozess, der zahlreiche Fragen aufwirft. Die Bewertung einer Immobilie kann dabei helfen, Antworten auf diese Fragen zu finden.

Immobilieigentum ist mit vielen Emotionen verbunden. Meist ist es Teil der eigenen Familiengeschichte. Eltern rechnen damit oder erwarten gar, dass das eigene Haus von den Kindern übernommen wird und so «in der Familie» bleibt. Wenn der Nachwuchs dann andere Pläne verfolgt, kann dies zu Unstimmigkeiten führen.

Immobilieigentum steht aber auch für Sicherheit, Stabilität und Unabhängigkeit. Es geht einher mit der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung sowie Verbundenheit mit einem Quartier, einer Ortschaft und einer Region. Diese Faktoren ändern sich jedoch im Laufe der Zeit, bedingt durch innere wie auch durch äussere Umstände und Entwicklungen.

Langfristige Planung wichtig

Immobilien besitzen somit eine Vergangenheit und in jedem Falle eine Zukunft. Und die Zukunft der eigenen Immobilie will geplant sein. Um sich bestmöglich auf zukunftsweisende Entscheidungen vorzubereiten und teure Fehlentscheidungen zu verhindern, ist eine fundierte Planung unumgänglich. Denn vermeintlich auch «nur» kleine oder selbstverständliche Entscheidungen können unerwartete, langfristige Veränderungen bezüglich des Werts der Immobilie mit sich bringen.

Immobilieigentümer tun deshalb gut daran, sich rechtzeitig Gedanken zur Zukunft ihrer Liegenschaft und zu deren zukünftigen Wertentwicklung zu machen und diese zu pla-

Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

nen. Jeder Planungsprozess startet mit der Analyse der Ist-Situation. Dabei geht es darum, jene Informationen über den aktuellen Zustand zusammenzutragen, die für die Zukunft der Immobilie von Bedeutung sind. Eine gründliche Situationsanalyse führt zu einem ausreichenden Verständnis der Problem- und Aufgabenstellung sowie des Freiheitsgrades für die neue Lösung. Die Analyse muss daher nicht nur Vergangenheit und Gegenwart, sondern insbesondere auch die erwartete Zukunft berücksichtigen. Sie muss zudem bezüglich der Ziele und Lösungen offen und neutral sein.

Zahlreiche Fragestellungen

Eine solche Analyse wirft zahlreiche Fragen auf:

- Steht die Immobilie vielleicht vor einem Erneuerungszyklus? Dann stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die Erneuerung getätigt werden soll und in welchem Umfang allfällige Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen vorgenommen werden können. Oder ist dies allenfalls der richtige Zeitpunkt, um über einen Verkauf nachzudenken?
- Ist vielleicht eine Nachfolge zu regeln? Ist dann allenfalls eine Schenkung an die Nachkommen

NÖTIGE UNTERLAGEN:

- aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
- Vollmacht (sofern Auftraggeber und Eigentümer nicht identisch)
- aktueller Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung GVZ (nicht Prämienrechnung)
- Grundrisspläne
- evtl. Baubeschrieb, Unterhaltszustandsliste
- Baurechtsvertrag und Baurechtszins (sofern im Baurecht)

Zusätzlich bei Mehrfamilienhäusern:

- aktueller Mieterspiegel
- aktueller Mieterspiegel mit separat ausgeschiedenen Mieternebenkosten
- Liegenschaftsabrechnungen der letzten zwei Jahre
- Angaben über bestehende Auflagen

Zusätzlich bei Objekten im Stockwerkeigentum:

- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- aktueller Stand des Erneuerungsfonds



DIE WICHTIGSTEN SCHÄTZUNGEN:

Marktwertgutachten: Der Marktwert überbauter Grundstücke wird je nach Objekt aus den voneinander unabhängig errechneten Grössen Substanzwert und/oder Ertragswert bestimmt. Marktwertgutachten sind sinnvoll, wenn eine Immobilie an Dritte oder innerhalb der Familie veräussert werden soll.

Mietwertgutachten: Bei einem Mietwertgutachten werden die bei einer Neuvermietung erzielbaren Mietwerte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung der Grösse, der Lage, des Ausbaus und der aktuellen Marktverhältnisse geschätzt.

Hedonisches Gutachten: Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kommen heute nebst den traditionellen Bewertungsmethoden immer mehr sogenannte hedonische Gutachten zum Zug. Diese Gutachten werden ohne eingehende Besichtigung vorgenommen und werden auch «Pultschätzung» oder «Computerschätzung» genannt. Bewertet werden Ein- und Mehrfamilienhäuser, Objekte im Stockwerkeigentum, Geschäfts- und Gewerbehäuser, Bauland und Bauprojekte.

mit der gleichzeitigen Einräumung einer Nutznießung zugunsten des Schenkenden zweckmässig?

- Steht die Einräumung eines Näherbaurechtes mit einem Nachbarn zur Diskussion? Dann stellt sich die Frage, welche Auswirkungen eine Einräumung auf die Wertentwicklung des eigenen Grundstückes hat.
- Ist eine Zweitmeinung oder eine Investitionsanalyse mit Kosten gefragt?

Bei praktisch allen Entscheidungen steht früher oder später die Frage nach der Wertentwicklung bzw. die Auswirkung auf den Wert der Immobilie im Mittelpunkt. Eine Immobilienbewertung eines seriösen und kompetenten Schätzers wie des HEV Zürich kann Antworten auf diese vielfältigen Fragen geben. Wir sind Ihre professionellen Ansprechpartner in allen Belangen der Immobilie und können Sie mit unserer Fachkenntnis unterstützen.



Roger Kuhn

Leiter Verkauf/
Vermittlung, Bewertung/
Expertisen,
HEV Zürich, 044 487 17 21,
schaetzung@hev-zuerich.ch



Ihre Immobilie, meine Ambition

Bolter Haustechnik GmbH 
Sanitärinstallationen und Gebäudeunterhalt

Sanitäranlagen sind mein Fachgebiet.

Ich bin Ihr zuverlässiger Ansprechpartner für Planung,
Installationen und Reparatur von Sanitäranlagen.

Marco Bolter

079 259 30 17

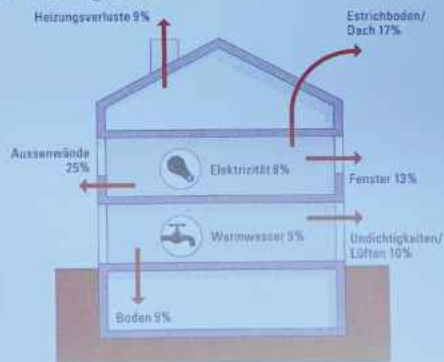
marco@bolterhaustechnik.ch

www.bolterhaustechnik.ch



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Wo geht die Energie verloren?



Themen, Knaackpunkte, Wegleitung, 02. Februar 2023

INFORMATIONSANLASS STÖSST AUF GROSSES INTERESSE

Heizungersatz: HEV Zürich und Behörden einigen sich auf Übergangslösung

Seit dem 1. September 2022 gilt im Kanton Zürich das neue Energiegesetz. Dadurch wird der Ersatz von Öl- und Gasheizungen praktisch verboten. Doch was kann man unternehmen, wenn diese plötzlich aussteigen? An einem Infoanlass konnte der HEV Zürich mit einer Übergangslösung aufwarten. Diese sieht vor, dass defekte fossile Heizungen kurzfristig ersetzt werden dürfen. Im Gegenzug verpflichten sich die Eigentümer, das Heizsystem bis 2024 zu sanieren.

Das revidierte kantonale Energiegesetz lässt niemanden kalt – am wenigsten Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die neu verpflichtet sind, eine defekte Öl- oder Gasheizung im Regelfall mit einer nicht-fossilen Alternative zu ersetzen. Wenig überraschend also, dass rund 250 Besucherinnen und Besucher den Weg ins Best Western Hotel Spirgarten gefunden

haben, um sich aus erster Hand über das Thema Heizungersatz zu informieren.

Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, rief in seiner Begrüssung in Erinnerung, dass der HEV Kanton Zürich 2021 das Referendum gegen das Energiegesetz nicht deshalb ergriffen habe, weil er gegen die Ziele des neuen Gesetzes gewesen sei. Im Gegenteil: Der Verband unterstützt

im Grundsatz alle Bestrebungen und Initiativen, die den Treibhausgasausstoss im Gebäudebereich weiter reduzieren. Doch der Verband ist nach wie vor der Ansicht, dass staatlicher Zwang und bürokratische Vorschriften die falschen Mittel sind, um dieses Ziel zu erreichen. Dass derartige Vorschriften gerade in einem anspruchsvollen Umfeld wie dem aktuellen an ihre Grenzen stossen, sei daher nicht überraschend.

Da die gesetzlich vorgeschriebenen Heizsysteme – insbesondere Wärmepumpen – aktuell nicht oder nur mit sehr langen Lieferzeiten zur Installation angeboten werden können und Installateure und Monteure ebenfalls fehlen, ortete der HEV Zürich dringenden Handlungsbedarf. Aus Sicht des Verbandes darf es jedenfalls nicht sein, dass Hauseigentümer und Mieter frieren müssen. Nachdem politische Vorstösse, die Inkraftsetzung des Energiegesetzes vorübergehend zu sistieren, gescheitert waren, suchte

der Verband daher das Gespräch mit dem kantonalen Am für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie dem Gesundheits- und Umweltschiedement der Stadt Zürich.

Wegleitung zum Heizungsersatz

Zusammen hat man in Form einer Wegleitung einen Kompromiss erarbeitet. Dieser sieht vor, dass eine Öl- oder Gasheizung, die nicht mehr repariert werden kann, kurzfristig mit einer solchen ersetzt werden darf. Im Gegenzug ist der Eigentümer verpflichtet, schnellstmöglich, jedoch bis spätestens am 1. Oktober 2024, eine erneuerbare Heizungsanlage einzubauen. Die Wegleitung kann auf der Website des HEV Zürich heruntergeladen werden.

Heizungsersatz: Wie vorgehen?

Maximilian Müller, Leiter Baumanagement des HEV Zürich, kam in seinem Vortrag auf die He-

Thomas Haag (l.) und Maximilian Müller erklären, was beim Thema Heizungsersatz alles möglich ist.



rausforderungen des neuen Energiegesetzes für Hauseigentümer zu sprechen. Gerade in älteren, schlecht gedämmten Gebäuden ist der Einbau einer Wärmepumpe ohne vorherige Sanierungsmassnahmen energetisch und finanziell nicht sinnvoll. Der Ersatz der Heizung bietet daher die Chance, eine Liegenschaft gesamtheitlich energetisch zu optimieren. Damit dies gelingt, gilt es Folgendes zu beachten:

- Zuerst Energieverbrauch senken: Bei älteren, schlecht gedämmten Gebäuden lohnt es sich vor dem Heizungsersatz, energetische Sanierungsmassnahmen wie etwa eine Dämmung der Kellerdecke, des Estrichbodens oder des Dachs und der Aussenwände durchzuführen. Dadurch lässt sich der Energieverlust reduzieren. Auch lässt sich durch den Ersatz von alten Fenstern und Türen wertvolle Heizenergie sparen. Weiter lohnt es sich, nicht wärmegedämmte Heizrohre zu isolieren, womit der Wärmeverlust auf dem Weg zu den Heizradiatoren abnimmt und möglicherweise auch die Vorlauftemperatur der Heizung gesenkt werden kann.
- Ersatz in einem zweiten Schritt: Nachdem mittels energetischer Optimierungen der

WEGLEITUNG

Diese nebenstehende Wegleitung ist rein informativ. Es sind die Fristen und Auflagen der Bewilligungsbehörde (in der Stadt Zürich der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich UGZ) einzuhalten. Die fossile Überbrückungslösung kann vorerst nur für die Heizperiode 2022/23 unter Berücksichtigung der Fristen und Auflagen umgesetzt werden.

