



- Nebenkosten korrekt abgerechnet
- Balkonsanierung im Stockwerkeigentum
- Feriengrüsse vom Schwielochsee



SONNENBOX. FERTIG. LOS.

In wenigen Klicks Ihre Solaranlage berechnen. [iwb.ch/sonnenbox](https://www.iwb.ch/sonnenbox)

iwb von natur aus
klimafreundlich



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Verräterisches Argument: Das Geld ist ja vorhanden!

300 Millionen muss die Stadt in Liegenschaften investieren. Zwangsweise. Sie kann diesen Riesenbetrag, der neuerdings im Wohnraumfonds liegt, ja nicht einfach so herumliegen lassen. Wie das geht, sieht man beispielhaft an den 50 Wohnungen, die sie gerade in Zürich Affoltern kauft, auch wenn dieser Handel schon vor der Abstimmung eingefädelt worden war. 63 Millionen gibt sie aus und ändert an der Wohnungssituation in der Stadt nichts, nothing, niente, nada. Es entsteht keine einzige zusätzliche Wohnung, die für etwas Entspannung sorgen könnte. Aber: Dem Drittziel kommt man einen Hauch näher. Was nur eines beweist: Das Drittziel ist nichts weiter als ein Luftschloss ohne jeglichen Bezug zu den Problemen der realen Wohnungssuchenden.

Die Wohnungen sind bei einem Durchschnittspreis von 1,26 Millionen kein Schnäppchen. Die Argumentation der Stadt, der Kauf lohne sich wegen der Ausnutzungsreserven trotzdem, vermag nicht zu überzeugen. Zwar mag es auf dem Papier zutreffen, dass man auf den betroffenen Grundstücken zusätzliche Wohnungen erstellen könnte, aber wo immer die Stadt, Genossenschaften oder auch private Bauherren – siehe Credit Suisse mit Brunaupark-Areal – in letzter Zeit die Ausnutzung zu optimieren versuchten, scheiterten sie. Noch ein Luftschloss also.

Ob sie es will oder nicht, dadurch dass sie Hunderte von Millionen auf den Liegenschaftsmarkt wirft, wird die Stadt zur Preistreiberin. An diesem Marktmechanismus kommt sie nicht vorbei. Letztlich benimmt sie sich genauso, wie sie es den Privaten vorwirft. Deprimierend ist, dass mit den vielen Millionen nicht einmal die Zahl der Wohnungen zunimmt. Der Sache wäre am besten gedient, wenn die Stadt nicht als Marktteilnehmerin auftreten, sondern sich auf ihre eigentliche Aufgabe besinnen würde, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass andere Wohnungen bauen könnten – unbürokratischer und schneller. Mit ihrer schleichenden Planwirtschaft auf Kosten der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler profitieren am Ende nur einige wenige. Gerechter wäre, wenn sie mit den Millionen gezielt jene Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen würde, die beim Bestreiten der Miete Hilfe brauchten. Bisher hat sie nur im Luftschlosserbauen einen Preis verdient.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

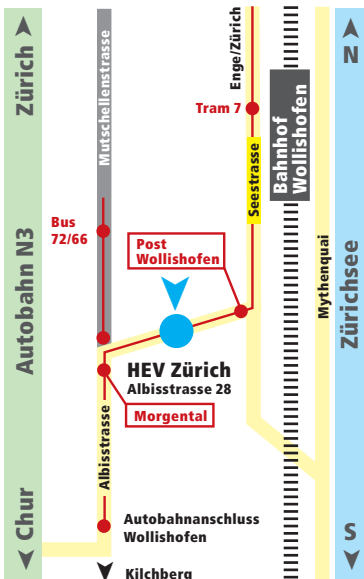
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Auflage: 59849
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

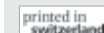
(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

Herausgeber

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

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

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

MLaw Stéphanie Bartholdi,
Juristin HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
RA Dr. Marco Koletsis, Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht, Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Dr. Luca Roncoroni,
Leiter Kommunikation HEV Zürich
Sonja Rueff-Frenkel, Beirätin
HEV Kanton Zürich, Kantonsrätin FDP
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Daniel Weber, Präsident
HEV Weiningen-Geroldswil-Oetwil
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 Inserateteil 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 Publiereportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

**Verräterisches Argument: Das Geld ist
ja vorhanden!** 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Mehrwertabgabe als Bremse bei der Verdichtung 70

POLITIK

WALLISELLEN LEHNT HÖCHSTSATZ BEI
MEHRWERTABGABE AB
**Erfolgreicher Info-Anlass des HEV Wallisellen
und Umgebung** 7

EIGENMIETWERT
**Nationalrat bei Abschaffung der «Eigenmiete»-
Steuer auf gutem Weg** 10

AKTUELLES AUS BUNDESBERN
**«Haupttreiber für die gestiegenen Immobilienpreise
ist die starke Zuwanderung»** 12

AKTUELL

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT –
TEIL 3
Die Schutzwürdigkeit 19

NEBENKOSTEN
Wie wird korrekt abgerechnet? 23

ZU GAST IN DER BOSSARD-ARENA
Delegiertenversammlung des HEV Schweiz 24

TRENDS

KLEINMÖBEL UND ACCESSOIRES
Kaleidoskop 26

RECHT

MIETRECHT
Erstreckung im gegenseitigen Einvernehmen 32

AUS DEM BUNDESGERICHT
**Balkonsanierung im Stockwerkeigentum –
wer muss bezahlen?** 35

MIETRECHT
**Der Referenzzinssatz ist bei 1,5%:
Risiken und Chancen** 39

NATUR

DER GARTEN REIST STETS MIT
Feriengrüsse vom Schwielochsee 56

VERLUST DER BIODIVERSITÄT
Die Artenvielfalt ist bedroht 63

SERVICE

ZUM GEDENKEN
Furio Molteni 25
Verkaufsinserat 30

SEMINAR
«Die Wohnungsabnahme» 31
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 37
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 42
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 47
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 51
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 54

DRUCKSACHENVERKAUF
Diverse überarbeitete Formulare 44

Bestellformular 49

Kreuzworträtsel 52

Sektionen-Info 68



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 Marktkenntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



WALLISELLEN LEHNT HÖCHSTSATZ BEI MEHRWERTABGABE AB

Erfolgreicher Info-Anlass des HEV Wallisellen und Umgebung

Die Gemeindeversammlung in Wallisellen hat am 13. Juni 2023 den Antrag des Stadtrates, bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe mit dem Maximalsatz von 40% einzuführen, zurückgewiesen. Der Rückweisungsantrag, der vom HEV Wallisellen und Umgebung unterstützt wurde, fand eine Mehrheit von 200 Ja- zu 123 Nein-Stimmen. Im Vorfeld haben der HEV Wallisellen und Umgebung sowie die SVP, die FDP und die Mitte anfangs Mai zu einer sehr gut besuchten Informationsveranstaltung eingeladen, an der unter anderem Sonja Rueff-Frenkel, Beirätin HEV Kanton Zürich, und Josef Wiederkehr, Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich, über das Thema Mehrwertausgleich referierten.

Beim Mehrwertausgleich geht es um Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen von Grundstücken, die dadurch einen Mehrwert erfahren können. Ein Mehrwert entsteht durch die verbesserte Nutzungsmöglichkeit bzw. die damit verbundenen Chancen, höhere Erträge erzielen zu können. Seit dem 1. Januar 2021 ist das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Der Kanton ist für Einzonungen zuständig, während die Gemeinden die Abgabe bei Auf- und Umzonungen regeln. Das MAG sieht vor, dass die Gemeinden einen Abgabesatz zwischen 0% und 40% vorsehen können.

Viel zu reden gab in den letzten Monaten ein Bundesgerichtsurteil, wonach 0% nicht möglich sei, da ein Satz von 0% Bundesrecht widerspreche. Der HEV Kanton Zürich hat verschiedentlich darauf aufmerksam gemacht, dass die eidgenössischen Räte eine Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) beraten, welche die Rechtslage eindeutig klären soll. Es ist davon auszugehen, dass ein Abgabesatz von 0%, wie dies bereits von Anfang an die Absicht des Gesetzgebers gewesen ist, dann wieder möglich sein wird. Für die Gemeinden, welche ihre Bau-



Auch Sonja Rueff-Frenkel und Josef Wiederkehr sind sehr erfreut, dass sich ihr Engagement in Wallisellen gelohnt hat.

und Zonenordnung (BZO) noch nicht angepasst haben, besteht somit keine Eile.

Nein zu Mehrwertabgabe von 40%

Wallisellen gehört auch zu den Gemeinden, welche die Auf- und Umzonung noch nicht geregelt haben. Der Stadtrat hat der Bevölkerung eine Teilrevision der BZO vorgelegt, welche bei Auf- und Umzonungen den höchsten Abgabesatz von 40% vorsah.

Im Vorfeld haben sich der HEV Wallisellen und Umgebung sowie die drei bürgerlichen Parteien SVP, FDP und Mitte im Rahmen der Vernehmlassung klar gegen die vorgesehene Teilrevision geäußert. Es wurde ein Verzicht auf eine Abgabe oder ein Zuwarten gefordert, bis die Rechtslage geklärt ist. Wenn beides nicht möglich sein sollte, so die Forderung der Bürgerlichen in der Vernehmlassung, dann sei höchstens ein Abgabesatz von 20% akzeptabel.

Erhellender Info-Anlass

Der HEV Wallisellen und Umgebung und die erwähnten Parteien haben im Vorfeld der Gemeindeabstimmung zu einer Informationsveranstaltung mit Referat und Diskussion eingeladen. Diese fand am 8. Mai statt, und es fanden sich über 50 interessierte und engagierte Personen im Foyer der Mehrzweckhalle ein.

Josef Wiederkehr und Sonja Rueff-Frenkel haben die Thematik verständlich erläutert und die Forderungen der Parteien und des HEV Wallisellen und Umgebung klar unterstrichen: Die Vorlage solle zurückgewiesen werden, es solle zu-

gewartet werden, bis die Rechtslage geklärt und der Abgabesatz 0% wieder möglich sei, und alles über 20% sei abzulehnen.

Die Anwesenden konnten Josef Wiederkehr, Sonja Rueff-Frenkel sowie dem ebenfalls anwesenden Stadtrat Jürg Niederhauser (FDP) Fragen stellen. Die Diskussion war sehr engagiert und wurde beim anschliessenden Apéro weitergeführt.

Einsatz lohnt sich

Die Veranstaltung hat auch im Anschluss noch Beachtung gefunden und hat sicher auch dazu beigetragen, dass die Stimmbewölkerung an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni die Teilrevision der BZO mit grosser Mehrheit zurückgewiesen hat.

Das Engagement der Parteien und des HEV Wallisellen und Umgebung zeigt, dass es sich lohnt, in den Gemeinden die vorgeschlagenen Teilrevisionen der BZO im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich genau zu prüfen und im Zweifelsfall darauf zu insistieren, mit der Revision zuzuwarten, bis die Rechtslage auf Bundesebene geklärt und ein Mehrwertabgabesatz von 0% bei Auf- und Umzonungen wieder möglich ist.



Sonja Rueff-Frenkel
Beirätin HEV Kanton Zürich,
Kantonsrätin FDP

Foto
Sonja Rueff-Frenkel

«Raum für Vertrauen
heisst für mich, das für Sie
ideale Verkaufsergebnis
zu gestalten.»

Mike Suter

*eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilienbewirtschaftung und Verkauf*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

**Elektrotechnik, Telecom, Automatik
und erneuerbare Energien**

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

EIGENMIETWERT

Nationalrat bei Abschaffung der «Eigenmiete»-Steuer auf gutem Weg

Der Nationalrat hat die überarbeitete Vorlage zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung unterstützt und möchte die «Eigenmiete»-Steuer auch für Zweitliegenschaften abschaffen. Auch bei der Regelung zum privaten Schuldzinsabzug wich er von der Vorlage des Ständerates ab. Der HEV Schweiz wird sich in der anstehenden Differenzbereinigung für eine system- und verfassungskonforme Vorlage im Sinne des Ständerates einsetzen. Eine Beschränkung des Schuldzinsabzugs auf 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge führt zu einer Schlechterstellung der Eigentümer von Mietliegenschaften, die weiterhin den vollen Mietertrag versteuern müssen.

Der HEV Schweiz ist erleichtert, dass der Nationalrat die «abgespeckte» Vorlage der Kommission grundsätzlich unterstützt. Im Gegensatz zum Beschluss des Ständerates fordert der Nationalrat aber, dass der Systemwechsel alle selbst genutzten Immobilien umfasst, also auch die Zweitliegenschaften. Der Ständerat möchte die «Eigenmiete» nur für selbst bewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abschaffen. Bei einem vollständigen Systemwechsel für alle selbst genutzten Liegenschaften muss gewährleistet werden, dass für die Steuerausfälle der Touris- muskantone eine Kompensation geschaffen wird. Ansonsten ist die Vorlage – wie bei früheren Projekten zur Abschaffung der «Eigenmiete»-Steuer – aufgrund von deren Widerstand gefährdet. Die Kommission des Nationalrates hat bereits einen Vorstoss für eine solche Kompensation unterstützt.

Der Nationalrat unterstützte – wie auch der Ständerat – die Einführung eines beschränkten Schuldzinsabzugs für Ersterwerber. Ein solcher Abzug ist wichtig, um den Wohneigentums- erwerb auch jüngeren Generationen zu erleichtern und um den Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung endlich zu erfüllen.

Weiterhin sprach sich der Nationalrat klar dafür aus, dass die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten weiterhin abzugsfähig bleiben, die Abzüge für Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf Bundesebene

jedoch entfallen. Die Kantone können entsprechende Abzüge für energetische Investitionen aber weiterhin beibehalten. Dies entspricht der Forderung des HEV Schweiz.

HEV für privaten Schuldzinsabzug bis maximal 70 Prozent

Bei der Regelung des generellen Abzugs für private Schuldzinsen unterstützte der Nationalrat den Antrag der Kommission für einen Abzug in Höhe von maximal 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge. Dies bestraft Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die weiterhin die vollen Miet- und Pächterträge versteuern müssen. Der HEV Schweiz befürwortet daher den Beschluss des Ständerates für einen privaten Schuldzinsabzug bis maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge. Wer einen Ertrag versteuert, muss auch die damit verbundenen Kosten für die Schuldzinsen abziehen können. Dies entspricht dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Die Vorlage geht nun bereits am 19./20. Juni in die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben und dann in den Ständerat. Der HEV Schweiz unterstützt weiterhin eine system- und verfassungskonforme Vorlage und wird sich dafür einsetzen, dass der Ständerat bei der Frage des privaten Schuldzinsabzugs an seinem ausgeglichenen Vorschlag festhält.

FÜR
DIE SCHÖNEN
UHREN
KOMMEN
FÜR
DIE SCHÖNE
ZEIT BLEIBEN

UNEXPECTED
GENEVA

geneve.com

«Haupttreiber für die gestiegenen Immobilienpreise ist die starke Zuwanderung»

Für Hauseigentümerinnen und -eigentümer am wichtigsten waren in der Sommersession bestimmt die neuen Vorschläge zur Abschaffung des Eigenmietwertes. Darüber und über andere relevante Themen diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, und der Zürcher Nationalrat Thomas Matter (SVP).

Die Credit Suisse als selbstständiges Unternehmen ist endgültig Geschichte – sie ist nun ein Teil der UBS. Was bedeutet das für Hauseigentümer, die bestehende Hypotheken bei der CS haben?

Thomas Matter (TM): Rein vom Zusammenschluss der beiden Banken her wird das keine grossen Auswirkungen auf die bestehenden Hypotheken haben. Doch wegen des Beinahe-Crashes der CS und der Übernahme durch die UBS sind viele Politiker in Bern jetzt am Hyper-

ventilieren und es wurden Dutzende von Vorstössen eingereicht. Der Ständerat hat aber glücklicherweise etwas Tempo rausgenommen und alle Motionen zur Ausarbeitung in die Kommission zurückgewiesen. Brandgefährlich ist dabei die Forderung nach einer Eigenkapitalquote (Leverage Ratio) der Banken von 20 Prozent. Das wäre ein absolutes Desaster für die Schweizer Banken. Die allermeisten Banken müssten in diesem Fall extrem viel neues Kapital aufnehmen, welches wahrscheinlich gar nicht erhältlich ist.

Was wären denn die Konsequenzen?

TM: Die Zinsen für Hypotheken würden massiv steigen, denn die Banken erhalten das zusätzliche Eigenkapital nicht umsonst. Das würde sehr oft zwei Prozent teurere Hypotheken bedeuten, also beinahe eine Verdoppelung der heutigen Zinssituation. Sehr viele Leute – vor allem Politiker – sind sich dessen nicht bewusst. Man darf von mir aus gerne über bestimmte qualitative Regulierungen bezüglich des Eigenkapitals bei Banken diskutieren. Eine Forderung nach 20 Prozent bei den ungewichteten Aktiven wäre jedoch absolut verheerend für den Kreditmarkt, insbesondere in der Schweiz, wo der Hypothekarmarkt verhältnismässig gross und volkswirtschaftlich sehr bedeutend ist.

Wie hoch muss denn die Eigenkapitalquote der Banken aktuell sein?

TM: Das harte Eigenkapital muss 5 Prozent sein. Vor der Finanzkrise war das praktisch gar nicht existent, bei der UBS waren es damals nur rund 1,7 Prozent. Beim ungewichteten Eigenkapital sind wir heute bei 10 Prozent, beim gewichteten bei rund 25 Prozent.

Das wird jetzt aber schon etwas kompliziert. Für unsere Leser wichtig ist wohl der Fakt, dass die Hypozinsen dadurch rund 2 Prozent teurer würden.

TM: Genau, das ist so. Darüber hinaus könnte es gar dazu führen, dass Banken dem Kunden für Bareinlagen etwas verrechnen müssen, weil sie

Zur Person

Thomas Matter

*1966, aufgewachsen in Sissach (BL), ist verheiratet, Vater von vier Töchtern und lebt in Meilen (ZH). Matter ist seit 2014 Nationalrat, zudem ist er Mitglied der Parteileitung der SVP Kanton Zürich und der SVP Schweiz. Kürzlich wurde er als Mitglied der PUK zur CS-Übernahme gewählt. Matter ist Verwaltungsratspräsident der Helvetischen Bank und der Matter Group AG.

nie mehr passieren kann. Und die Erhöhung des Eigenkapitals wäre eine mögliche Massnahme.

TM: Doch gerade fehlendes Eigenkapital war bei der CS ja nicht das Problem, das war bis zum bitteren Ende vorhanden. Vielmehr war es eine Vertrauenskrise, die sich derart beschleunigte, dass es zu einem digitalen Bankenrun gekommen ist – und das in einer noch nie da gewesenen Geschwindigkeit. Am Schluss war die fehlende Liquidität das Problem.

HE: Wichtig gilt hier festzuhalten, dass eine solche Erhöhung der Eigenkapitalquote auf den Eigenheimbesitzer, der eine Finanzierung braucht, und generell auf den Kleinsparer starke Auswirkungen haben wird.

Und darüber wird zurzeit im Nationalrat diskutiert?

TM: Es sind in dieser Sache unzählige Vorstösse hängig.

Kommen wir zum ewigen Thema «Abschaffung des Eigenmietwerts». Kürzlich hat die WAK (Kommission für Wirtschaft und Abgaben) dem Nationalrat einen neuen Vorschlag dazu präsentiert, der in den kommenden Tagen im Nationalrat behandelt wird. Es werden jetzt also wichtige Weichen gestellt.

HE: Das ist so und der HEV unterstützt die Stossrichtung, ist aber mit den Vorschlägen der WAK nicht ganz zufrieden, insbesondere bei der Frage

dafür selbst 20 Prozent neues Kapital brauchen. Das muss selbstverständlich hinterfragt werden. Die meisten Leute in der Schweiz sind sich nicht bewusst, was das alles bedeutet, weil eine Bankbilanz sehr komplex ist. Auch die meisten Politiker verstehen eine Bankbilanz nicht. Wäre das anders, gäbe es bestimmt einen Riesenaufschrei und viel weniger unsinnige Vorstösse.

Hans Egloff (HE): Man muss natürlich auch verstehen, dass die Politiker Angst hatten. Während einiger Tage konnte man durchaus den Eindruck bekommen, dass die ganze Bankenwelt zusammenzufallen drohte – also ein totales Desaster –, und niemand hatte eine Ahnung, wie es weiterginge. Es standen die fürchterlichsten Schreckensszenarien im Raum. In einer solchen Situation tauchen von Politikern selbstverständlich schnell solche Forderungen auf, damit so etwas



des Schuldzinsenabzuges gilt es noch nachzubessern.