Download: PDF Wegleitung bei defekter fossiler Heizung:
<https://www.hev-zuerich.ch/downloads>



Gebäudehülle und der haustechnischen Installationen der Energieverbrauch gesenkt beziehungsweise auf ein Minimum reduziert werden konnte, kann eine richtig dimensionierte Heizung eingebaut werden. Dadurch lassen sich Energie und Kosten sparen.

Maximilian Müller wies darauf hin, dass das Baumanagement des HEV Zürich im Winter Thermografie-Aufnahmen anbietet, um mithilfe einer Wärmebildkamera thermi-

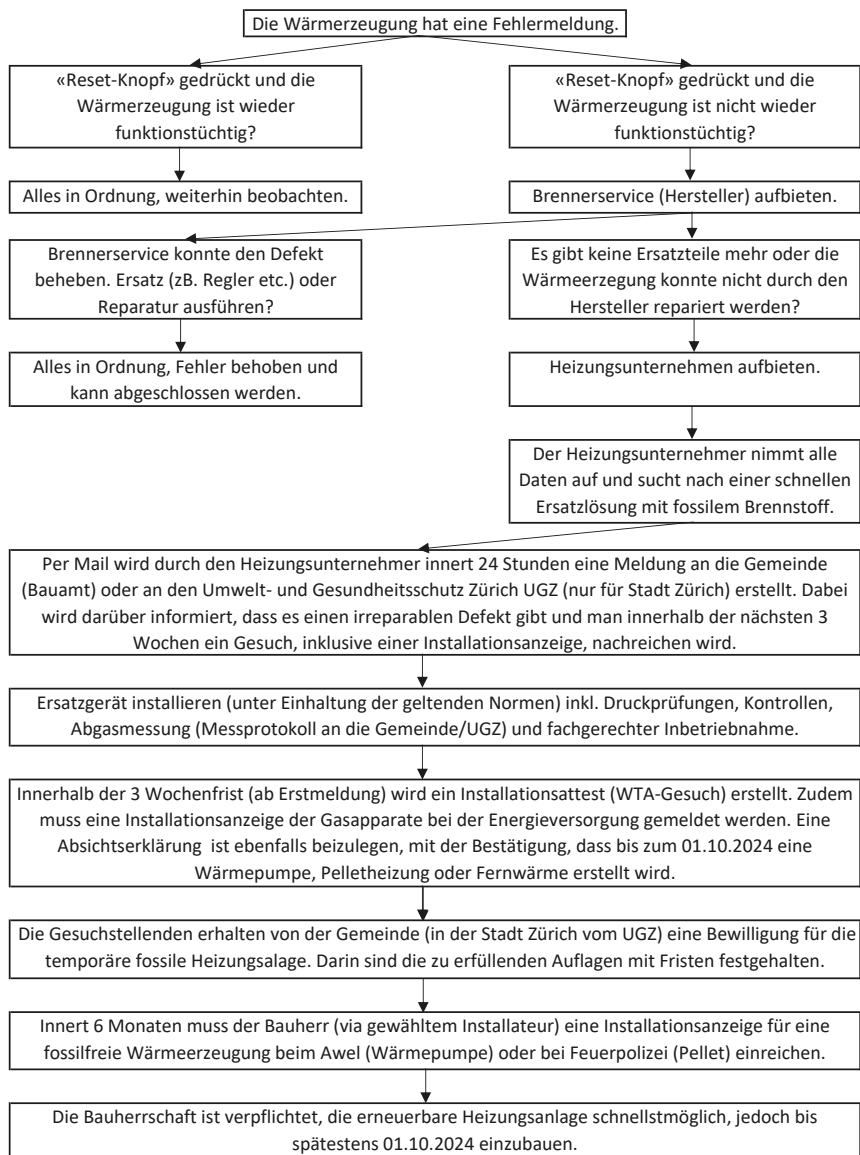
HEV-Zürich-Direktor Albert Leiser begrüsst das zahlreich erschienene Publikum.





Wegleitung bei einer defekten fossil betriebenen Wärmeherzeugung (Gas / Öl)

Niemand soll frieren müssen!



Kontaktaten UGZ: Telefon: 044 412 10 05, Mail: ugz-energieeffizienz@zuerich.ch



sche Schwachstellen an der Liegenschaft aufzuspüren. Auch führt der HEV Zürich Gebäudeanalysen durch und begleitet Hauseigentümer bei energetischen Gebäudesanierungen und beim Heizungsersatz.

«Es ist kompliziert»

Thomas Haag, Geschäftsführer von Nievergelt + Partner AG, beleuchtete in seinem Referat die verschiedenen Heizsysteme, die nach dem neuen Gesetz erlaubt sind, und schilderte deren Vor- und Nachteile. Weiter erörterte er die Vorschriften des neuen Energiegesetzes. In diesem Zusammenhang machte er darauf aufmerksam, dass ein Brennerersatz weiterhin erlaubt ist.

Seine Schlussfolgerung lautete: «Egal, was man macht, es ist kompliziert.»

Nach einer lebhaften Diskussion schritten die Anwesenden zum Apéro, wo sie Gelegenheit hatten, weiter angeregt zu diskutieren. (sj)

INFORMATIONEN

Bei zusätzlichen Fragen rund um die Themen Renovationen und Heizungsersatz steht Ihnen das Baumanagement des HEV Zürich gerne zur Verfügung. E-Mail: bau@hev-zuerich.ch und Telefon 044 487 18 18.

elektro scherzinger ag



bueggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice



Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?
Nutzen Sie die umfassenden Marktkennntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 4. Mai 2023

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	09.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	09.30 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
	12.00 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
	14.00 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1 ½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

pro Person:	Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
Inbegriffen:	Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Freitag, 7. April 2023

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen.

Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben.

Bei Absage am Ausflugs- und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.



ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 4. Mai 2023

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

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

HEV KANTON ZÜRICH ERFREUT

Staatliche E-Ladestation-Ausrüstungspflicht abgelehnt

Der Kantonsrat hat am 30. Januar 2023 eine Motion abgelehnt, mit welcher der Gesetzgeber Haus- und Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer verpflichten wollte, im Mietbereich oder im Stockwerkeigentum Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszurüsten. Der HEV Kanton Zürich, der der Elektromobilität durchaus wohlgesinnt ist, lehnt staatlichen Zwang entschieden ab. Entsprechend ist er erfreut, dass der Vorstoss keine Mehrheit fand.

Mit dem Vorstoss wurde der Regierungsrat beauftragt, eine gesetzliche Grundlage auszuarbeiten, damit Parkplätze im Mietbereich oder im Stockwerkeigentum mit Lade-Infrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge erschlossen werden müssen. Damit wäre der Gesetzgeber entschieden zu weit gegangen.

Sache des Hauseigentümers

Der Entscheid, ob Liegenschaften mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden sollen, soll weiterhin den Hauseigentümern, Vermietern und Stockwerkeigentümergemeinschaften überlassen werden. Eine gesetzliche Verpflichtung ist vor dem Hintergrund der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie unverhältnismässig.

Vermieter kennen Bedürfnisse am besten

Auch kennen Hauseigentümer und Vermieter die Bedürfnisse ihrer Mieter besser als der Staat. Um auf dem Immobilienmarkt Erfolg zu haben, gehen die Vermieter bezüglich E-Ladestationen bereits heute nach Möglichkeit auf die Wünsche und Anliegen ihrer Mieter ein. Die Politik tut gut daran, solch massive staatliche Eingriffe in privatrechtliche Vertragsverhältnisse zu unterlassen.

Leerrohre für Ladeinfrastruktur bei Neubauten bereits heute oft die Norm

Bei Neubauten realisieren viele Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergemeinschaften in

Garagen und Autoeinstellhallen bereits heute oft Leerrohre für den Stromanschluss, damit die Infrastruktur für eine allfällige zukünftige Nutzung einer E-Ladestation bereits vorhanden ist. Eine staatliche Bevormundung ist deshalb unnötig.

Starke Zunahme der E-Mobilität

Auch haben sich E-Autos längst auf dem Markt etabliert. Nachdem bereits 2021 ein Rekordjahr war, hat sich das Wachstum im letzten Jahr fortgesetzt. Gemäss Angaben von Swiss eMobility betrug 2022 der Anteil reiner Elektrofahrzeuge an den neu zugelassenen Personewagen 16,6 Prozent. Nimmt man zudem alle Steckerfahrzeuge – also reine Elektroautos und Plug-in-Hybride – zum Nennwert, dann fällt die Bilanz noch eindrucklicher aus: Ihr Anteil bei den Immatrikulationen betrug 2022 rund 25 Prozent. Das Prinzip der Freiwilligkeit hat sich im Bereich der E-Mobilität bewährt.

Keine Förderung mehr nötig

Angeichts dieser Zahlen ist die E-Mobilität im Grunde auf keine weitere staatliche Unterstützung mehr angewiesen. Statt staatlichen Zwangs braucht es – wenn überhaupt – (finanzielle) Anreize und eine Beschleunigung und Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens für E-Ladestationen – zwei Bereiche, in denen die Politik bereits gehandelt hat. So gilt seit dem 1. Januar 2023 die angepasste Bauverfahrensordnung, mit der das Bewilligungsverfahren für E-Lade-

stationen vereinfacht wurde. Auch soll auf Weisung des Regierungsrates ein Rahmenkredit von 50 Millionen Franken für die Förderung von E-Ladestationen gesprochen werden. Aus Sicht des HEV Kanton Zürich sind diese beiden Massnahmen ausreichend.

Motion möglicherweise bundesrechtswidrig

Nicht zuletzt hätte die Motion aus Sicht des HEV Kanton Zürich gegen übergeordnetes Bundesrecht verstossen. Das Stockwerkeigentum und das Mietrecht werden bundesrechtlich abschliessend geregelt. Ein Vorpreschen des Kantons Zürich in diesen Rechtsgebieten wäre nicht zuletzt auch rechtlich problematisch gewesen.

BESUCHEN SIE DEN

HEV ZÜRICH AUF

AUF LINKEDIN

[HTTPS://WWW.LINKEDIN.COM/
COMPANY/HEV-ZUERICH/](https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/)



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.

Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

SIMTRA Immobilien AG

Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich

www.simtra.ch/offerte

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**



Steuern

Liegenschaften

Erbschaften

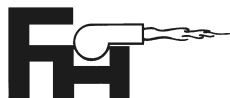
DR. ITEN, DUDLI PARTNER

Steuerberatung
und Treuhand AG



044 308 25 50 | 8052 Zürich | www.idp-treuhand.ch

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
F. Häseker, P. Häseker
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



8048 Zürich / 5074 Eiken

HEV KANTON ZÜRICH UNTERSTÜTZT GESETZESÄNDERUNG

Differenzierter Denkmal- und mehr Klimaschutz

Am 30. Januar 2023 hat der Kantonsrat die Motion «Solaranlagen in geschützten Ortsbildern» an den Regierungsrat überwiesen. Zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele der Behörden muss auch der Denkmalschutz einen Beitrag leisten. Das öffentliche Interesse an energetischen Verbesserungen des Gebäudeparks und an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist in einer planerischen Interessenabwägung frühzeitig gegenüber den Interessen des Denkmalschutzes abzuwägen, wie dies der Vorstoss fordert. Der HEV Kanton Zürich hat daher die Überweisung des Vorstosses erfreut zur Kenntnis genommen.

Angesichts der energiepolitischen Herausforderungen, vor denen der Kanton Zürich und die Schweiz stehen, ist es sachlich schon lange nicht mehr gerechtfertigt, dass der Denkmalschutz Narrenfreiheit genießt und ihm andere öffentliche Interessen in einer einzelfallweisen Interessenabwägung regelmässig untergeordnet werden.

Aus Sicht des HEV Kanton Zürich geht der Vorstoss von Martin Farner, Präsident HEV Region Winterthur, Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich und Erstunterzeichner der Motion, in die richtige Richtung, um diesen Missstand

zu beheben. Mit dem Vorstoss wird gefordert, dass eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird, welche es den Gemeinden ermöglicht, in Ortsbildperimetern auf Stufe Nutzungsplanung geeignete Objekte bzw. Dachflächen oder Fassaden zu bezeichnen, auf welchen Solaranlagen zulässig sind. Damit kann auch in solchen Gebieten die nötige Rechtssicherheit für die Grundeigentümer hergestellt werden.

Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts und Antrags, damit auch in geschützten Ortsbildern Solaranlagen einfacher gebaut werden können.

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Langnau am Albis

5½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit traumhafter Weitsicht

Dieses zauberhafte und äusserst gepflegte Doppeleinfamilienhaus befindet sich an bevorzugter, familienfreundlicher und sonnenverwöhnter Aussichtslage. Bewohner dieser Liegenschaft werden mit optimalem Lichteinfall, einer durchdachten Raumaufteilung mit genügend Stauraum, einem ausgedehnten Aussenbereich wie auch mit einer phänomenalen Weitsicht in die Glarner- und die Ostschweizer Berge verwöhnt. Baujahr 2002, Wohnfläche ca. 141 m², Grundstücksfläche 561 m². Verhandlungspreis: CHF 2 060 000.– inkl. 2 Autoeinstellplätze (direkter Zugang zum Haus)



Unterengstringen

Frei stehendes Einfamilienhaus mit Aussenschwimmbad

In einem ruhigen Wohnquartier mit nur wenig Verkehr an gut besonnener Lage. 5½-Zimmer-Einfamilienhaus, Baujahr 1972, Wohnfläche ca. 128,6 m², Grundstücksfläche 834 m², Doppelgarage, grosszügiger Garten mit Aussenschwimmbad und Schwimmbad. Verhandlungspreis: CHF 1 800 000.–



Uster

Einseitig angebautes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit optimaler Besonnung

Dieses Einfamilienhaus mit einer ebenen Gartenfläche mit Pergola und Grünhecke als Sichtschutz, mit dazugehörigem Jacuzzi für gemütliche Stunden, ist Teil einer kleinen Siedlung mit Einfamilienhäusern. Der Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung ist aufgeteilt auf drei Geschosse (Wohnen/Schlafen/ausgebautes Dachgeschoss). Baujahr 1993, NF ca. 120 m². Verhandlungspreis: CHF 1 380 000.– inkl. 2 Einstellplätze



Zürich-Affoltern

3½-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss

Diese moderne 3½-Zimmer-Wohnung befindet sich in der zweitobersten Etage im modernen und gepflegten Wohnquartier ManhattanPark und profitiert dank der Südwestausrichtung von einer guten Besonnung. Das Quartier befindet sich in unmittelbarer Nähe von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Naherholungsgebieten. Baujahr 2008, Wohnfläche ca. 97,3 m². Verhandlungspreis: CHF 1 410 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch

Wir danken unseren Auftraggebern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.
Profitieren auch Sie von unserer guten Vernetzung und langjährigen Markterfahrung.

Hauseigentümerverband
Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 78
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

Wunsch-Kaufgesuch bis Fr. 12 Millionen



Überaus nette, bekannte Familie, sucht
**im Seefeldquartier oder in
der Altstadt von Zürich**

das Liebhaberobjekt – Ort des ewigen Glücks
– in Form eines **Hauses, Wohnung oder**
Mehrfamilienhaus mit guter Architektur, worin
auch sofort oder später eine grosse Wohnung
bezogen werden könnte. Gerne auch in **Zollikon**
– mit mindestens drei Schlaf- und zwei Badezim-
mern, bei Wohnung Lift, Garage von Vorteil.
Dieser Kunde zahlt gerne einen hohen Preis.

Gerne auch Umbauzustand, Antritt nach
Vereinbarung. Kostenlose Vermittlung dank
Suchauftrag. Daniel Ledermann bürgt für
100 % Diskretion. Unser Kunde freut sich sehr
auf jedes Angebot. Vielen Dank für das
geschätzte, grosse Vertrauen.

BELLEVue 044 955 01 55
LIEGENSCHAFTEN 8702 Zollikon

Dufourstrasse 45
– seit 1988 inhabergeführt –
E-Mail: dani.ledermann@bluewin.ch



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

DACH METALL FASSADE HOLZ

Echte Schweizer Küchen



**Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –
mit rund 30 eingerichteten Küchen.**

brunner-kuechen.ch

**Brunner
Küchen**

Dezente Eleganz

Reduziert aufs Wesentliche, schnörkellos und intelligent: So sind die aktuellen Trends in der Küche. Was in den Bereichen Küchenbau, Armaturen und Geräten momentan angesagt ist, finden sie hier.

Redaktion **traumhaus**



1 | Insel als Blickfang – Protagonistin der Küche ist bei diesem Projekt die Kücheninsel. sie wurde aus massivem Naturstein auf Mass gefertigt. Durch seine einzigartige Komposition versprüht das Element optische Leichtigkeit. Ergänzt wird der Raum mit ruhig gehaltenen Hochschränken aus polymerem Glas. eisenring-kuechenbau.ch **2 | Warme Oase** – Bei diesem Projekt setzte Elbau auf eine Küche in hellem Eichenholz, passend zum sanften Natursteinboden. Die prägnante, dezente Maserung der Kücheninsel wird von einer Abdeckung aus Massivstahl ergänzt. Passend dazu wurde eine Edelstahlrückwand geplant. elbau.ch **3 | Für den individuellen Wassergenuss** – Warm, kalt, kochend, gekühlt sprudelnd oder still: Das alles lässt sich aus dem Quooker-Wasserhahn zapfen. Hierfür benötigt man bloss eine Armatur und ein darunterliegendes Reservoir. Zusätzlich lässt sich der «Cube» installieren, mit dem gekühltes stilles und sprudelndes Wasser fliesst. quooker.ch **4 | Kollaboration** – In Zusammenarbeit mit dem deutschen Hersteller Schock entwickelte Suter Inox «Daneo CP». Es kombiniert die Ab- und Überlauftechnik der Schweizer Firma mit dem Quarzkompositmaterial von Schock. Erhältlich in zwei Grössen und mit einer breiten Farbpalette, als Unterbauvariante oder flächenbündig. schmidlin.ch



5



6



5 | Filigranes Highlight – «Talis M54» ist eine Küchenarmatur mit schlanker Silhouette und minimalistischer Formsprache. Dank der drei verfügbaren Oberflächen Chrom, Edelstahl und Schwarz matt passt sie in jede Umgebung. In der Verwendung ist die Armatur besonders ergonomisch und intuitiv. hansgrohe.ch

6 | Naturstein trifft Messing – Das Familienunternehmen Brunner Küchen aus Bettwil fertigt seit Jahrzehnten hochwertige Küchen auf Mass. Dazu gehören Produkte wie abgebildet, mit Fronten aus handgewirbeltem Messing und Abdeckplatten aus Valser Quarzit. brunner-kuechen.ch

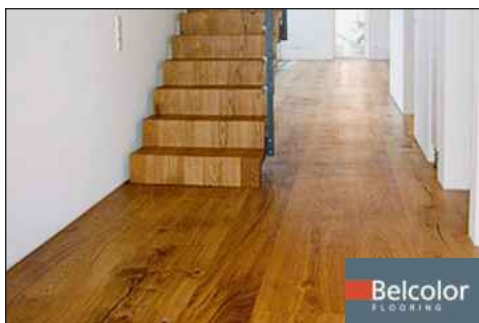
7 | Flexibilität beim Kochen – Das Induktionskochfeld «TotalFlex» von Electrolux erkennt automatisch alle Töpfe und Pfannen und erstellt eine passende Kochzone. Jede Kochzone ist individuell steuerbar. electrolux.ch

8 | Pränant geradlinig – «Quadriga» besticht mit einer markanten, eckigen Formsprache. Den Spültischmischer von Laufen gibt es mit Schwenkauslauf oder Auszugsbrause. Besonderes Designelement ist jeweils der Bügelgriff. Erhältlich in Chrom sowie mit PVD-Beschichtung im Inox-Look. laufen.ch

9 | Schnörkellos praktisch – Die Tablarlinie «Liro» ist durch eine puristisch-gerade Formsprache gekennzeichnet. Die Elemente bestehen aus beschichtetem Stahlblech, millimetergenau abgekantert. Ergänzen lassen sie sich mit strapazierfähigen Silikonmatten oder mit Massivholzrelingen. peka-system.ch

10 | Elegant und funktional – Die Dampfbacköfen der Serien «400» und «200» verfügen über einen Festwasseranschluss sowie über ein vollautomatisches Reinigungssystem. Hinter der Glaskeramik ist jeweils ein Flächengrill integriert, um nach dem Dampfgaren etwa zu gratinieren. Beide Modelle lassen sich zudem online via Home Connect steuern. gaggenau.com





Genossenschaft

Baupro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensburg
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

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



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

MIETRECHT

Reden ist Silber und Schweigen ist Gold – tatsächlich?

In einem diesjährigen Entscheid des Mietgerichts ging es spassvoll gesagt um obenstehende philosophische Frage. Gemäss dem Schweizerischen Prozessrecht ist in mietrechtlichen Sachen die erste und in der Regel zwingende Instanz die Schlichtungsstelle für Mietsachen.

Die Parteien müssen persönlich erscheinen und können sich von einer Rechtsbeistandin begleiten lassen. Ausnahme sind etwa Krankheit oder Wohnsitz ausser Kanton oder Land. Ist der Kläger säumig, wird das Verfahren abgeschrieben, ist es der Beklagte, wird das gleich behandelt, wie wenn keine Einigung zustande gekommen wäre. Bei Säumnis beider Parteien wird das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben.

Zur Sache

In vorliegenden Fall reichte der Kläger beim Mietgericht Klage sowie die Klagebewilligung fristgerecht ein. Anschliessend wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vorgeladen. Dort wurde vorerst die prozessuale Frage der Gültigkeit der Klagebewilligung behandelt. Auf eine Klage kann nämlich nur eingetreten werden, wenn alle Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Eine davon ist das Vorliegen einer gültigen Klagebewilligung,

wo, wie in diesem Fall, ein Schlichtungsobligatorium besteht. Von Amtes wegen ist vom zuständigen Gericht zu prüfen, ob ein Mangel im Schlichtungsverfahren zur Ungültigkeit der Klagebewilligung führte. Das Fehlen einer Prozessvoraussetzung führt in der Regel zu einem Nichteintretensentscheid.

Was meinen das Gesetz und die Rechtsprechung?

Die ZPO äussert sich nicht dazu, wann eine ungültige Klagebewilligung vorliegt. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Klagebewilligung zum Beispiel ungültig, welche von einer unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellt wurde, oder wenn sie ausgestellt wurde, obwohl die klagende Partei nicht persönlich an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen hat. Das Bundesgericht vertritt grundsätzlich die Haltung, dass die oben erwähnten Dispensations-

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

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

SBW

ZÜRICH

sbw@stora.ch

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

gründe (Wohnsitz, Alter, Krankheit oder andere wichtige Gründe, die zur Vertretung berechtigten) streng nach dem Gesetz gehandhabt werden sollen. Liegt eine Dispensation vor, ist die Gegenpartei über die Vertretung zu informieren. Laut Bundesgericht liegt keine Umgehung des Verzichtverbots vor, wenn der klagenden Partei das persönliche Erscheinen erlassen wird, einzig weil die Gegenpartei der Verhandlung wie vorher angekündigt fernbleibt.

Gemäss ZPO haben die Parteien bei Streitigkeiten mit einem Streitwert von unter Fr. 100 000.– ein Schlichtungsverfahren durchzuführen, auch wenn sie dies gemeinsam nicht wollen. Im erwähnten Fall – so die Erwägungen – hätten die Parteien nicht das Schlichtungsverfahren übersprungen, sondern nur die Schlichtungsverhandlung. Diese bilde jedoch den Kern des Schlichtungsverfahrens, und der Bundesgesetzgeber habe das Prinzip «Schlichten vor Richten» klar zum Zwecke der Entlastung der Gerichte im Gesetz verankert. Wenn die Parteien der Behörde nach Einleitung des Verfahrens mitteilen, sie wollten nicht an der Schlichtungsverhandlung teilnehmen, komme dies einem gemeinsamen Verzicht auf die gesetzlich vorgesehene Aussprache gleich, was nicht zulässig sei, da die Parteien die Schlichtung nicht unterlaufen dürfen.

Die Erwägungen

Im vorliegenden Fall ist protokolliert, dass beide Parteien keine Ausführung im Schlichtungsverfahren machen wollten und eine Ausstellung der Klagebewilligung wünschten, dies auch nach Erläuterung des Wesens der Schlichtungsverhandlung. Übereinstimmend sind die Parteien, aus Kostengründen, ohne Begleitung deren Rechtsvertreter persönlich zur Schlichtungsverhandlung erschienen, da die Diskussionen damals bereits so verstockt und die Aussichten auf eine Einigung sehr gering waren. Das Gesetz knüpft die Säumnisfolgen letztlich nur ans Erscheinen der Parteien.

Das Bundesgericht hält in seiner Rechtsprechung fest, dass sich erst an der Verhandlung mit letzter Sicherheit ergebe, ob ein persönliches Gespräch zwischen den Parteien stattfinden könne. Somit stellt die Weigerung der Parteien, sich an-

lässlich der Schlichtungsverhandlung zur Sache zu äussern, kein Prozesshindernis dar. Die ZPO und das Schlichtungsverfahren im Allgemeinen haben zum Ziel, diejenigen Personen zu einer Aussprache zusammenzubringen, die sich miteinander im Streit befinden.

Die Parteien kamen ihrer Pflicht zum persönlichen Erscheinen nach und die Schlichtungsbehörde bot zu einer persönlichen und vorbehaltslosen Aussprache nicht nur Hand, sondern hat aktiv auf den Zweck der Schlichtungsverhandlung hingewiesen. Insofern war dieser – ein Gespräch zwischen den Parteien zu ermöglichen – sichergestellt. Somit ist der Entscheid einer oder beider Parteien, sich nicht zur Sache äussern zu wollen, hinzunehmen.

Im Ergebnis wurden die Parteien in der Folge erneut zur Hauptverhandlung vorgeladen.

Anmerkung

Schweigen ist eine gute Sache. Jedoch: Vor der Schlichtungsstelle kann eine Einigung gefunden werden. Könnte. Vor dem Richter werden die Parteien sich eines Verdikts des Richters unterziehen müssen. In vielen Fällen werden die Parteien auch in der Zukunft miteinander auskommen müssen. Eine auf dies ausgerichtete Einigung wird vor der Schlichtungsstelle angestrebt. Menschen, die eine nachhaltige Lösung für die Zukunft anstreben, werden vielleicht die Silberversion wählen. Schweigen kann zudem richtig ins Gold gehen. Ganz umsichtige Menschen dürften eventuell gar den Weg der Mediation beschreiten, bevor eine Streitigkeit eskaliert.

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Smarter Einbruchschutz

Jetzt den
neuen ekey-Fingerprint
zum einmaligen
Einführungspreis
erhalten.

Biffar[®]
Für ein sicheres Zuhause.



GERMAN
DESIGN
AWARD
SPECIAL
2021



GERMAN
DESIGN
AWARD
SPECIAL
2022

Smarter Einbruchschutz

Elektronische Zutrittslösungen und weitere Features für ein sicheres und komfortables Zuhause. Machen Sie Ihr Haus zum Smart Home: Intelligente Zutrittslösungen von Biffar vereinen für Sie maximalen Komfort und höchste Sicherheit im Alltag.



**Sesam öffne dich
per Fingerabdruck**
Der Fingerprint-
Sensor macht
Schlüssel überflüssig.



Smarter Zugriff
Steuern Sie Ihre Tür
ganz bequem mit der
Biffar smart access
App auf Ihrem Smart-
phone.

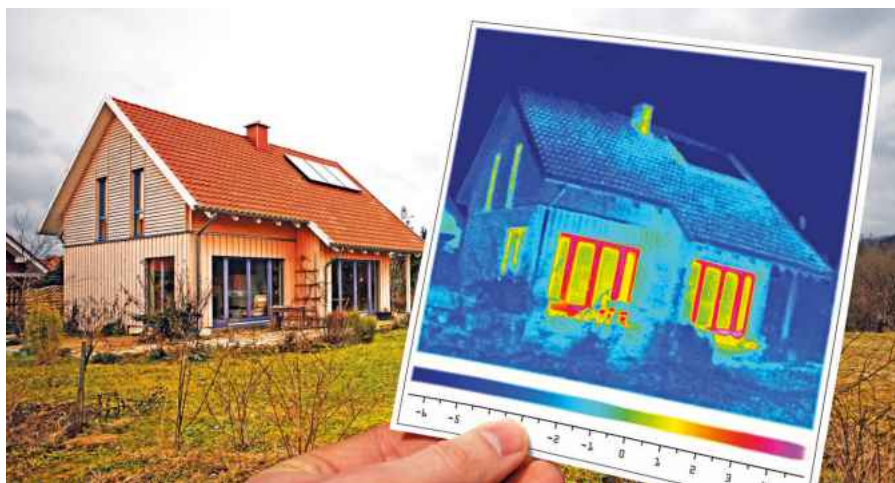


Lassen Sie sich in Ihrem Biffar-Studio über die vielfältigen smarten Lösungen beraten. Selbstverständlich bieten wir Ihnen auf Wunsch auch ein konventionelles Zutrittssystem an.

SONDERAKTION:

Sie erhalten beim Kauf einer Biffar Tür den neuen ekey dLine Fingerprint zum einmaligen Einführungspreis.*

*) Nur beim Kauf einer Biffar Haustür, Nebeneingangs- oder Wohnungseingangstür. Aktionen sind gültig vom 18.02. bis 04.03.2023 und nicht mit anderen Rabattaktionen kombinierbar. Weitere Informationen erhalten Sie in Ihrem Biffar-Studio.



Wärmedämmende Fenster in allen Materialien



Gestaltungselement, Komfortextra, Schutz der Privatsphäre, Schutz vor Wind und Wetter – Fenster erfüllen verschiedenste Aufgaben. Wir bieten Ihnen Fenster in allen Materialien an und beraten Sie ob **Aluminium, Holz-Aluminium, Holz oder Kunststoff** die für Sie optimale Lösung darstellt.

Unsere Fenster garantieren eine hohe Einbruchhemmung und Langlebigkeit sowie eine **hervorragende Wärmedämmung**, die dafür sorgt, den Energieverbrauch spürbar zu senken.

Wärmedämmende Aluminium-Haustüren



TOP
Wärmedämmwert
 U_D - Wert bis $0,49 \text{ W/m}^2\text{K}$

Vordächer von Biffar®



Ergänzen Sie Ihre Haustür doch um ein Biffar Vordach. In unserem Programm haben wir:
Flachdächer, Glasflachdächer, Aluminium-Flachdächer und Edelstahl-Glasdächer,
die wir farblich auf Ihre Tür abstimmen und auf Wunsch um Blenden, Ecken,
Zierleisten und Säulen ergänzen.

Beratung, Planung, Fertigung, Montage und Service

Alles aus einer Hand



Biffar® Studio

www.biffar.ch



Biffar



[biffar_manufaktur](https://www.instagram.com/biffar_manufaktur)

Biffar AG

Studio Schlieren
Brandstrasse 49
8952 Schlieren
Tel.: 044 370 37 00
schlieren@biffar.ch

Öffnungszeiten:

Mo - Fr von 10 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
Sa nach Vereinbarung

Seit über
40 Jahren
in der Schweiz



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
 Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschafterin
 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: Nur sehr wenige Parkplätze
 sind vorhanden, können nicht reserviert werden.
 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
 Mitgliedsnummer 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 Be-
 arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
 entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
 schuldigtem 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.*

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	
Mitgliedsnummer (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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01/08.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS MIETVERHÄLTNIS

Was passiert mit dem Mietobjekt, wenn ein Mieter stirbt?

Todesfälle sind – nebst ihrer Tragik für die Angehörigen – mit unzähligen administrativen Umtrieben verbunden. Stirbt ein Mieter, stellt sich für die Erben zusätzlich die Frage, was mit dem Mietobjekt zu geschehen habe. Obwohl das Gesetz diesbezüglich eine klare (anderslautende) Regelung enthält, ist die irrice Meinung weitverbreitet, der Tod eines Mieters löse dessen Mietverhältnis automatisch auf.

In Übereinstimmung mit dem in der Schweiz geltenden Erbrecht, wonach die Erben kraft Gesetzes mit dem Tode des Erblassers die Erbschaft als Ganzes erwerben (Art. 560 ZGB; sog. Universalsukzession), gehen auch die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis des Erblassers auf die Erben über. Art. 266i OR hält in diesem Sinne fest, dass die Erben das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen können, wenn der Mieter stirbt. Dies gilt, sofern die Parteien nicht bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart haben, der Tod des Mieters löse das Mietverhältnis auf. Eine derartige Regelung ist selbstverständlich zulässig.

Schlagen alle Erben die Erbschaft aus, fällt das Mietverhältnis in die amtliche Liquidation; Art. 266i OR gelangt in diesem Fall ebenfalls nicht zur Anwendung. Bei der Wohnungsmiete beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate (Art. 266c OR). Was die gesetzlichen Termine betrifft, so sind die jeweils geltenden ortsüblichen Termine gemeint (Art. 266c OR). Dies im Gegensatz zu der ebenfalls weitverbreiteten irrigen Ansicht, gemäss geltendem Mietrecht sei jedes Monatsende ein gesetzlicher Kündigungstermin. Ortsüblich sind in den meisten Kantonen nach wie vor nur zwei bis drei Termine im Jahr. Wollen die Erben sich nicht an die gesetzliche oder allfällig bessere Regelung des Mietvertrages halten, müssten sie dem Vermieter einen zahlungsfähigen und (in objektiver Hinsicht) zumutbaren Ersatzmieter stellen, der bereit ist, das Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Gültigkeit bei befristeten Mietverhältnissen oder solchen mit fester Mindestdauer

Die gesetzliche Regelung des Art. 266i OR ist vor allem bei befristeten Mietverhältnissen bzw. Mietverhältnissen mit einer festen Mindestdauer von Bedeutung, steht doch in derartigen Mietverhältnissen dem Mieter in der Regel keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit zur Verfügung. Stirbt beispielsweise der Mieter eines auf zehn Jahre fest gemieteten Einfamilienhauses vor Ablauf der Vertragsdauer, können dessen Erben mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten auf den nächsten gesetzlichen (sprich ortsüblichen) Termin kündigen, ohne dem Vermieter einen Ersatzmieter stellen zu müssen.

Für die Gültigkeit der Kündigung braucht es in der Regel die Zustimmung sämtlicher Erben. Selbstverständlich kann die Erbengemeinschaft jemanden aus ihrer Mitte – ausdrücklich oder stillschweigend – bevollmächtigen, das Mietverhältnis des Verstorbenen zu kündigen. Ein Erbe kann zudem alleine handeln, wenn die Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag gegeben sind oder Gefahr im Verzug ist (z. B. unbekannter Aufenthaltsort gewisser Erben).



Thomas Oberle

lic. iur.

Jurist beim HEV Schweiz



GARAVENTA LIFT

Ihr regionaler **Treppen-** und **Homelift**experte

Jetzt eine **kostenlose Beratung** anfordern

Garaventa Liftech AG | 041 854 78 80

Wenn Sie nicht den erstbesten sondern den besten Käufer für Ihre Immobilie suchen.

Für uns stehen Ihre individuellen Bedürfnisse im Mittelpunkt.

Reden Sie mit uns!



Michael Surber,
Geschäftsinhaber

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

Wenn Sie mit uns Ihre Immobilie verkaufen, profitieren Sie von kostenloser, professioneller Home Staging Beratung durch Eden Spaces Interior Design & Styling!