TM: Wichtig für mich ist, dass endlich ein Systemwechsel erfolgt und der Eigenmietwert verschwindet. Dafür müssen wir auch Kompromisse eingehen. Details können später immer noch geändert werden, dann wird es auch kein Referendum mehr geben. Ich wiederhole mich gerne: Der Eigenmietwert muss weg, dafür verzichten wir auf die Abzüge, die bisher gemacht werden konnten. Bei den Zinsabzügen gilt es jedoch auf die jungen Neuerwerber Rücksicht zu nehmen. Bei ihnen sollten sie zugelassen werden, bei den übrigen bis zu einem gewissen Prozentsatz ebenfalls.

HE: Das ist auch meine Haltung. Wenn man jetzt glaubt, dass komplett alles bis ins kleinste Detail austariert werden muss, ergibt das am Schluss nur einen Scherbenhaufen. Es wird entweder im Parlament nicht funktionieren oder am Ende vor dem Volk scheitern. Denn dass es zu einer Volksabstimmung kommen wird, ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Diese zu gewinnen, wird sehr schwierig sein, es werden dann auch Leute dagegen sein, die jetzt im Parlament noch unsere Seite unterstützen.

Deshalb bin ich auch auf der Linie von Thomas Matter. Eigentlich müssten wir für den reinen Systemwechsel einstehen und sagen, jetzt schaffen wir den Eigenmietwert ab und schauen

dann, was nachher passiert. Die Politik ist später jederzeit in der Lage, inhaltlich nachzujustieren. So kann sie zum Beispiel sagen, wir müssen jetzt den Gebäudepark schneller sanieren, deshalb lassen wir Unterhaltskosten-Abzüge für energetische Sanierungen wieder zu oder etwas in der Art.

Beim Schuldzins-Abzug ist eine Lösung auch offensichtlich, hier bestehen einzig bei der Quote noch Differenzen. Für mich wären 70 Prozent ideal, wenn es am Ende aber nur 50 Prozent sind, können wir auch damit leben. Entscheidend ist, dass der Systemwechsel erfolgt.

TM: Sehr wichtig ist, dass Zweitwohnungen anders behandelt werden, sonst machen die Tourismus-Kantone wie Graubünden, Wallis oder Bern bestimmt nicht mit.

HE: Genau. Mit einer Mehrheit der Kantonsregierungen gegen uns wäre die Abstimmung nicht zu gewinnen.

Herr Matter, wie sehen Sie als Bankenspezialist generell die Entwicklung der Immobilienpreise in der Schweiz?

TM: In der Schweiz gibt es eigentlich zwei unterschiedliche Ebenen. Die eine läuft unter dem Stichwort «Wohnungsnot». Hier leiden wir unter einer enorm grossen Nettozuwanderung – letztes Jahr waren es 180'000 Personen, inklusive der Flüchtlinge aus der Ukraine. Allein für diese Leute braucht es mindestens 40'000 neue Haushalte,





Am Tag nach dem Gespräch erfolgte im Nationalrat die Debatte zum Eigenmietwert. Dieser hat die Vorschläge der WAK weitgehend übernommen (siehe auch Mitteilung auf Seite 10) und beschlossen, den Eigenmietwert abzuschaffen. In der Herbstsession kommt das Geschäft nochmals in den Ständerat.

damit sie überhaupt ein Dach über dem Kopf haben. Das ist der Haupttreiber für die langjährigen steigenden Immobilienpreise. Dies bestätigen jetzt erstmals auch die ZKB und die Raiffeisen-Bank.

Dazu kommen viele regulatorische Vorgaben wie etwa ein Vorkaufsrecht von Gemeinden. In der Stadt Genf beispielsweise erstellt praktisch kein privater Unternehmer mehr neuen Wohnraum. Wegen der rigiden staatlichen Vorgaben – etwa ein zwingend grosses Angebot von vergünstigten Wohnungen – ist das Bauen dort derart unattraktiv geworden, dass es sich überhaupt nicht mehr lohnt. In der Stadt Zürich läuft es in die gleiche Richtung. Das macht die gesamte Situation auf dem Wohnungsmarkt leider nur schlechter.

Was auf der anderen Seite den Schweizer Hypothekenmarkt betrifft, so ist der relativ gut

und konservativ aufgestellt. So halte ich auch die Belehbarkeit bis max. 80 Prozent und die Tragbarkeit von 5 Prozent für die Vergabe von Hypotheken für eine sinnvolle Sache. Wir sind bei den Hypotheken jetzt bei rund 2 Prozent, was bedeutet, dass es noch Luft nach oben gibt, bevor es wirklich gefährlich und schmerzhaft wird. Natürlich können gewisse Immobilienfirmen, die einzig Libor-Kredite haben, in Schwierigkeiten geraten. Doch ich glaube nicht, dass es im Immobilienbereich in der Schweiz starke Korrekturen wie in den 90er-Jahren geben wird. Sollte aber die Zuwanderung plötzlich zurückgehen, könnte es durchaus eine Korrektur geben.

*Herr Matter, Herr Egloff,
ich danke Ihnen für das Gespräch.*



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
Reto Vasella



US ZÜRI FÜR ZÜRI

Lademöglichkeit jetzt günstig installieren

Der Kanton Zürich will die Entwicklung hin zu CO₂-neutralen Antrieben mit Anreizen unterstützen und den Wandel zur E-Mobilität beschleunigen. Das Förderprogramm ist gestartet und unterstützt Privatpersonen und Unternehmen finanziell beim Aufbau der Basisinstallation für die Ladeinfrastruktur. Die weltweit tätige Juice Technology AG ist die einzige Herstellerin von Ladeinfrastruktur in Zürich und bietet nachhaltige, zukunftssichere Lösungen für jeden Fall.

Minimales Design – maximale Flexibilität
Der JUICE CHARGER me 3 hat ein klassisches, schnörkelloses Design und überzeugt durch seine Flexibilität. Die Wallbox eignet sich als Einzellösung für Eigenheimbesitzer ebenso wie als Grossinstallation mit bis zu 250 Einheiten in Überbauungen mit Einstellhallen. Dabei lässt sich die Wallbox freistehend auf einer Stele oder in Aufputz- oder Unterputzmontage an der Wand befestigen.

Präzise Abrechnung und Schutz vor Stromdiebstahl
Die Freischaltung für mehrere Parteien erfolgt über RFID. Damit der Ladestrom nutzergerecht abgerechnet werden kann, ist für den Betrieb im Verbund ein präziser MID-konformer Energiezähler mit an Bord. Für die Nutzerverwaltung und das Stationsmanagement steht das übersichtliche Backend JUICE EXO zur Verfügung. Für das Onboarding gibt es eine eigene Web-App helloJUICE.

Einfach smart ohne Kompromisse
Das intelligente Lastmanagement smartJUICE überwacht den Ladevorgang von bis zu 250 Stationen, passt die Leistung dynamisch an und sorgt so für eine effiziente Verteilung des verfügbaren Stroms. Das funktioniert auch mehrstufig, indem die Charger an mehrere Sicherungsgruppen und erst dann an die Versorgungsleitung angeschlossen werden. Jeder JUICE CHARGER me 3 hat das Lastmanagement bereits ab Werk ohne Aufpreis inkludiert.

Das Gerät ist mit wenigen Handgriffen aufgebaut, schnell installiert und unkompliziert in Betrieb genommen. So kann der Ausbau von Ladeplätzen zügig voranschreiten und die Hürden für den Umstieg auf E-Mobilität werden deutlich gesenkt.

Möchten Sie mehr über die Förderung im Kanton Zürich erfahren? Weitere Informationen finden Sie unter juice.world/foerderung



Sie wollen die gleiche Funktionalität wie ein smartes Wandladergerät, jedoch in einer noch kompakteren und portablen Form? Mit mobilen Wallboxen wie dem JUICE BOOSTER 3 air ist auch das möglich. Mehr dazu in der nächsten Ausgabe.



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 3

Die Schutzwürdigkeit

Ein Gebäude ist schutzwürdig, wenn es eine historische Epoche besonders qualitativ voll bezeugt (Eigenwert) oder wenn es das Ortsbild wesentlich mitprägt (Situationswert).

Herr Müller ist Eigentümer eines im kommunalen Denkmalinventar erfassten Mehrfamilienhauses. Da er plant, das Gebäude abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, stellt er das Provokationsbegehren. Die Gemeinde X prüft, ob das öffentliche Denkmalschutzinteresse einem Abbruch des Gebäudes entgegensteht oder ob es aus dem Inventar entlassen werden kann. Zur Prüfung der Schutzwürdigkeit holt die Gemeinde ein denkmalpflegerisches Gutach-

ten ein. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass das Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren eine sehr typische Architektur für seine Entstehungszeit aufweise und dass das Gebäude wichtige wirtschafts- und sozialhistorische Strömungen jener Zeit erkennen lasse. Das Gebäude stehe zudem markant an einer wichtigen Strassenkreuzung der Gemeinde X und präge diese Kreuzung massgeblich mit. Nach Erhalt des Gutachtens prüft und bejaht die Gemeinde die

Hol dir Hühnerhaut

#stromimblut
Ihre Emotion. Unsere Energie.

Weitere inspirierende Energiethemen
blog.primeo-energie.ch

Für die Zukunft:
Klimafreundliche Energien. Intelligente Infrastrukturen.
Smarte Services. Innovative Wärme.

primeo energie

Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung des Mehrfamilienhauses und sie verweigert die Inventarentlassung.

Thema dieses Beitrags

Das Mehrfamilienhaus hätte aus dem Denkmalschutzinventar entlassen werden können, wenn dieses nicht schutzwürdig gewesen wäre oder wenn sich die Unterschutzstellung als unverhältnismässig erwiesen hätte. Der vorliegende Beitrag widmet sich dem ersten Kriterium (Schutzwürdigkeit), der nächste Beitrag (Teil 4) wird sich dem zweiten Kriterium (Verhältnismässigkeit) widmen.

Denkmalpflegerisches Gutachten

Die Frage der Schutzwürdigkeit wird in der Regel unter Beizug eines denkmalpflegerischen Experten beantwortet, welcher hierzu ein Gutachten verfasst. Ausgangspunkt des Gutachtens ist aber die rechtliche Grundlage.