"Home Staging rückt Ihre Immobilie ins beste Licht. Denn der erste Eindruck ist einmalig!"

www.eden-spaces.design

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 058 344 91 22

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch



FLEXXO
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

MIETRECHT

«Unser Mieter zieht nicht termingerecht aus»

«Der befristete Mietvertrag mit unserem Mieter endet auf Ende Januar 2023. Mit einem Einschreiben haben wir den gemeinsam vereinbarten genauen Rückgabezeitpunkt (Montag, 30. Januar 2023, 10 Uhr) rechtzeitig angezeigt. Unser Mieter hat Anfang Jahr nun überraschend informiert, bis dahin voraussichtlich keine neue Wohnung gefunden zu haben. Gerade weil die Wohnung anschliessend noch nicht wiedervermietet ist, fragen wir uns, wie vorzugehen ist, um mit unserem bisherigen Mieter keinesfalls einen neuen Mietvertrag einzugehen.»

Ein befristetes Mietverhältnis bedarf zu seiner Beendigung keiner Kündigung. Befristete Mietverhältnisse enden ohne weiteres nach Ablauf der vereinbarten (festen) Vertragsdauer, es sei denn, die Parteien setzen das Mietverhältnis stillschweigend fort. Sollte dies der Fall sein, wird aus einem befristeten ein unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR).

Keine Regel ohne Ausnahme

Wenn Ihre Wohnung nach der Rückgabe für eine bestimmte Zeit leer steht, könnte es sich ausnahmsweise rechtfertigen, dem Mieter (aus Beweisgründen schriftlich) *einmalig noch eine letzte, unwiderrufliche Frist* (wir sprechen in einem solchen Fall von wenigen Stunden am Rückgabetag selbst oder von wenigen Tagen gemäss Ihrem Ermessen) für Nachbesserungs- oder Reinigungsarbeiten einzuräumen.

Der Rückgabetermin vom 30. Januar 2023, 10 Uhr, ist ein Fixtermin. Bei nicht rechtzeitiger Rückgabe an diesem Verfalltag gerät Ihr Mieter automatisch in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR). Eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR muss grundsätzlich nicht mehr eingeräumt werden (Art. 108 Ziff. 3 OR), da eine Mietsache üblicherweise ohne Verzug an einen neuen Mieter übergeben werden muss.

Verletzung der Rückgabepflicht

Für den Fall, dass Ihr Mieter die Wohnung ohne Ihre Einwilligung verspätet übergibt, verletzt

er den Mietvertrag und macht sich bei (vermutetem) Verschulden schadenersatzpflichtig (Art. 97 ff. OR). Die Wohnung wird – trotz abgelaufenem Mietvertrag – Ihnen vorenthalten, weshalb Sie gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einen *Entschädigungsanspruch in Höhe des bisherigen (bestehenden) Mietzinses* haben.

Bei begründeter Verzögerung der Rückgabe

Vom Abschluss eines neuen Mietvertrages kann grundsätzlich nicht ausgegangen werden, wenn Ihr Mieter an der Rückgabe verhindert ist (z. B. wegen schwerer Erkrankung) und sich diese deswegen verzögert oder wenn Sie Ihrem bisherigen Mieter einen Aufschub gewähren. Dasselbe gilt, wenn Sie kurze Zeit (wenige Wochen) zuwarten, bis Sie tatsächlich zur Ausweisung schreiten. Ein neuer Mietvertrag wird auch dann nicht geschlossen, wenn Ihr Mieter mit Ihrem Einverständnis ohne Bezahlung im Mietobjekt verbleiben darf. Hier spricht man von Gebrauchsleihe, die jedoch mit einer weiteren Gestaltungserklärung wieder beendet werden muss.

Empfohlene Vorgehensweise

Verbleibt Ihr Mieter über den vertraglichen Endtermin in der Wohnung, sollten Sie ihn sogleich auffordern, die Wohnung umgehend oder innert einer bestimmten Auszugsfrist zu verlassen. Aus Beweisgründen sollte diese Mitteilung per Einschreiben erfolgen.

Wenn Ihr Mieter die Wohnung nicht innert nützlicher Frist und freiwillig verlässt, können Sie ihn gerichtlich ausweisen lassen (siehe «Zürcher Hauseigentümer», 12 / 2022, «Wie funktioniert die Ausweisung?», Seite 29 ff.). Warten Sie mit der Ausweisung nicht unnötig lange zu. Andernfalls besteht das Risiko, dass angenommen wird, Sie und Ihr Mieter hätten *stillschweigend* (durch konkludentes Handeln) einen neuen Mietvertrag geschlossen. Dies kann namentlich dann der Fall sein, wenn Ihr Mieter in der Wohnung verbleibt und Sie dafür Mietzins entgegennehmen. Erhalten Sie weiterhin Zahlungen von Ihrem bisherigen Mieter, sollten Sie ihm *mit eingeschriebener Post* mitteilen, dass Sie die erhaltene Leistung *nicht als Mietzins, sondern als Entschädigung (Schadenersatz) für den nicht*

genehmigten bzw. ungerechtfertigten Gebrauch entgegennehmen.

Ein Musterschreiben dazu können Sie gratis auf unserer Website unter Downloads/Rechtsberatung als Word-Datei herunterladen:
<https://www.hev-zuerich.ch/downloads>



Anita Lankau

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

NeoVac

Verbrauch fairer machen.

«Fairplay!» – das clevere All-in-One-Abomodell
 für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

Faire Abrechnungen.
Keine Investitionskosten.
Smarter Energiemonitoring.

Making energy smarter

neovac.ch/faire-heizkostenabrechnung

100 Jahre

huber AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 11 30
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch



jetzer storen.

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

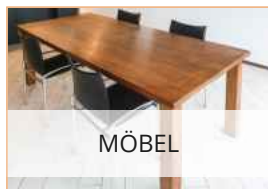
Jetzer Storen GmbH
In der Wässeri 16, 8047 Zürich
Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48
e-mail: info@jetzer-storen.ch



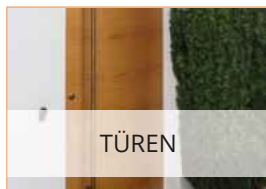
Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



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

www.schreinerei-ruetschi.ch

Aus welchen Gründen kann der Vermieter eine Untervermietung ablehnen?

«Meine Mieterin macht eine längere Weltreise und möchte die Wohnung für sechs Monate befristet untervermieten. Muss ich das erlauben? Eine andere Mieterin will zu ihrem Freund ziehen und ihre Wohnung unbefristet untervermieten. Wenn es ihr am neuen Ort nicht gefalle oder die Beziehung mit dem Freund scheitere, werde sie wieder zurückkommen. Kann ich ihr die Untervermietung untersagen?»

Es kommt immer auf die Umstände an. Eine teilweise oder vollständige Untervermietung ist grundsätzlich zulässig und der Vermieter kann die Zustimmung nur unter bestimmten Voraussetzungen verweigern.

Art. 262 OR ist relativ zwingend, das bedeutet, es kann kein generelles Untermiet-Verbot im Mietvertrag vereinbart werden. Erlaubt ist jedoch eine Ergänzung der gesetzlichen Regelung, dass der Mieter sein Gesuch um Untervermietung schriftlich stellen muss oder dass der Vermieter dieses Gesuch innert einer bestimmten Frist ebenfalls schriftlich beantworten muss.

Voraussetzungen der Untermiete (Art. 262 OR)

Der Mieter muss den Vermieter um Zustimmung ersuchen. Bei mehreren Mietern müssen alle zusammen das Gesuch stellen, bei einer Familienwohnung muss das Gesuch ebenfalls von beiden Ehegatten oder beiden eingetragenen Partnern gestellt werden. Der Vermieter kann das Gesuch um Untervermietung ablehnen, wenn einer der vier Verweigerungsgründe von Art. 262 Abs. 2 lit. a, b, c oder Abs. 3 vorliegt. Diese vier Verweigerungsgründe des Vermieters werden im Folgenden unter a) bis d) dargelegt.

a) Weigerung des Mieters, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben

Sämtliche bedeutenden Bestimmungen des Untermietvertrags, insbesondere die Person des Untermieters, der Untermietzins, der Verwendungszweck, die Dauer der Untermiete, bei Teil-

untermiete die genaue Bezeichnung der Fläche oder Räume, bei der Wohnungsuntermiete die Anzahl der Bewohner usw., müssen dem Vermieter offengelegt werden. Am besten reicht der Mieter den Untermietvertragsentwurf ein. Wenn er die wesentlichen Bedingungen nicht bekannt gibt, kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete verweigern. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter dem Vermieter falsche Angaben macht (ZMP 2017 Nr. 2).

b) Die Bedingungen der Untermiete sind missbräuchlich

Mit dieser Gesetzesnorm soll verhindert werden, dass der Mieter ohne eigene Leistung mehr Geld aus der Sache erzielt als der Vermieter selbst. Ein Untervermietungsgewinn darf nicht missbräuchlich sein, d. h. eine Differenz des Untermietzinses auf den Hauptmietzins muss auf ihre Rechtfertigung geprüft werden. Ob ein Zuschlag gerechtfertigt ist, und wenn ja, in welcher Höhe, ist in Lehre und Praxis unklar, das Bundesgericht hat lediglich festgestellt, dass ein Gewinn des Mieters zwischen 30% und 40% missbräuchlich sei (BGE 119 II 353ff, S. 360). Der Mieter soll aber seine Investitionen und Auslagen wie z. B. Strom, Internetanschluss, evtl. Mobiliar, regelmässige Reinigung etc. mit einem Aufschlag auf den Hauptmietzins abgelten können. Das Bundesgericht hat im Übrigen festgehalten, dass der Vermieter nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag Anspruch auf den missbräuchlichen Teil des Untermietzinses hat,

wenn er vom Mieter auf Nachfrage betreffend die tatsächliche Höhe der Untermiete getäuscht wurde (BGer 4A_594/2012 vom 28. Februar 2013, ZMP 2017 Nr. 2).

c) Wesentliche Nachteile für den Vermieter

Diese Norm ist eine Art Generalklausel zum Schutze des Vermieters. Von einem wesentlichen Nachteil ist jedoch nur auszugehen, wenn sich die Stellung des Vermieters durch die Untermiete erheblich verschlechtert, so insbesondere, wenn der Verwendungszweck geändert wird (z. B. gewerblicher Untermieter in Wohnräumen) oder wenn eine ins Gewicht fallende Überbelegung zu einer stärkeren Abnutzung der Mietsache führen würde. Wenn die Nachteile die übrigen Mieter der Liegenschaft betreffen, kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete ebenfalls verweigern.

d) Vertragswidriger Gebrauch durch den Untermieter

Der im Hauptmietvertrag vereinbarte Verwendungszweck ist auch vom Untermieter einzuhalten, d. h. der Untermieter darf das Mietobjekt nicht anders gebrauchen, als es dem Mieter selbst gestattet ist, ansonsten kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete verweigern.

Über die vertraglichen Bestimmungen zum Verwendungszweck der Mietsache kann der Vermieter ohne Gesetzesverletzung indirekt eine Beschränkung der Untermiete erreichen. So steht es dem Vermieter im Rahmen der Vertragsfreiheit frei, den Verwendungszweck und bei der Wohnungsmiete insbesondere die Anzahl der Benutzer der gemieteten Sache restriktiv vorzuschreiben, indem er diese etwa auf höchstens fünf Personen festlegt. Dies wurde vom Mietgericht Zürich ausdrücklich bestätigt (ZMP 2014 Nr. 6).

Den Wohnungsvermietern ist daher zu empfehlen, bei der Personenanzahl im Mietvertrag nicht nur eine Zahl («3»), sondern eine Höchstzahl («maximal 3 Personen») festzulegen.