Rechtliche Grundlage

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG können Gebäude in zweierlei Hinsicht schutzwürdig sein. Sie können für sich alleine oder zusammen mit benachbarten Gebäuden (sog. «Ensemble») einen Eigen- oder einen Situationswert aufweisen.

Eigenwert

Ein Eigenwert wird bejaht, wenn es sich beim Gebäude um einen wichtigen Zeugen einer Epoche handelt.

Ein «Zeuge» ist geeignet, Geschichtliches zu veranschaulichen. Vom Zeugen muss auf die geschichtliche Epoche geschlossen werden können und umgekehrt. Hierzu muss der Zeuge die für die betreffende Epoche typischen bzw. charakteristischen Merkmale aufweisen.

Als «Epoche» wird ein architektur-, sozial-, wirtschafts- oder polithistorischer Zeitabschnitt beschrieben, der sich durch eine klare Veränderung der Verhältnisse abgrenzen lässt. Auch Zeitabschnitte aus neuerer Zeit können eine Epoche sein. Die in der Rechtsprechung anerkannten Epochen sind sehr verschieden. So wurden beispielsweise schon der dörfliche Ursprung oder die Verstädterung eines Quartiers,



Lochergut, Stadt Zürich (in den 1960er-Jahren erbaut); inventarisiert.

Foto: M. Koletsis

die Architektur der 1980er-Jahre und eine während weniger Jahre bestehende naturverbundene und esoterisch unterlegte Lebensgemeinschaft als Epoche anerkannt. Die Rechtsprechung geht von einem sehr weit gefassten Epochenbegriff aus, welcher kaum Konturen aufweist. Nach meiner Auffassung muss eine Epoche indes eine gewisse universelle Bedeutung haben, da sonst kein hinreichendes öffentliches kulturelles Interesse an der Bezeugung dieser Epoche bestehen kann.

Die Frage, wann ein Zeuge «wichtig» ist, wird in der Rechtsprechung nicht einheitlich beantwortet. In einigen Entscheiden wird die erforderliche Wichtigkeit deswegen bejaht, weil es sich beim betreffenden Objekt um eines von wenigen vergleichbaren und gut erhaltenen Objekten derselben Epoche in derselben Gemeinde handelt. Gemäss anderen Entscheiden liegt ein «wichtiger» Zeuge vor, wenn das Gebäude herausragende Qualitäten aufweist. In wieder anderen Entscheiden wird die Wichtig-

keit der Zeugenschaft bejaht, wenn sich das Gebäude eignet, die betreffende Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren. Letztgenannte Auffassung verdient den Vorzug. Nach Sinn und Zweck von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dient der zürcherische Denkmalschutz dem Geschichtsverständnis der Bevölkerung. Ein Zeuge kann dementsprechend nur «wichtig» sein, wenn er die betreffende Epoche besonders gut erlebbar macht. Es ist daher ein besonders typischer Vertreter der Epoche unter Schutz zu stellen, da gerade dieser geeignet ist, Zeugnis für die Epoche abzulegen.

Situationswert

Beim Situationswert wird in der Rechtsprechung eine herausragende Bedeutung für die Umgebung verlangt. Diese Bedeutung kann sich darin zeigen, dass das Gebäude markant oder dominant in Erscheinung tritt oder eine identitätsstiftende Wirkung auf die Umgebung hat. In einigen Entscheiden wird eine «positiv prägende Wirkung» auf die Umgebung verlangt.

Der Umstand, dass sich ein Objekt seit längerer Zeit in seine Umgebung einordnet, begründet nach der Rechtsprechung allerdings keinen Situationswert; der Situationswert kann nicht mit einem vertrauten Ortsbild begründet werden. Nicht situationswertbegründend ist überdies der Umstand, dass ein Objekt als Überbleibsel aus einer früheren Epoche inmitten seiner baulichen Umgebung auffällt. Ebenfalls keinen Situationswert hat ein Gebäude, wenn das Ortsbild durch

andere Anlagen oder Gebäude in der Umgebung stärker geprägt wird.

Während in einigen Entscheiden eine prominente Lage für die Begründung des Situationswerts zu genügen scheint, wird in anderen Entscheiden klargestellt, dass es zur Bejahung eines Situationswerts nicht genüge, wenn das betreffende Objekt eine besondere Stellung und Lage in Anspruch nehme; auch die Gestaltung und Erscheinung und die vorhandene Bausubstanz müsse zur prägenden Wirkung beitragen.

Würdigung

Herrn Müllers Mehrfamilienhaus weist aufgrund seiner für die 1950er-Jahre sehr typischen Architektur und seiner sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung einen Eigenwert auf. Zudem steht es markant an einer wichtigen Strassenkreuzung der Gemeinde, womit ein Situationswert zu bejahen ist. Die Schutzwürdigkeit des Mehrfamilienhauses ist damit in mehrfacher Hinsicht zu bejahen. Da die Gemeinde X auch die Frage der Verhältnismässigkeit bejaht, ist das Gebäude unter Schutz zu stellen.



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

HEWATEC-Zürich

Herbert Waser
Tel. 079 682 14 64
www.hewatec.ch



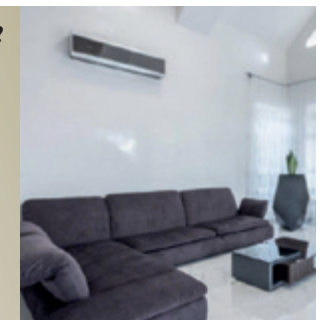
HEWATEC

Sie möchten ein angenehmes Raumklima?

HEWATEC ist spezialisiert auf Klimaanlageanlagen und bietet markenunabhängig Geräte und Komplettinstallationen in der Region Zürich. Wir beraten Sie gerne und unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr HEWATEC-Team
info@hewatec.ch | 041 559 22 00





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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

NEBENKOSTEN

Wie wird korrekt abgerechnet?

In vielen Mietshäusern geht eine Nebenkostenperiode von Juli zu Juni. Das bedeutet, dass sich viele Vermieter in den kommenden Wochen mit der Nebenkostenabrechnung beschäftigen müssen. Folgend findet sich Wissenswertes rund um die jährliche Nebenkostenabrechnung.

Nebenkosten sind für Leistungen des Vermieters oder Dritter, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Damit der Mieter nebst dem Nettomietzins die Nebenkosten separat bezahlen muss, bedarf es gemäss Obligationenrecht also stets einer ausdrücklichen Regelung im Mietvertrag. Erfolgt die Nebenkostenverrechnung «pauschal», also mittels vereinbarter Pauschale, gibt es keine jährliche separate Abrechnung. Anders sieht es bei der Erhebung von Akontobeiträgen aus. Gemäss Art. 4 Abs. 1 VMWG hat der Vermieter mindestens einmal jährlich über die im Mietvertrag mittels Akonto ausgeschiedenen Nebenkostenpositionen abzurechnen.

Ausscheidung der Nebenkosten im Mietvertrag als Voraussetzung

Die einzelnen Nebenkostenpositionen müssen klar, präzise und schriftlich im Mietvertrag (nicht den allgemeinen Vertragsbedingungen!) vereinbart werden. Achtung: Alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu bezahlen vereinbart worden sind, gelten als im Mietzins eingeschlossen. Die Nebenkostenvereinbarung muss im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung erfolgen.

Zeitpunkt der Abrechnung

Das Gesetz regelt nicht, auf welchen Zeitpunkt hin der Vermieter die Abrechnung vorlegen muss. Es ist zulässig und wird in der Praxis auch häufig gemacht, vertraglich einen Zeitpunkt für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung zu vereinbaren. In solchen Fällen hat die Abrechnung auf den verabredeten Termin hin zu erfolgen.

Verspätete Abrechnung

Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung des Vermieters bei Akontozahlungen werden erst mit

der Abrechnung bestimmt und daher erst mit der Rechnungsstellung erfüllbar und fällig. Vermieter aufgepasst: Gerät der Vermieter mit der Erstellung der Abrechnung in Verzug, riskiert er die Verjährung seiner Forderungen für die Nebenkosten. Die Verjährungsfrist für Akontozahlungen beträgt fünf Jahre.

Recht auf Einsicht in die Belege

Dem Mieter ist auf Verlangen Einsicht in die Originalunterlagen zu gewähren. Das Einsichtsrecht umfasst die Originalbelege sowie andere Unterlagen wie zum Beispiel solche über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien. Das Einsichtsrecht des Mieters umfasst auch das Recht, auf eigenen Kosten Kopien der Belege anzufertigen. Das Einsichtsrecht ist am Wohn- oder Geschäftssitz des Vermieters bzw. dessen Liegenschaftsverwaltung während der üblichen Geschäftszeiten und nach vorzeitiger Ankündigung auszuüben.

NÜTZLICHES ZUM THEMA

Ratgeber «Der Mietzins – Mietzins und Nebenkosten»

Weitere Informationen und Bestellungen:
www.hev-schweiz.ch, info@hev-schweiz.ch oder
Telefon 044 254 90 20



Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte.
Wir freuen uns auf Sie.



SIMTRA

Immobilien Bewirtschaftung

- Hohe Kundenzufriedenheit
- Langjähriges Bewirtschaftungsteam
- Digitalisierung nach Mass
- Faire Preise und umfangreiche Leistungen

SIMTRA Immobilien AG
Immobilien Bewirtschaftung
8050 Zürich Oerlikon
Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte



MLaw Stéphanie Bartholdi

Juristin beim HEV Schweiz

ZU GAST IN DER BOSSARD-ARENA

Delegiertenversammlung des HEV Schweiz

Am 23. Juni 2023 fand in Zug die 108. Delegiertenversammlung des Hauseigentümergebietes Schweiz statt. Rund 400 Delegierte sowie Gäste aus Politik, Behörden und Wirtschaft folgten der Einladung. Neben den statutarischen Traktanden standen dieses Jahr neben dem aktuellen «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» Themen rund um die Gebäudeeffizienz und den Schweizer Wohnliegenschaftsmarkt im Zentrum. Den Schlusspunkt der Versammlung setzte Adrian Häsler, Geschäftsleitungsmitglied und Leiter der Business Unit Grid der Swissgrid AG, mit seinem viel beachteten Fachreferat.

Im geschäftlichen Teil der Versammlung orientierte der Präsident des HEV Schweiz, alt Nationalrat Hans Egloff, über das vergangene Verbandsjahr und die aktuellen wohneigentumspolitischen Herausforderungen, verbunden mit einem kurzen Rückblick auch auf die Volksabstimmung von Mitte Juni zum Klimaschutzgesetz.