Im Mietvertrag kann man auch die Untervermietung auf Airbnb oder ähnlichen Plattformen untersagen, da es sich dabei um einen gewerblichen Zweck handelt. Im Übrigen könnte man die Untervermietung auf Airbnb auch auf-

grund der wesentlichen Nachteile, die dem Vermieter entstehen, verbieten. Wesentliche Nachteile sind z. B. neu ankommende Reisende mitten in der Nacht, unkontrolliert zirkulierende Haus- und Wohnungsschlüssel, Übernutzung der Waschküche in einem Mehrfamilienhaus etc.

e) Mieter hat keine oder nur vage Absicht, wieder ins Mietobjekt zurückzukehren

Der Vollständigkeit halber sei noch ein weiterer, vom Bundesgericht verdeutlichter Grund zu erwähnen, der es dem Vermieter erlaubt, die Zustimmung zur Untermiete zu verweigern. Demzufolge ist der Mieter nur zur gänzlichen Untervermietung berechtigt, wenn er konkret beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selbst zu nutzen. Das Institut der Untermiete ist also z. B. gedacht für Mieter, die aus beruflichen oder privaten Gründen für eine befristete Zeit an einen anderen Ort ziehen und die feste Absicht haben, wieder zurückzukommen. Laut Bundesgericht ist eine Untervermietung also nicht gerechtfertigt, wenn lediglich eine vage Möglichkeit besteht, die Mietsache allenfalls wieder einmal selbst zu nutzen. Dies gilt umso mehr, wenn eine Rückkehr des Mieters ins Mietobjekt überhaupt nicht in Betracht fällt (BGE 138 III 59, BGE 134 III 446).

Fazit

Zur obenstehenden Anfrage kann daher gesagt werden, dass die Untervermietung der Mieterin, die eine Weltreise macht und die Wohnung befristet für sechs Monate untervermieten möchte, erlaubt werden muss, wenn sie die obengenannten Voraussetzungen erfüllt. Sofern sie also die Untermietvertrags-Bedingungen dem Vermieter bekannt gegeben hat, diese nicht missbräuchlich sind (kein Gewinn) und auch sonst keine wesentlichen Nachteile wie z. B. eine Überbelegung der Wohnung vorliegen, ist diese Untervermietung in Ordnung.

Für den zweiten Fall der Anfrage, bei dem sich eine Mieterin alle Optionen offenlassen will und keine oder höchstens eine vage Absicht hat, zurückzukommen, kann der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigern. Wenn die Mieterin trotzdem unter-

vermietet, kann der Vermieter ordentlich oder nach vorheriger Abmahnung ausserordentlich kündigen. Damit formell und materiell alles korrekt ist, kann man sich gerne für Unterstützung an die Rechtsabteilung des HEV Zürich wenden (Tel. 044 487 17 11).

Falls keiner der Zustimmungs-Verweigerungsgründe vorliegt, muss die Vermieterschaft also wohl oder übel die Zustimmung zur Untermiete erteilen. Die Mieterschaft muss sich aber bewusst sein, dass sie dem Vermieter gegenüber weiterhin für den Mietzins, die Nebenkosten sowie auch für vom Untermieter verursachte Schäden am Mietobjekt haftet. Ebenso haftet sie für das Verhalten des Untermieters, weshalb ihr auch eine Kündigung drohen kann, wenn sich der Untermieter z. B. nicht an die gesetzlichen Ruhezeiten oder die Hausordnung hält.

Der Vermieterschaft ist zu empfehlen, sich die Kontaktdaten der Untermieterschaft geben zu lassen, damit diese im Notfall oder für Handwerkertermine erreicht werden kann. Zudem ist der Vermieterschaft zu empfehlen, sich von der Mieterschaft, die z. B. auf eine Weltreise geht, schriftlich eine Zustelladresse in der Schweiz geben zu lassen, an welche mit befreiender Wirkung eingeschriebene Briefe gesendet werden können. Wenn keine solche Zustelladresse bekannt gegeben wird, kann ein allfälliges Einschreiben (z. B. eine Mahnung wegen Zahlungsverzug Art. 257d OR, die Kündigung auf dem amtlichem Kündigungsformular oder eine Mahnung wegen sonstiger Vertragsverletzung Art. 257f OR) an die letzte bekannte Adresse, also an das Mietobjekt, gesendet werden. Dann wird es nicht abgeholt und kommt wieder zum Vermieter zurück, der das Kuvert aus Beweisgründen (für ein allfälliges Gerichtsverfahren) ungeöffnet aufbewahren muss.



Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



*Bitte kümmere Dich wieder einmal
um mich – dann bleibe ich Dir noch
lange treu.*

In Liebe, Dein Heizöltank

**CHF 100.-
RABATT**

Gültig bei der Neubestellung einer MIGROL Tankrevision bis 31.3.2023 und Ausführung bis 30.4.2023.

Einfach Coupon-Code „HEVTRI23“ bei Ihrer Bestellung angeben (online oder telefonisch). Aktion nicht kumulierbar mit anderen Aktionen und Rabatten.

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 044 495 12 12 oder unter
www.migrol-tankrevision.ch

CUMULUS

fällag
Spezialfällarbeiten

ERFAHREN UND SICHER

Anspruchsvolle Fällarbeiten
sind unsere Stärke!



Für eine nachhaltige Zukunft,
let Pink work!



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

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbewertungen

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

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Darf der Vermieter die Schlösser einer Mietwohnung austauschen?

Der Vermieter, der dem Mieter durch Austauschen der Türschlösser den Zugang zur Wohnung verwehrt, erfüllt den Straftatbestand der Nötigung.

Der Vermieter hat zur Begründung für das Auswechseln der Türschlösser vorgebracht, dass durch das widerrechtliche Halten eines Hundes sein Eigentum beschädigt worden sei und die Gefahr bestanden hätte, dass sich dies wiederhole. Er sei von der Zulässigkeit seines Handelns ausgegangen.

Anders sah es in letzter Instanz das Bundesgericht, welches den Tatbestand der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB als erfüllt sah. Der Nötigung macht sich schuldig, wer jemanden durch Gewalt oder Androhung ernstlicher Nachteile oder durch andere Beschränkung seiner Handlungsfähigkeit nötigt, etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. In subjektiver Hinsicht wird Vorsatz verlangt.

Unbestritten in vorliegendem Fall ist, dass der Vermieter durch das Austauschenlassen der Schlösser der Mieterin während ca. 20 Tagen den Zugang zur Mietwohnung verwehrt hat. Dies wurde vom Gericht als eine Überschreitung des üblicherweise geduldeten Masses eine Beschränkung der Handlungsfreiheit gemäss Art. 181 StGB qualifiziert. Auch befand das Gericht, dass sich der Vermieter über die feh-

lende Rechtmässigkeit seines Handelns im Klaren gewesen sei, zumal er Eigentümer mehrerer Liegenschaften ist und während des gesamten Verfahrens seine mietrechtlichen Kenntnisse betont hatte.

Auch konnte der Vermieter nicht in genügender Weise aufzeigen, inwiefern durch das vertragswidrige Halten eines Hundes sein Eigentum unmittelbar gefährdet gewesen sei und dies ein sofortiges Auswechseln der Schlösser erforderlich gemacht haben soll.

Aufgrund des Genannten stützte das Bundesgericht den Entscheid der Vorinstanz, welche im konkreten Fall den Tatbestand der Nötigung als erfüllt erachtete.

(BGE 6B_510/2022 vom 31.8.2022)



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich

Donnerstag, 27. April 2023, Best Western Hotel Spirgarten, 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.



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

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

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. 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 Mitgliedsnummer 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.

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



ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 21. März 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	
Mitgliedsnummer (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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

BUNDESGERICHTSURTEIL

Der Bruch des Versprechens des Verkäufers

Hat der Verkäufer beim Verkauf einer Liegenschaft den Käufer darüber informiert, dass diese vermietet ist, und hat er sich gegenüber dem Käufer verpflichtet, das Mietverhältnis mit dem Mieter auf einen bestimmten Zeitpunkt aufzulösen, kann der Verkäufer schadenersatzpflichtig werden, wenn der Mieter das Kaufobjekt nicht rechtzeitig verlässt. Dabei muss der Käufer nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung den Mangel gegenüber dem Verkäufer ab Entdeckung sofort rügen, ansonsten er sein Recht auf Schadenersatz verwirkt.

Im Jahr 2020 hatte das Bundesgericht den Fall zu beurteilen, wonach der Verkäufer einer Liegenschaft dem Käufer versprochen hatte, das bestehende Mietverhältnis auf einen bestimmten Zeitpunkt aufzulösen. Da der Verkäufer sein Versprechen nicht einhielt und der Mieter die Mietzinszahlung eingestellt hatte, forderte der Käufer den Mieter auf, das Mietobjekt zu räumen, und kündigte vorsorglich das Mietverhältnis. Für die entgangenen Mietzinse verlangte der Käufer vom Verkäufer Schadenersatz.

Das Bundesgericht verneinte die Schadenersatzpflicht des Verkäufers, weil der Käufer den Mangel nicht ordnungsgemäss gerügt hatte. Das Bundesgericht präziserte, dass der Mangel dann entdeckt ist, wenn er zweifelsfrei festgestellt wurde. Zwar sei die Anzeige des Mangels nicht an

eine besondere Form gebunden, inhaltlich müsse der Mangel jedoch genau angegeben und zum Ausdruck gebracht werden, dass der Käufer die Kaufsache nicht als vertragsgemäss anerkenne und der Verkäufer dafür haftbar machen wolle.

BGE 4A_340/220 vom 10. September 2020



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



- Innen- und Aussenhandläufe nach Mass
- Grosse Auswahl an Materialien und Farben
- Handläufe mit oder ohne Beleuchtung
- Beratung und Montage durch Fachleute
- Kostenlose Beratung vor Ort

20%
Winterrabatt
bis zum 31.3.2023



info@masshandlauf.ch | **www.masshandlauf.ch** | **052 316 41 30**

MAAG MUSIC & ARTS PRÄSENTIERT

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 einlösbar



HELVETICUS

11.03.–02.04.2023 MAAG HALLE ZÜRICH
www.lapsus-helveticus.ch

DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel

Der Ratgeber wurde von Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfasst und 2022 von Sandro M. Hattemer, eidg. diplomierter Steuerexperte, LL.M. UZH International Tax Law, Executive MBA Universität Zürich, umfassend überarbeitet und aktualisiert. Beide Autoren verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Steuern und Immobilienfragen.

Der HEV-Ratgeber richtet sich vorgängig an private Immobilieneigentümer und dient bei Steuerfragen als Nachschlagewerk sowie als leicht verständlicher Leitfaden. Er begleitet die fiktive Familie Miller beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Per-

spektive. Der Ratgeber soll Immobilieneigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen.



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel Artikel-Nr. 40094	CHF 39.00	CHF 46.00
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010), Artikel-Nr. 20037	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 58

Online-Bestellung unter 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 ■ Garantiearbeiten

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: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden.
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 Mitgliedsnummer 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	
Mitgliedsnummer (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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

Ernst Lüss AG

Sanitär

Spengler

Dachdecker

Heizung

Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlups.ch

LENDEN MANN

Kaminfeger- und *Dach-Service* AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

- ▲ Alle Kaminfeger-Arbeiten für Gas-, Öl und Holzfeuerungen
- ▲ Feuerungskontrollen
- ▲ Impulsberatungen
- ▲ Dachservice für Steil und Flachdächer

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

Patrik Schlageter berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 60.