Aktuelles zum Eigenmietwert

Ständerätin Brigitte Häberli, Vizepräsidentin HEV Schweiz, informierte die Delegierten über den aktuellen Stand des politischen Prozesses zur Gesetzesvorlage «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» und die daraus hervorgehende Abschaffung des Eigenmietwerts. Sie unterstrich dabei, dass sich sowohl Ständerat als auch Nationalrat für den generellen Systemwechsel ausgesprochen haben. Der HEV Schweiz unterstützt unverändert den system- und verfassungskonformen Beschluss des Ständerates.

Gregor Rutz und Damian Hunkeler gewählt

Präsident Hans Egloff führte routiniert durch die statutarischen Traktanden. Aus dem Vorstandsvorstand gebührend verabschiedet wurden die verdienten Vorstandsmitglieder Albert Leiser, Zürcher Gemeinderat (FDP), und der kürzlich in den Luzerner Regierungsrat gewählte Dr. Armin Hartmann (SVP), der aufgrund dieses neuen Amtes sein HEV-Mandat nicht weiter

wahrnehmen kann. Im Rahmen der dadurch erforderlichen Ersatzwahlen neu in den Vorstand gewählt wurden der Luzerner Kantonsrat Damian Hunkeler (FDP) und Nationalrat Gregor Rutz (SVP) als Vertreter des Kantons Zürich. Mit der geringsten Stimmenanzahl verpasste der Nidwaldner Ständerat Hans Wicki (FDP) die Zuwahl in den Vorstand.

Im offiziellen Teil der Delegiertenversammlung übermittelte Pirmin Andermatt, Vizepräsident des HEV Zugerland, die Grussworte der gastgebenden HEV-Sektion. Die Grussbotschaft der Regierung des gastgebenden Kantons wurde durch Regierungsrat und Statthalter Andreas Hostettler, Vorsteher der Direktion des Innern des Kantons Zug, überbracht.

«Unbekannte» Swissgrid

Schlusspunkt der Versammlung bildete das viel beachtete Referat von Adrian Häsler, Geschäftsleitungsmitglied der Swissgrid AG und Leiter der Business Unit Grid. Sowohl die Delegierten als auch die Gäste verfolgten gespannt die Informationen zu den vielseitigen Aufgaben und Herausforderungen der Swissgrid. Mit seinem Einblick in die unmittelbare Praxis machte er den Versammlungsteilnehmenden bewusst, dass der Strom letztlich zwar schon «aus der Steckdose» kommt – dass es aber dazu eben auch viel mehr braucht, als dies den Stromverbrauchern im Allgemeinen bewusst ist. (lr)

Der HEV Weiningen-Geroldswil-Oetwil (HEV WGO) trauert um sein Ehrenmitglied und seinen ehemaligen Präsidenten



Furio Molteni ist am 1. Juni 2023, nach einem erfüllten Leben, unerwartet und plötzlich von uns gegangen.

Wir verlieren nicht nur ein Ehrenmitglied unserer Sektion, wir verlieren einen aufrechten, wertvollen, herzlichen und hilfsbereiten Freund, dem wir vieles zu verdanken haben. Furio Molteni hat sich immer mit vollem Engagement für den Hauseigentümergebietesverband und die Anliegen der Hauseigentümer eingesetzt. Auf allen Ebenen brachte er seine reiche Erfahrung und sein Wissen ein.

Furio Molteni amtierte seit 1996 als Vorstandsmitglied und von 2006 bis 2016 Präsident der Sektion WGO. In den zwanzig Jahren hat er ein beachtliches Netzwerk innerhalb des Hauseigentümergebietesverbandes und der Politik aufgebaut, das ihm ermöglichte, die Sektion WGO wesentlich weiterzuentwickeln. Als Resultat dieser Anstrengungen vermochte Furio Molteni renommierte Politiker auf Regional-, Kantonal- und sogar Bundesebene als Redner für unsere Generalversammlung zu gewinnen, was unsere Sektion weit über ihre Grenzen hinaus bekannt machte. Dass bis zu einem Viertel unserer Mitglieder jeweils die Generalversammlung besuchten, spricht für seine Arbeit und die Qualität seiner Präsidentschaft.

Lieber Furio, Du warst uns immer ein guter Freund und wirst in unseren Gedanken in unserer Mitte bleiben. Was bleibt, ist Dankbarkeit, einen Teil des Wegs gemeinsam gegangen zu sein, und die Erinnerung an die vielen geselligen und schönen Momente, die wir mit Dir teilen durften. Deine typische und herzliche Tessiner Mentalität wird uns fehlen.

Daniel Weber, Präsident

Kaleidoskop

Mit Kleinmöbeln und Accessoires lässt es sich nach Lust und Laune einrichten. Eine bunte Auslese für Innen und Aussen.

Redaktion **traumhaus**



1

1 | Gerahmte Kooperation – Das Fotolabor aus Frechen bei Köln hat mit dem Studio Besau-Marguerre eine bunte Design-Edition an Bilderrahmen kreiert. whitewall.de **2 | Weiche Wellen** – Die «PePo»-Lampe ist eine einfache, aber skulpturale Leuchte mit zeitloser Ausstrahlung. Das Design aus mundgeblasenem Glas ist von der Form eines Kürbis inspiriert. madebyhand.dk **3 | Traditioneller Herstellungsprozess** – Die Architektin und Textilgestalterin Silke Abel stellt mit ihrem 2022 in Wädenswil gegründeten Label von Hand Wandbehänge und Decken her – inspiriert von der klassischen Moderne und der traditionellen Technik des Quiltens, neu interpretiert. atelierabel.ch **4 | Konstruktives Konzept** – Der Entwurf des platzsparenden «Foyer Coat Stand» aus dänischer Buche wurde von der Neugierde und dem Ehrgeiz angetrieben, Gelenke neu zu denken und einen leichten, frei stehenden, flexiblen Kleiderständer zu schaffen. formandrefine.com



2



3



4



5



6

5 | Denmark's next classic – Mit seinem klaren Design, dem leichten Erscheinungsbild und der modernen Materialkombination aus nachhaltigem Kunststoff in Verbundoptik und schwarz lackiertem Metall erfüllt der Stuhl «Aveny-T» von Anders Engholm alle Vorgaben an Funktionalität, Minimalismus und Ausdrucksstärke. montanafurniture.com **6 | Multifunktionales Entspannungs-Tool** – Gleichzeitig Aroma-Diffuser und Laterne mit edlem Bambusgriff und Dimmer-Knopf, kommt «Sophie» mobil in Innenräumen, auf der Terrasse sowie im Garten zum Einsatz. Einfach Wasser einfüllen, zwei bis drei Tropfen Duftöl hinzugeben und entspannen. stadlerform.com **7 | Behaglicher Bezugsstoff** – «Visconte III» ist ein weicher Velours aus Baumwolle. Mit der Kollektion 2023 wird der erfolgreiche Samt-Klassiker neu koloriert: Die bestehende Farbpalette von 40 Farben wird um 20 neue erweitert. Durch die Verwendung BCI-zertifizierter Baumwolle wird eine nachhaltige Baumwollproduktion unterstützt, die Mensch und Umwelt schützt. fischbacher.com **8 | Courage für Farben** – Der Stuhl «Double U» hat eine Silhouette voller Schwung, Dynamik und spielerischer Leichtigkeit; und die monochrome Farbgebung lässt ihn wie aus einem Guss wirken. victorfoxtrot.de **9 | Eklektisch und fantasievoll** – Unter der kreativen Leitung von Sacha Walckhoff und in Zusammenarbeit mit renommierten Designschaffenden sind die Einrichtungsstoffe, Tapeten, dekorativen Accessoires und Geschirrkollektionen in einer Vielzahl von Materialien und Techniken erhältlich. Der Baumwollstoff «Guatiza» ist mit grossen, sinnlichen Blumen verziert. christian-lacroix.com



7



8



9

Neubauprojekt South Shore Rumpumpsteig 3, 8038 Zürich

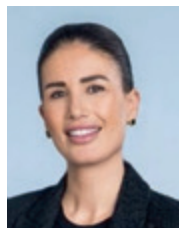
Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Auf einem der raren und zentrumsnahen Grundstücke im beliebten Quartier Wollishofen entsteht am Rumpumpsteig 3 ein aussergewöhnliches Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf attraktiven Eigentumswohnungen. Individuelle Grundriss-typologien unterschiedlicher Ausformung mit grosszügigen Aussenbereichen prägen die klare Architektur der verschiedenen Wohnungstypen, welche Ihnen ein komfortables, modernes Wohnen mit hohem Ausbaustandard bieten und welche in eine hochwertig gestaltete Umgebung eingebettet sind. Das Gelände wird von schönen Trockenmauern gestützt und mit luftigen Gehölzwerken gesäumt. Hier werden Ihre Wohnträume verwirklicht.

Überzeugen Sie sich selbst! Die Wohnungen werden voraussichtlich im Herbst 2025 bezugsbereit sein.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Frau Caroline Meier freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Hauseigentümerverband Zürich
Frau Caroline Meier
Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
044 487 17 82 | caroline.meier@hev-zuerich.ch

Projekthomepage
www.southshore.ch



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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 5. September 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
Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld
auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse
müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. September 2023

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

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

MIETRECHT

Erstreckung im gegenseitigen Einvernehmen

«Unser Zweifamilienhaus bewohnen wir zusammen mit langjährigen Mietern. Seit längerem befassen wir uns mit der notwendig gewordenen Sanierung und haben uns für die Variante Ersatzneubau entschieden. Unsere Mieter planen demgegenüber seit einiger Zeit, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Mit der Kündigung und einer Mieterstreckung von 1 bis 2 Jahren sind sie einverstanden. Wie ist eine aussergerichtliche, einvernehmliche Erstreckung zu formulieren und was gilt es zu beachten?»

Die Parteien können gemäss Art. 272b Abs. 2 OR nach einer Kündigung eine Vereinbarung über die Verlängerung der Auszugsfrist treffen. Eine solche *Erstreckungsvereinbarung zum gekündigten Mietvertrag* entfaltet die gleiche Wirkung wie eine vom Richter gewährte Mieterstreckung. Nicht erforderlich ist, dass die Parteien ihre unter sich getroffene Vereinbarung der Schlichtungsbehörde oder einem Gericht vorlegen. Anlässlich einer Erstreckungsvereinbarung sind Sie frei, die Dauer der vereinbarten Erstreckung abweichend von den gesetzlichen Maximalvorschriften festzulegen. Die Parteien können – was in einem Verfahren nicht möglich ist – auch vereinbaren, dass das Mietverhältnis bis zum Eintritt einer Bedingung, zum Beispiel bis zum Eintritt der Rechtskraft einer Baubewilligung, erstreckt wird. Den Parteien steht es aber auch frei, die Modalitäten eines vorzeitigen Auszuges abweichend von den Vorschriften von Art. 272d OR zu regeln.

Folgende Punkte sind bei einer aussergerichtlichen Erstreckungsvereinbarung mindestens zu regeln:

- Bezeichnung der Parteien;
- eindeutige Umschreibung des Mietobjektes;
- Bestätigung der rechtswirksamen Kündigung unter Hinweis auf das entsprechende Datum;
- klare Definition der Dauer der Erstreckung;
- klare Definition, ob es sich um eine erstmalige oder einmalige Erstreckung handelt.

Ausserdem ist empfehlenswert, einen Hinweis auf die Rückgabemodalitäten und einen Schriftformvorbehalt vorzunehmen. Eine solche einvernehmliche Vereinbarung könnte bei Ihnen wie folgt aussehen:

Formulierungsbeispiel:

1. Die Parteien halten übereinstimmend fest, dass das oben genannte Mietverhältnis mit Wirkung auf den xx.xx.20xx gültig gekündigt wurde.
2. Das Mietverhältnis wird einmalig und definitiv bis zum xx.xx.20xx erstreckt. Die Mieter verpflichten sich, das Mietobjekt spätestens auf dieses Datum hin besenrein zu übergeben. Eine weitere Mieterstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Mieter sind berechtigt, während der Erstreckungsdauer vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx vor dem in Ziffer 2 vorstehend genannten Zeitpunkt die Mietsache auf jedes Monatsende zurückzugeben, sofern sie dies dem Vermieter mindestens 30 Tage im Voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilen.
4. Die Mietzinszahlungspflicht endet mit der Rückgabe des Mietobjektes.
5. Die Parteien halten gemeinsam fest, dass mit dieser Vereinbarung kein neuer Mietvertrag zustande kommt, sondern lediglich die Auflösungsmodalitäten des gekündigten Mietvertrages geregelt werden.

6. Die Mieter verpflichten sich, gegen das ihnen dargelegte Bauvorhaben keinerlei rechtliche Schritte einzuleiten. Vorbehalten bleiben ihre Ansprüche auf Mietzinsherabsetzung infolge eingeschränkter Benutzbarkeit des Mietobjektes.
7. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.»
8. Alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrages behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Wesentlich ist (wie grundsätzlich bei jeder Vereinbarung), dass die einvernehmliche Vereinbarung so klar formuliert wird, dass kein Interpretationsspielraum besteht.

Eine Kündigung kann vielerlei Risiken bergen. Lassen Sie sich vorgängig durch die Rechtsabteilung des Hauseigentümergebäudeverbands beraten.

Quelle: *Wohn- und Geschäftsraummiete, Müller, Jürg P., Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2016*



Anita Lankau

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Cornel Tanno berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 11.

Hauseigentümergebäudeverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



Regimo Zürich

Ob Vermietung oder Verkauf von Immobilien, wir begleiten Sie professionell, engagiert und partnerschaftlich.

044 438 60 60, regimo-zuerich.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch



Brunner
Küchen

AUS DEM BUNDESGERICHT

Balkonsanierung im Stockwerkeigentum – wer muss bezahlen?

Im nachfolgenden Entscheid ging es um die (immer wiederkehrende) Frage, ob Balkone gemeinschaftlich sind oder zum Sonder(nutzungs)recht gehören, respektive wer die Kosten für eine Sanierung trägt. In einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit vier Wohnblöcken wurde mit Mehrheitsbeschluss ein vom Ausschuss vorgelegtes Projekt für die Sanierung und Neuerstellung der Balkone samt der zugehörigen Finanzierung von der Versammlung der Stockwerkeigentümer genehmigt.

Anfechtung

Ein Eigentümer focht den Beschluss an und verlangte Feststellung dessen Nichtigkeit, eventualiter, dass er sich nicht an den Kosten beteiligen muss, ebenso, dass die Neuerstellung nicht aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden könne. Die Vorinstanzen wiesen die Klagen ab. Somit hatte sich das Bundesgericht mit der Frage zu befassen.

Das Projekt

Die bestehenden Balkone sollen entlang der Fassade abgefräst, die Tragkonstruktion der neuen Balkone in Stahlbau verzinkt hergestellt, an der Fräskante angedübelt und auf zwei Stahlstützen an den vorderen Ecken auf neuen Betonfundamenten abgestützt werden. Insgesamt wird die totale Breite um 65 cm breiter, Länge 15 cm plus, Bodenbelag auf Terrazza-Kunststoffplatten, neue Sonnenstoren und schlussendlich würden die Balkone um 2,7 m² grösser. Der klagende Eigentümer sollte dadurch rund 5192 Franken aus dem Erneuerungsfonds erhalten und eine Einmalzahlung von rund 8507 Franken leisten, jeweils gemäss seiner Quote. Der Beschluss kam mit 17 Ja, 5 Nein und einer Enthaltung bei 23 anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümern zustande.

Die Argumente des Klägers

Er bestreitet das Vorliegen eines Sanierungsbedarfs. Im Stockwerkeigentum wird bei den baulichen Massnahmen unterschieden zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Massnahmen. Damit ein Beschluss Gültigkeit hat, braucht es für Ersteres die Zustimmung der

Mehrheit aller Miteigentümer, für Zweiteres eine sogenannt qualifizierte Mehrheit, das heisst die Mehrheit aller Miteigentümer, die auch die Mehrheit der Quoten vertritt. Für die luxuriösen Massnahmen müssen SÄMTLICHE Miteigentümer zustimmen. Bei den nützlichen baulichen Massnahmen ist sodann im Gesetz vorgesehen, dass einem Miteigentümer Massnahmen nicht zumutbar sind, die im Missverhältnis zum Vermögenswert seines Anteils stehen. Somit können derartige Massnahmen nur durchgeführt werden, wenn die anderen den ihm nicht zumutbaren Betrag übernehmen. Der Kläger machte in diesem Fall Kostenbefreiung geltend.

Abgrenzung der Massnahmen

Diese Frage ist eines der Hauptthemen im Stockwerkeigentum. Je nachdem kann eine Massnahme nach den Umständen in eine andere Kategorie fallen; so die Praxis. Zudem sind Balkone, je nach Ausgestaltung, eine Anlage, die die Konstruktion, jedenfalls aber das äussere Aussehen der Liegenschaft betreffen. Sie bleiben auch gemeinschaftlich, wenn daran ein Sondernutzungsrecht besteht. Insofern ist die Gültigkeit eines Beschlusses nicht generell davon abhängig, ob es dafür einen unmittelbaren oder tatsächlichen «Bedarf» gibt. Somit kann eine solche Massnahme, auch wenn sie nicht unbedingt notwendig ist, mit einer qualifizierten Mehrheit beschlossen werden, wenn sie auch eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezweckt. Tatsächlich waren die Seitenwände der Balkone mit asbesthaltigem Eternit belastet

und in einem schlechten Zustand. Ausserdem gibt es Betonabplatzungen und es muss repariert und neu gestrichen werden. Somit war, gemäss dem Obergericht, die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben. Die Vergrösserung der Balkone stufte das Gericht als Nebeneffekt der Sanierung und dieser untergeordnet ein. Zudem bewirkt die Vergrösserung der Balkone auch eine Vergrösserung des Gebrauchswertes, die sich auch objektiv auf den Verkehrswert der gesamten Stockwerkeinheit auswirkte. Das Obergericht qualifizierte die Massnahme insgesamt als nützliche Massnahme, wofür ein Beschluss mit qualifizierter Mehrheit – wie vorliegend passiert – notwendig ist.

Weitere Argumente des Klägers

Er macht geltend, die Vergrösserung der Balkone gegen seinen Willen stelle einen unzulässigen Eingriff in sein Sonderrecht dar: Obwohl wie bereits erwähnt Balkone grundsätzlich zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören, wird in der Lehre und Rechtsprechung differenziert zwischen der Aussen- und Innenseite. Im Begründungsakt kann die Innenseite dem einzelnen Stockwerkeigentümer entweder zu Sonderrecht oder Sondernutzungsrecht zugewiesen werden, was vorliegend erfüllt ist (Sonderrecht). Aussen- und Innenseite sind jedoch letztlich eine Einheit, die nicht getrennt werden kann, dadurch ergibt sich eine direkte Konkurrenz der Rechte und Pflichten des Einzelnen mit seinem Sonderrecht. Nützliche bauliche Massnahmen können durchaus Auswirkungen auf die Gebäudeteile im Sonder(nutzungs)recht haben. Dieses kann jedoch in einem gewissen Rahmen auch gegen den Willen des im Sonderrecht betroffenen Miteigentümers abgeändert werden. Einzig dann braucht es die Zustimmung, wenn die Änderungen jenem den Gebrauch oder die Nutzung zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen: Weder liegt bei einer Balkonvergrösserung Ersteres vor, noch wird es, ebenso wenig worin eine Unwirtschaftlichkeit liegt, vom Eigentümer geltend gemacht.

Finanzierung aus dem Erneuerungsfonds?

Nebst dem Beschluss über die Sanierung und die Erweiterung der Balkone beschloss die Versamm-

lung auch, einen Teil der Kosten aus dem Erneuerungsfonds zu beziehen. Dieser Fonds ist ein durch Beiträge der Gemeinschaft geäuftetes zweckgebundenes Sondervermögen, das die Ausführung zukünftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern soll. Er erhöht den Gesamtwert des Stockwerkeigentums und somit auch den der einzelnen Stockwerkeinheiten. Er ist jedoch an den Stockwerkanteil gebunden und geht bei einer Veräusserung automatisch an den neuen Eigentümer über, kann also nicht separat veräussert werden. Die Stockwerkeigentümer haben nach Massgabe ihrer Wertquoten einen Beitrag an den gemeinschaftlichen laufenden Unterhalt, die Verwaltung und Erneuerungen zu leisten. Dienen bestimmte gemeinschaftliche Anlagen nicht oder nur in einem sehr geringen Ausmass einem einzelnen Stockwerkeigentümer, ist dies bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. Nur wenn die wertquotenmässige Verteilung schlicht unbillig erscheint, kommt diese Bestimmung zur Anwendung; dann jedoch ist sie zwingend. Das Obergericht war der Ansicht, dass der dem Erneuerungsfonds zu entnehmende Betrag den geschätzten Kosten einer «reinen» Balkonsanierung entspreche. Deswegen sei ein Beschluss darüber reglementsconform. Ebenso habe der klagende Eigentümer bei dieser Kostenverteilung keinen Nachteil zu verzeichnen und könne somit nicht ein rechtlich geschütztes Interesse geltend machen.