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch


HEV Zürich

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
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.		5.50	7.50
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.		5.50	7.50
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventoryverzeichnis	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

Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)

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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)

40018	_____	Bewerbung für Hauswartsdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste 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

Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)

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**Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)**

20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung 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

Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)

40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)	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)	24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschlingel (2022)	NEU 39.00	46.00
40054	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40060	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)	29.50	34.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2019)	29.50	33.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2021)	29.00	29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022), NEU,	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)	34.50	39.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	Wohneigentum 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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG



LÜFTUNG



KLIMA



MSRL



SANITÄR

KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch

kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

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



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

1922 – 2022
100
Jahre

**Naturstein- und
Keramikbeläge**

Rota AG Wädenswil

044 781 42 33

rota-plattenbelaege.ch

verwirklichen		Stromspeicher		'Irland' in der Landessprache			schweiz.: Hallo	schweiz. Musiker (Büne)		Computertaste		Ausdruck d. Überraschung
Antwort		Heilpflanze					Edelgas			afrik. Storch		
			4					Steigerung, desto Lampe				
Arktisvogel				Zürcher Stadtteil ital.: gut								
Gartenhaus kaputt (ugs.)					Musikdrama Ankündigung				2	Schwermetall		
		Heiligenbild der Ostkirche		Jacke Sohn des Juda im A.T.			3					Turngerät
	7					eh. Stadt in Mesopotamien		Schanktisch kleine Nägel				
brit. Schauspieler † (Peter)		afrikanischer Staat		8				Abkochbrühen Primzahl				
Autor von 'Der Name der Rose' †				enthalt. Mensch latein.: Stadt			1			Initialen der Callas †		
Absonderungsorgan		jetzt Fahrrad (engl.)			Krankenhaus deutsche Mimin †							
					trostlose Ortschaft Gummiharzart					hochbetagt		Fussbekleidung
			Tanzkapelle kasach. See					einfältig Wortteil: Zehntel		5		
südam. Kuckuck Strand	Zahlstelle intern. Skiverband			6			best. Artikel Tanz (Kw.)				Riesenschlange	
				Klettertier, Primat					bequeme Zeitungsbezugsart (Kw.)			
Last- und Reittier		engl. Frauenkurzname				amerikanische Kleinkatze						
				Mietauto mit Fahrer					sibir. Strom zum Ob-Busen			

HEVZ 23.2

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

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, 8320 Fehraltorf
Mail	hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH 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 per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeabschluss ist der 15.03.2023. 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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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



Die *Viola cornuta* «Sorbet Delft Blue» bilden eine Pflanzengemeinschaft mit den *Iris reticulata* «Harmony».

IMMER WIEDER ANDERS

Bastarde im Garten

Als ich kürzlich ein Foto in meinem Ordner «Tiere» suchte, tauchten Erinnerungen an unsere Hündinnen – Alison Hund und Buddleja Bär – auf. Die zwei Lhacoyos hatten uns während vierzehn Jahren das Leben bunter – und manchmal etwas schwieriger – gemacht. Die Zwillingsschwestern hätten kaum verschiedener sein können, echte Bastarde oder eben Mischlinge. Doch Bastarde findet man nicht nur in der Tier-, sondern ebenso in der Pflanzenwelt.



Damen schienen aus verschiedenen Welten zu stammen, echte Bastarde oder eben Mischlinge: die Mutter, eine **Yorkshireterrier-Lhasa-Apso-Hybride**, der Vater ein **Welsh Corgy**, die Töchter hiermit eine einmalige Neuzüchtung, die unsere Tierärztin für die Impfpässe als typische Lhacoyos definierte!

Hoffnung auf einen Nachwuchsstar

Bastarde findet man nicht nur in der Tier-, sondern ebenso in der Pflanzenwelt. Nicht alle sind edel oder fallen durch überraschende Schönheit auf, aber faszinierend finde ich die meisten und lasse daher ab und zu absichtlich «rassenreinen» Pflanzen freie Bahn, um sich grenzenlos zu kreuzen und sich zu reproduzieren. Dabei hoffe ich natürlich, dass ein Star unter dem Nachwuchs sein könnte. Diesen würde ich mit einem Namen versehen, wie ich es mit zwei Lenzrosensämlingen machte: *Helleborus* «Altemer Tütü» und *Helleborus* «The Gift». Wollte ich diese nun weitervermehren, müsste ich die sogenannten Mutterpflanzen teilen, also vegetativ vervielfachen, wie es Züchter und Züchterinnen mit ihren Selektionen halten.

Wie verschieden Jungpflanzen ausfallen können, möchte ich an einem Beispiel veranschaulichen: Der Anfang war harmlos. Im Herbst 2020 konnte ich einem sortenreinen Hornveilchen (*Viola cornuta* «Sorbet Delft Blue») nicht widerstehen und kaufte sechs Töpfchen der Hybride, um damit einen Kübel zu «begrünen», in den ich vorher Zwiebeln zweier Netzblatt-Iris (*Iris reticulata* «Harmony» und *Iris reticulata* «Purple Hill») gesteckt hatte. Die kurzlebigen Stiefmütterchen sollten die schmalen langen Blätter der Iris, die nach der Blüte bis dreissig Zentimeter hoch sein können, etwas kaschieren.

Ausbund an Genügsamkeit

Nach dem Pflanzen im Spätherbst geschah nicht viel. Die vereinzelt Blüten blieben erhalten, aber weitere Knospen öffneten sich kaum. Die Stauden mit dem immergrünen Laub schienen auf den Frühling zu warten. Im Januar folgte der grosse Schnee. «Nur weiter so», flüsterten die tapferen Blümchen und trugen weisse Mützen. Diese Eigenart erstaunte mich, worauf ich über

Buddleja Bär, auch Buddyhund genannt, war blond, langhaarig, seidenweich, robust und zeitweise aggressiv. Sie schreckte nicht einmal vor einem Panzer zurück, den sie oben auf der Strasse zum Stoppen brachte, indem sie lauthals bellte und keinen Meter zurückwich! Alison Hund, meistens Ali gerufen, hingegen war braun-beigeschwarz, rauhaarig, ängstlich und äusserst liebesbedürftig. Der Altersunterschied betrug gerade eine Viertelstunde. Trotzdem, die zwei



Die *Viola cornuta* «Sorbet Delft Blue» trägt einen Winterhut.



Die Bepflanzung auf dem Höhepunkt im März 2021.

die Hornveilchen nachlas: Die lilablauen *Viola cornuta* (eine von rund 650 Arten der Gattung *Viola*) mit der gelbweissen Mitte und den dunklen Äderchen stammen aus den Pyrenäen und können in Höhen von 800 bis 2500 Metern gefunden werden. Felsspalten sollen ihnen besonders zusagen, vermutlich, weil sie dort gut geschützt sind. Es sollte nicht lang dauern, bis der erste Sämling mir bewies, dass enge Standorte geradezu ideal seien: Er hatte sich in die Fuge einer Treppenstufe verirrt und uns oft staunen lassen, mit wie wenig eine Staude zufrieden ist.

Deutlich sichtbares «Horn» der *Viola cornuta*.
Quelle: Henri Brisse für Wikipedia



Wo ist denn das Horn?

Etwas irritierend finde ich das «Horn» im Namen, denn mit einem Horn hat die kleine Schönheit nichts gemein, oder doch? Wer ganz genau hinschaut, findet das namensgebende Horn oder richtiger den Sporn auf der Rückseite der Blüte. Allerdings ist der Sporn der Sämlinge bedeutend kleiner als bei der Art. Ferner erfuhr ich, dass man die reine Art selten im Handel findet, hingegen unzählige Sorten angeboten werden. Kaum wurden die Tage wärmer, blühten die zwei verschiedenen Netzblatt-Iris inmitten der Mini-

März 2022:
Jedes «Kind» hat einen eigenen Charakter.





Ein Echtes Hornveilchen.

Quelle: Wouter Hagens für Wikipedia

Stiefmütterchen: Meine erhoffte Kombination erwies sich als Erfolg. Bloss hatte ich nicht beachtet, dass die hübschen Veilchen bis in den Frühsommer weiterblühen. Auf die «Basilikumplantage», die normalerweise diesen Kübel in der Gartensaison bewohnt, mussten wir daher verzichten. Wir sollten indessen für die Geduld belohnt werden.

Der kleine Sämling in der «Felsspalte» blieb nicht lang allein. Die sortenreinen, delftblauen *Viola* verabschiedeten sich im Spätsommer und hinterliessen eine riesige «Kinderschar». Meine

Neugier war geweckt, denn vereinzelte erste Blüten zeigten eigene Charaktere. Allerdings waren die Sprösslinge kleiner als ihre Eltern, machten diesen Mangel aber mit ihrer grossen Anzahl wett.

Ein erster Sämling wächst in einer Spalte.



Echter Lhacoyos:
Alison Hund.

Generative und vegetative Vermehrung

Unter generativer Vermehrung versteht man die Nachzucht aus Samen, die Erbteile beider Eltern enthalten und deshalb etwas anders aussehen können als die Vorfahren.

Vegetativ reproduzieren bedeutet, dass man Pflanzen via Stecklinge, Teilung, Absenkung etc. vermehrt. Auf diese Weise sind sie mit der Mutterpflanze identisch, d. h., sie sind echte Klone.



Schönheitswettbewerb unter den Sprösslingen: Welche Blüte gefällt am besten?

Äusserst dynamisches Verhalten

Wiederum hielten sie Schnee und Eis stand. Es dauerte bis im März, bevor sie ihr wahres Gesicht zeigten: Die uniformen Eltern hatten eine winzige gelbe Mitte aufgewiesen, die von einem dunkelblauviolettten Auge mit zarten Strahlen auf einem weissen Band eingerahmt wurde. Ein mittleres Blau umfasste dieses typische Zentrum. Das Aussehen der Nachkommen war auffallend individuell, oder wie die Fachleute sagen: Die krautigen Pflanzen verhielten sich äusserst dynamisch. Die einen waren hellblau, andere hatten eine grössere gelbe Mitte, während diese bei drit-

ten wiederum fast fehlte. Ein Sämling kleidete sich nahezu unifarben dunkelblau, ein weiterer entschied sich für viel Weiss statt Blau. Wie wäre es mit Violett? Keinem Nachkommen mangelte es an strahlenförmigen Äderchen, wobei sie deutlich erkennbar oder aber verwaschten waren. Zudem hatte das eiförmige, gekerbte und teilweise unterseits leicht behaarte Laub seine Gestalt nicht geändert. Dazwischen hatte sich ein einjähriges Unkraut, das Behaarte Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), unbemerkt eingenistet: Dessen Blattrossetten liessen sich im Austrieb fast nicht von den *Violas* unterscheiden.

Die Vielfalt faszinierte mich so sehr, dass ich einzelne Blüten fotografierte und mir überlegte, welche Neuheit vegetativ vermehrt werden könnte, um ihren Liebreiz zu erhalten. Da ich mich nicht entscheiden konnte, verzichtete darauf und entschloss mich, im Herbst wieder sortenechte «Delfter» zu kaufen. In meinen Augen verdienten sie den ersten Rang in der Schönheitskonkurrenz, obwohl wir ihre Nachkommen oft bewunderten und ihre Individualität schätzten.



Zwillingsschwester: Buddleja Bär.





Das Wunder der Bastardisierung

Der Plan ging allerdings nicht auf, denn ich fand keine sortenreinen «Sorbet Delft Blue», und den Nachwuchs hatte ich nach der Blüte entsorgt! Bereits überlege ich, ob ich nicht die samtig schwarze *Viola cornuta* «Molly Sanderson» suchen soll. Sie war quasi meine Veilchen-Liebe auf den ersten Blick, aber leider hielt unsere Beziehung nicht, was ich mir davon versprach. Ob ich sie damals als Gartennovizin falsch behandelt hatte? Heute bin ich – wenigstens ab und zu – klüger geworden:

Hornveilchen gelten als zwei- bis mehrjährige Stauden, die sonnige oder halbschattige Standorte mögen. Im Topf verwendete ich ein durchlässiges, mässig mit Vorratsdünger gedüngtes Substrat, was ihnen behagte. Frühere Versuche in unserem mastigen Lehm Boden hatten mir bewiesen, dass sie schweren Boden nicht schätzen. Mit der Kälte hatten sie kein Problem, immerhin soll es für sie bei Temperaturen unter minus 15°C kritisch werden. Dann wären sie froh um einen Schutz mit Tannenreisig. Fleissige Gärtnerinnen schneiden die verwelkten Blüten weg und verhindern dadurch das Versamen. Damit verzichtet man allerdings auf die Vielfalt der Jungpflanzen und das Wunder der Bastardisierung, auf die Schrägen, die Blassen, die Aufdringlichen, die Prächtigen etc. Die Stauden blieben durchaus gesund und waren dank der Haltung in einem Topf keine Delikatesse für die Schnecken.