Abschluss

In diesem Fall war die Balkonsanierung inklusive Vergrösserung gemäss dem Bundesgericht rechtsconform. Ausgehend von einer nützlichen baulichen Massnahme war der Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit einer qualifizierten Mehrheit gültig zustande gekommen.

BGE 5A_927/2020, Urteil vom 5. Oktober 2021



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, BSc (ZFH) in Wirtschaftsrecht und diplomierter Experte in Rechnungslegung und Controlling, 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 überwält werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 19. September 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 Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 19. September 2023

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

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

MIETRECHT

Der Referenzzinssatz ist bei 1,5%: Risiken und Chancen

Massgebend für Mietzinsanpassungen bei echt unbefristeten Mietverträgen ist seit September 2008 der Referenzzinssatz. Davon unabhängig ist, wie viel die tatsächliche Hypothekarzinsbelastung des Eigentümers ist. Vom 3.3.2020 bis zum 2.6.2023 ist der Referenzzinssatz unverändert bei 1,25% geblieben. Seit dem 2.6.2023 beträgt der Referenzzinssatz 1,5%.

Kann der Vermieter den Nettomietzins eines laufenden echt unbefristeten Mietvertrags anpassen? Um zu überprüfen, ob die Nettomiete eines echt unbefristeten Mietvertrags erhöht werden kann oder nicht, sollte grundsätzlich die relative Berechnungsmethode angewandt werden, welche die kumulativ anwendbaren Faktoren berücksichtigt, die der Berechnung der Miete zugrunde liegen, nämlich:

1. Ausgleich der Erhöhung des Referenzzinssatzes auf das Fremdkapital

Nach Art. 13 VMWG kann der Mietzins an die gestiegenen Fremdkapitalkosten angepasst werden. Erst wenn der Referenzzinssatz den zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder der letzten Mietanpassung geltenden Satz übersteigt, kann der Vermieter die Mieterhöhung aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes geltend machen.

2. Teuerung auf das risikotragende Kapital (Eigenkapital)

Das risikotragende Kapital darf der Teuerung angepasst werden. So darf der Nettomietzins im Umfang von 40% der Teuerung angepasst werden. Der Ausgleich erfolgt anhand des Landesindex der Konsumentenpreise.

3. Kostensteigerung der Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten

Die Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten sind mit der Zeit auch immer mehr gestiegen. Für die Kosten, welche nicht direkt durch den Mieter in Form von Nebenkosten getragen wer-

den, kann der Vermieter eine angemessene Erhöhung im Rahmen der durchschnittlichen Kostensteigerung geltend machen. In der Schweiz gibt es Schlichtungsstellen, wie z. B. jene in der Stadt Zürich, die eine Pauschale zulassen.

4. Mietzinsreserven

Falls der Mietvertrag eine rechtsgültige Reserve vorsieht, zum Beispiel, weil der Vermieter eine neue Küche eingebaut hat und anstatt einer Mietzinsenerhöhung eine Reserve geschaffen hat, dann kann er diese nötigenfalls später aktivieren.

5. Wertvermehrende Investitionen wie energetische Sanierungen

Verbesserungs- und Aufwertungsmassnahmen können Anlass zu einer Mietzinsenerhöhung geben. Im Umfang der Wertvermehrung, jedoch abzüglich der bezogenen Fördergelder, kann die wertvermehrende Investition durch Anwendung eines mietrechtlich zulässigen Kapitalisierungsfaktors zu einer Mietzinsenerhöhung führen.

Sofern keine wesentlichen wertvermehrenden Investitionen vorgenommen wurden, hat der Referenzzinssatz den grössten Einfluss auf den Nettomietzins. Gemäss Art. 13 VMWG berechtigt eine Erhöhung des Hypothekarzinses um 0,25% in der Regel zu einer Erhöhung des Nettomietzinses von maximal 3%, wenn die Hypothekarzinsen unter 5% liegen.

Entscheidend ist also die Überprüfung des Referenzzinssatzes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten relevanten Mietzinsanpassung. Liegt dem zu prüfenden Mietzins z. B. ein Referenzzinssatz von 1,75% zugrunde, so be-



ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

gründet die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25% auf 1,5% keinen Anspruch auf Erhöhung der Nettomiete, obwohl der Referenzzinssatz gestiegen ist.

Die Überprüfung ist einzelfallbezogen und muss vorsichtig und aufmerksam vollzogen werden. Aus diesem Grund hat der Schweizerische Hauseigentümerverband einen Mietzinsrechner zur Verfügung gestellt, der Haus- und Wohnungseigentümer unterstützen soll.

Gibt es weitere Gründe, die Miete eines bestehenden unbefristeten Vertrags anzupassen?

Nur ausnahmsweise unter Einhaltung der durch Gesetz und Rechtsprechung auferlegten Bedingungen kann der Vertrag nach der absoluten Methode, wie zum Beispiel an die orts- und quartierüblichen Mietzinsen, angepasst werden.

Darf ich einen unecht befristeten Mietvertrag während der festen Dauer an den erhöhten Referenzzinssatz anpassen?

Beträgt die befristete Dauer mindestens 5 Jahre, dann sehen die meisten Verträgen eine Indexierungsklausel vor. Diese erlaubt es während der befristeten Dauer des Vertrags, den Mietzins in der Regel 100% der Teuerung anzupassen.

Gelten die gleichen Prinzipien für indizierte oder gestaffelte Mietverträge?

Die Anpassung des befristeten HEV Zürich Mietvertrags mit einer Mindestdauer von 5 Jahren erfolgt nach der vertraglichen Indexklausel. Gestaffelte Mietverträge setzen eine Mindestdauer von 3 Jahren voraus. Die Anpassung erfolgt nach eigenen gesetzlichen Regeln und nach der vertraglichen Staffelungsklausel.

Wie wird der Mietzins bei einem laufenden unbefristeten Mietvertrag angepasst?

Erhöhungsmittelungen müssen mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eingehen und müssen daher in der Praxis mindestens 20 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist per Einschreiben abgeschickt werden. Es ist auch zwingend erforderlich, das offizielle Mietzinsanpassungsformular des Kantons zu verwenden, in dem sich die Immobilie befindet. Den Vertragsparteien steht es frei, die Mietzinserhöhung nicht mit einer Mitteilung des Vermieters, sondern mit einer Zusatzvereinbarung zu vereinbaren.

Es wird dabei empfohlen,

- eine Klausel zu vereinbaren, nach der der Mieter erklärt, über seine Anfechtungsrechte informiert worden zu sein und die vereinbarte Mietzinserhöhung freiwillig und ohne Druck zu akzeptieren, oder
- das Mietzinserhöhungsformular der Vereinbarung beizulegen.

Die Rechtsprechung verlangt vom Vermieter den Nachweis, dass er den Mieter über seine Rechte im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung informiert hat.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 058 344 91 22
E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

Blitzschutzkontrolle PK GmbH
Beratung + Kontrollen

Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachslernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 26. September 2023, 08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 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 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 26. September 2023

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

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

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Diverse überarbeitete Formulare

Die Formulare «Vermietung von Wohnräumen» und «AGB Wohnräume» wurden aktualisiert und neu gedruckt.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Beding. (2023) Artikel-Nr. 10006, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10008, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular siehe Seite 49

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

«ZAHLEN DIE ÜBERHAUPT PÜNKTLICH?»

JA, DENN...

Domicil unterstützt und haftet im Mietvertrag solidarisch.

Helfen Sie mit, indem Sie Wohnraum an Domicil vermieten.
domicilwohnen.ch | T 044 245 90 25

DOMICIL
EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

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
 Brüttenstrasse 1
 8315 Lindau
 Tel. 052 345 21 22
 info@faellag.ch
 www.faellag.ch

 Auch bei
 wenigen
 Stufen!

FLEXO
 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

Publireportage

ATTICO®

Mehr Nutzen durch Aufstockung mit System

 Bauen ohne Bauland? Die Nachfrage nach attraktivem
 Wohnraum ist gross, gerade in städtischen Gebieten.
 Landreserven sind rar. Mit ATTICO Aufstockungen bietet
 das Holzbauunternehmen Häring eine passgenaue Lösung
 für den herrschenden Wohnungsmangel: Gebäudeauf-
 stockungen, mit denen in kurzer Zeit hochwertiger Wohn-

 raum bei voller Mietbelegung
 entsteht: nachhaltig, ökolo-
 gisch und schön. Der nach-
 wachsende Werkstoff Holz mit
 seinem geringen Eigengewicht
 eignet sich hervorragend für
 eine Erweiterung und Aufwer-
 tung von bestehenden Lie-
 genschaften. Häring ATTICO
 bietet eine Vielzahl von Mög-
 lichkeiten: So kann im Verlauf
 einer Aufstockung auch eine

 energetische Sanierung vorgenommen werden. Von der
 ersten Analyse bis zur Schlüsselübergabe – alles aus einer
 Hand und zum vereinbarten Festpreis.
 Schaffen Sie attraktiven neuen Wohnraum dank ökolo-
 gischer Aufwertung und Nachverdichtung – mit Häring
 als flexiblem Partner mit innovativen Ideen. Mit höchster
 Kompetenz in Planung und Ausführung machen wir mehr
 aus Ihrer Liegenschaft.