Vermutlich werde ich neue Sorten erneut in Topfkultur pflegen, wo sie das ihnen entsprechende Substrat bekommen, vor Frass geschützt sind und ihren zarten Duft in angemessener Höhe anbieten. Wer weiss, welche Sorte demnächst mein neuer Favorit sein wird!



Ein selektionierter «Star» aus dem eigenen Garten:
Helleborus «Altemer Tütü».



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



WENN DIE STRASSE ERWACHT

Vorgärten in Frühlingsstimmung

Es ist kein besonders kalter Winter, im Gegenteil: Die Tage sind grösstenteils dunkel, nass und trübe. Zum Glück gibt es aber auch echte Lichtblicke, dafür sorgt schon ein kurzer Ausflug nach draussen – trotz des grauen Himmels.

Bereits ein Rundgang durch den Garten kann die Stimmung heben. Wer keinen eigenen hat, gönnt sich einen Spaziergang durch die Nachbarschaft. Denn dort gibt es aktuell viel zu entdecken, was Freude bereitet.

Naturerfahrung im Alltag

Die Winterblüher machen ihrem Namen derzeit alle Ehre und sie tun dies früher, als mancher es aus Kindertagen kennt. Die Zaubernuss (*Hamamelis mollis*) belohnt einen aufmerksamen Blick mit bizarren, kleinen gelben Blüten und auch der Geruchssinn kommt auf seine Kosten. Zauberhaft sieht das Gehölz aus, dessen aromatische Blüten am nackten Holz erscheinen. Wer reagiert dieser Tage nicht auf die sonnige Farbe Gelb? Schon deshalb fällt der Winterjasmin auf, der sich mit geradezu leuchtenden Trieben über Mauern und Zäune beugt. Er blüht noch ohne



Die Zaubernuss (*Hamamelis mollis*) belohnt einen aufmerksamen Blick mit bizarren kleinen, gelben Blüten.

Christrosen (*Helleborus*) machen sich sowohl im Beet als auch im grossen Pflanzgefäss gut.



Der Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*) beugt sich mit geradezu leuchtenden Trieben über Mauern und Zäune.

Blätter, deswegen heisst er botanisch auch *Jasminum nudiflorum* – frei übersetzt «nacktblühend».

Der Winterjasmin ist übrigens viel bienenfreundlicher als die weit verbreitete Forsythie, die später im Frühjahr für gelbe Wolken in den Vorgärten sorgt und ein robustes Überbleibsel aus den 1960er-Jahren ist. Mit Hinblick auf Artenvielfalt und Insektenfreundlichkeit sind andere Pflanzen viel mehr zu empfehlen. So ist zum Beispiel der Winterschneeball (*Viburnum x bodnantense*) mit seinen rosa-weißen, duftenden Blüten für die frühen Insekten ein wahrer Pollenmagnet. Sogar die Haselnüsse treiben schon ihre Blüten. Davon können Menschen, die unter Allergien leiden, ein Lied singen. Denn für sie kommt die «Niessaison» immer früher.

Auf einem Spaziergang fallen derzeit aber nicht nur die blühenden Gehölze auf; auch zu ebener Erde erwachen die Vorgärten zum Leben und zeigen hübsche Überraschungen. Zwischen den immergrünen Gräsern oder Bodendeckern lassen sich die ersten Zwiebelblüher entdecken.

Hart im Nehmen

Schneeglöckchen (*Galanthus*) begeistern Gross und Klein und man möchte am liebsten staunend auf die Knie sinken. In alten Vorgärten stehen sie in dicht Seite an Seite und trotzen der Eiseskälte. Sie wirken zart, sind aber äusserst widerstandsfähig und hart im Nehmen. Es gibt unzählige Arten und ebenso viele Pflanzenfans, die sie mit Leidenschaft sammeln und damit dem Hobby der Galanthophilie frönen. Auf internationalen Pflanzenbörsen wechseln die blühenden Schneeglöckchen für viel Geld die Besitzerinnen und Besitzer.

Sammlerinnen und Sammler gibt es übrigens auch von Christrosen (*Helaborus*). Diese Staude ist die früheste

Blütenstaude und derzeit in vielen Vorgärten zu entdecken. Sie blüht nicht nur in Weiss, sondern je nach Sorte auch in Weiss-Grün, Rosa-Weiss bis fast Tiefschwarz und macht sich sowohl im Beet gut als auch im grossen Pflanzgefäss zur Begrüssung vor der Haustür.

Stiefmütterliche Behandlung der Vorgärten

Wer sich auf die Botanik in Vorgärten einlässt, wird jetzt im Winter viele schöne Überraschungen erleben – und vielleicht sogar Wünsche für das eigene Grundstück entwickeln. Noch viel zu häufig wird die Fläche vor dem Haus eher stiefmütterlich behandelt, dabei gehen alle Hausbewohnerinnen und -bewohner mindestens zweimal am Tag durch den Vorgarten.

Und auch Menschen aus der Nachbarschaft, Passantinnen und Passanten profitieren von einer vielfältigen, individuellen und lebendigen Gestaltung. Wer hier flaniert, atmet frische Luft, bewegt sich, vergisst den Alltagsstress und kommt vielleicht mit anderen Menschen ins Gespräch. Es lohnt sich also, die Fläche vor dem Haus bewusst wahrzunehmen und auch im Hinblick auf die winterliche Jahreszeit vielfältig zu bepflanzen.

Text:

Grünes Presseportal

Bilder:

BGL

Schneeglöckchen (*Galanthus*) und Krokusse (*Crocus*) begeistern Gross und Klein und lassen staunend auf die Knie sinken.



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

BIRMENS DORF – 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 Rüschlikon,
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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Kein unnötiger staatlicher Zwang

Der Gesetzgeber wollte Haus- und Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer verpflichten, Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszurüsten. Sowohl im Mietbereich wie auch im Stockwerkeigentum. Zum Glück hat der Kantonsrat letzten Monat eine entsprechende Motion abgelehnt. Unser Verband ist der Elektromobilität durchaus wohlgesinnt, ja wir geben auch Merkblätter für das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge heraus. Trotzdem: Wir lehnen staatlichen Zwang entschieden ab. Entsprechend bin ich erfreut, dass der Vorstoss – wenn auch knapp – keine Mehrheit fand.

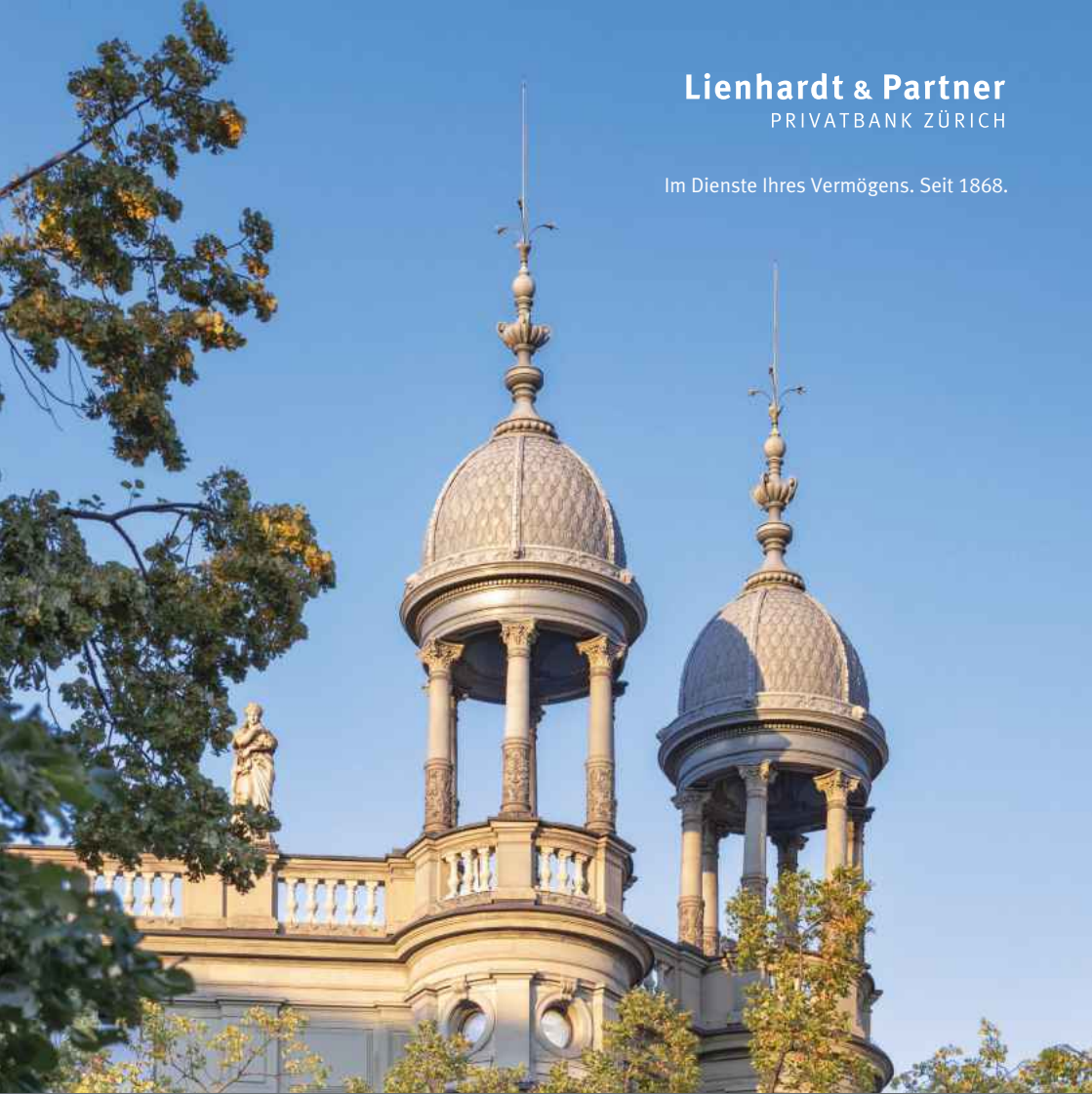
Mit dem Ansinnen wäre der Gesetzgeber entschieden zu weit gegangen: Der Regierungsrat hätte den Auftrag erhalten, eine gesetzliche Grundlage auszuarbeiten, damit Parkplätze im Mietbereich oder im Stockwerkeigentum mit Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge erschlossen werden müssten.

Diese gesetzliche Verpflichtung hätte in Bezug auf die verfassungsmässige Eigentumsgarantie einen unverhältnismässigen Eingriff bedeutet. Es muss immer noch den Hauseigentümern, Vermietern und Stockwerkeigentümergeinschaften überlassen werden, ob sie ihre Liegenschaften mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausrüsten wollen.

Die Hauseigentümer und Vermieter kennen auch die Bedürfnisse ihrer Mieter besser als der Staat. Und sie wollen ihre Liegenschaften erfolgreich vermieten. Deshalb gehen die Vermieter bezüglich E-Ladestationen bereits heute nach Möglichkeit auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mieter ein. Dabei unterstützt der Verband Eigentümer und Vermieter mit Merkblättern. So gibt er etwa ein Merkblatt heraus, das detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen bei der Erstellung von E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- und Miteigentum enthält. Auch bei der Erstellung von E-Ladestationen im Mietverhältnis unterstützt der Verband Vermieter mit einem Merkblatt – insbesondere auch in mietrechtlicher Hinsicht. Solch massive staatliche Eingriffe in privatrechtliche Vertragsverhältnisse hat die Politik deshalb besser zu unterlassen.

Bereits heute sehen viele Hauseigentümer und Stockwerkeigentümergeinschaften in Garagen und Autoeinstellhallen von Neubauten Leerrohre für die nötigen Anschlüsse vor. Damit ist die nötige Infrastruktur für eine allfällig zukünftige Nutzung einer E-Ladestation bereits vorhanden. Und das ganz ohne staatliche Bevormundung.

Hans Egloff



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.

AZB

Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

EINE SINNVOLLE
DIGITALISIERUNG
RELEVANTER
ABLÄUFE UND
DOKUMENTE
SCHAFFT MEHR
FLEXIBILITÄT UND
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
| info@homeserviceag.ch