Häring AG

 Hohlstrasse 481 a
 8048 Zürich / 5074 Eiken
 Tel. +41 (0)44 501 27 00
www.attico.ch
HÄRING
 INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

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 ■ Ver-
 trag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen
 ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung
 (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kosten-
 kontrolle ■ 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

Datum: Dienstag, 3. Oktober 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 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.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 3. Oktober 2023

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

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

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

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

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

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

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



**Badewannentüren
Variodoor 4 Modelle**

ab Fr. 2700.00
(exkl. MwSt., inkl. Montage)

**10 Jahre
Top Qualität**

Magicbad Schenker Luzern
079 / 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch
Kostenlose Beratung vor Ort

Lieferung & Montage
ganze Schweiz

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist. Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

25
JAHRE
1998-2023

G & H
Insekten
Schutzgitter



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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	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 Hauswartdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste 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.)					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)		9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.50	4.00
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.50	2.50
20003	_____	Richtiges Lüften		2.50	4.00
20080	_____	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)		7.50	9.50
20081	_____	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2022)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	_____	Der Mietzins	NEU	39.00	46.00
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	_____	Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)		189.00	219.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
50008	_____	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)		229.00	259.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		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
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2018)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2021)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)	NEU	69.00	69.00
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;

Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;

Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 24. Oktober 2023,
 8.30 bis 12 Uhr
 Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

Seminarerstattungen inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.-,

Ehepaar** CHF 420.-

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.-,

Ehepaar** CHF 500.-

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 24. Oktober 2023

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

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

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



Stadt im Kanton Basel-Land	Normmass	witziger Einfall hervorragend	polizeiliche Kontrollrunde	kurz für: an das Gegenteil von Luv	ital.: blau	radioaktives Metall	deutsche Anrede
	8				Vergrosserungsglas EDV-Begriff		
Vorname Strawinskys			Tonart Kurort in Belgien	1			plötzliche Einfälle
Prince ..., Duke of Edinburgh († 2021)	Trauben-ernte Patron d. Juristen			Elektrizität	Saharagebirge it. Adria-hafen		
			Markt-bude Fels, Schiefer				bau-chiges Kelch-glas
4		Runzeln Kunststil				deutsche Vorsilbe	
Musik-sender Welle	9		Vorname Claptons Berg bei Lugano			Auf-stache-lung	
Hefter für die Ablage	Binde-wort (je - ...)	Wortteil: Leben Hirsch-tier		nicht dabei verwirrt			
			Spreng-körper Burg-zugänge				Saucen 3
	5			Nagetier Schläge		7	
kleiner Stör-fisch	'trocken' b. Weinen Schön-ling (frz.)		Teil des Kopfes dennoch		kurz für: zu der Erdzeit-alter		
Initialen Travens Körper-spray		niederl. Tänzerin † (Mata)	6	Autoren-verband unge-kocht			Fluss im Engadin
		Fremd-wortteil: wieder	kleine Frucht-art			künstli-che Intel-ligenz (Äbk.)	
Ab-schnitt des Korans	Segel-kom-mando: wendet!			aus-leihen	2		
			dt. Schau-spieler † 1993 (Heinz)				

HEVZ 237

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

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. Teilnahmeschluss ist der 16.08.2023. 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

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

Sudoku schwer

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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient zu verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»
«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur. HSG
stv. Leiterin Rechtsberatung/
Prozessführung

«Der Mietvertrag»
«Die Mängelrechte im Mietrecht»
«Die Kündigung»
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
ASSERPRO Brokerage AG

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 17. November und 24. November 2023, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich, Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

(vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 17. November und 24. November 2023

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

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

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



Im Auenwald von Briese. Bild: Bernd Schade für Wikipedia

DER GARTEN REIST STETS MIT

Feriengrüsse vom Schwielochsee

Auch Gärtnerinnen und Gärtner brauchen manchmal Abstand von ihrem nie endenden Gartentraum, der täglich gehegt und gepflegt werden will. Wer vermutet, dass sie ausser einer Reise in fremde Paradiise keine Wünsche haben, täuscht sich, denn Gartenliebhaberinnen und -freunde haben häufig weitere Interessen, die sie mit demselben Enthusiasmus pflegen wie ihr kleines Stück Eden: Die einen besuchen Gemäldegalerien, andere geniessen ein paar Tage in einer Grossstadt, einige zieht es aufs Wasser, möglicherweise in die Wüste, oder sie machen an einem Oldtimer-Rallye mit, während weitere ihre verspannten Muskeln in einer Wellness-Oase verwöhnen lassen.

zu entdecken gibt. Selbstverständlich gehört eine Kahnfahrt genauso dazu wie die Degustation von Leinöl mit Quark und Kartoffeln.

Dieses Jahr besuchten wir erneut die kleine Wehrkirche in Zaue, wo ein einzigartiger Taufengel unter einem Wolkenhimmel schwebt. Nachher setzten wir uns an den angrenzenden Schwielochsee, der im nordöstlichen Randgebiet des Spreewaldes liegt, und hingen unseren Gedanken nach. Weit und breit war kein Mensch zu sehen. Auf den Überresten einer Anlegestelle sass stumm normalerweise äusserst gesprächige Möwen und schienen die friedliche Stimmung zu geniessen.

«Schwimmende Blumentöpfe»

Während ich überlegte, weshalb die stattlichen Vögel die hohen Pfähle bevorzugten, schwamm eine Graugansfamilie vorbei. Ich hielt die Idylle mit der Kamera fest, wobei mir die «schwimmenden Blumentöpfe» auffielen. Ähnliche «Pflanzgefässe» waren mir bereits in den Fliessen¹ aufgefallen. Mein Gärtnerinnenherz regte sich, ich wurde neugierig: Waren die Samen, die sich auf diesen immerzu feuchten «Töpfen» niedergelassen hatten, nicht raffiniert? Sie hatten einen idealen, garantiert nassen Platz zum Keimen gefunden.

Da Erlen und Eschen im Spreewald am häufigsten wachsen, war es einfach, die Jungpflanzen aus der Distanz zu bestimmen: Es handelt sich um Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), eigentliche Pionierbäume, die nasse Standorte bevorzugen, in Sumpf- und Mooregebieten vorkommen und eine Periode im Wasser genauso problemlos überstehen wie vorübergehende Trockenheit.

Ob diese waghalsigen Jungpflanzen das vorgesehene Alter von 120 Jahren und die mögliche Höhe von dreissig Metern erreichen werden? Ich denke, dass sie – obwohl sie als Herzwurzler fä-

Wir selber haben uns für einen Aufenthalt im Spreewald entschieden, wo es neben Fürst Pücklers berühmtem Garten Branitz, den bekannten Spreewaldgurken, der eindrucklichen, von Herzog & de Meuron entworfenen Universitätsbibliothek in Cottbus, der Kultur der Sorben, dem Abbau von Braunkohle im Tagebau und ihren Renaturierungsprojekten unzählige weitere Sehenswürdigkeiten wie kleine und grosse Kirchen

¹ In der flachen Kulturlandschaft des Spreewaldes verzweigt sich die Spree in ein Netz von kleinen Wasserläufen, eben Fliessen, die durch künstliche Kanäle ergänzt wurden. Das 970 Kilometer lange Wassersystem wird noch heute mit flachen, kielloosen Kähnen (ähnlich den Weidlingen in Schaffhausen) ohne Motor von Fährleuten mit Hilfe eines Rudels (Stehruder oder Stachel) gestakt (vorwärtsgerudert oder gestachtelt). Motorbetriebene Kähne sind nur mit spezieller Bewilligung erlaubt.



Wie Moritz von Schwind den Erlkönig sah. Ca. 1870.
Bild: Wikipedia

ser Imprägnierung ist ein charakteristisches Merkmal der oft mit Reet gedeckten Blockhäuser in der topfebenen Region Brandenburgs. Über die Dauerhaftigkeit dieses Holzes unter Wasser wussten bereits die Pfahlbauer in der Jungsteinzeit Bescheid und nutzten es ebenfalls als Baumaterial. Mich faszinierte ausserdem ein weiteres Charakteristikum dieser Gehölze: Nach dem Fällen färbt sich das Holz rot.

Der Tod, der schaurige Geselle

Sumpfbgebiete, Wälder und «blutendes» Holz regten die Fantasie der Menschen schon immer an: Unwillkürlich kam mir Johann Wolfgang Goethes berühmte Ballade vom Erlkönig (1782) in den Sinn. Sie erinnern sich bestimmt, wie es dem Knaben auf dem Arm seines Vaters während des nächtlichen Ritts durch den Wald bang wird, weil er den Erlkönig erblickt. Der Vater versucht dem Kind weiszumachen, dass es sich täusche, und muss am Ende erkennen, dass der Tod, der schaurige Geselle, den Knaben zu sich geholt hat. – Ob der König etwas mit Erlen gemein hat, ist umstritten, aber vielleicht stimmt es ja, dass der Erl-

könig oder eben Elfenkönig² an die Elfen erinnert, die gern in feuchten Gebieten tanzen sollen, also dort, wo die Schwarz-Erlen wachsen! Hingegen ist bekannt, dass sich der grosse Dichter in Jena zur Nacherzählung der Ballade inspirieren liess. Den Spreewald hatte er nicht besucht. Über einen Ausflug in diese ungewöhnliche Gegend erzählte erst im Jahr 1859 Theodor Fontane ausführlich. Seine Erlebnisse schilderte er in seinem Werk *Wanderungen durch die Mark Brandenburg* (Berlin 1882).

Längst hatten wir den Schwiellochsee verlassen, aber die schwimmenden Blumentöpfe mit den jungen Schwarz-Erlen liessen mich nicht los: Wenn Pflanzen Geschichte schreiben, steckt meist mehr dahinter. Kaum im Hotel angekommen, begann ich über dieses Gehölz nachzulesen:

Erlen wachsen in ganz Europa, in Asien und Afrika. Sie vermehren sich hauptsächlich durch

² Die dänische Ballade des Ellerkonge wurde von Johann Gottfried Herder (1744–1803) aus dem Dänischen übersetzt. Elle bedeutet Elfe und Erle. Herder entschied sich für den Erlkönig.



Das Holz verfärbt sich nach dem Schnitt rot.
Bild: Sten Porse für Wikipedia

hig wären, tief in den Seegrund einzutauchen – kaum im stehenden Wasser überleben können. Schwarz-Erlenstämme werden normalerweise als Bauholz für die traditionellen Spreewaldhäuser verwendet. Die Stämme sägt man in rechteckige Balken, fügt diese übers Eck zusammen und macht sie anschliessend mit dem reichlich vorhandenen Leinöl haltbarer. Die dunkle Farbe die-

Schwarz-Erlen sind stattliche Bäume.
Diese steht in der Nähe von Marburg.
Bild: Willow für Wikipedia



Morgenstimmung in
Burg Kauper im Spreewald.





Auch in den Flüssen des Spreewalds schwimmen «Blumentöpfe».



Eine Schwarz-Erle wächst direkt am Wasser.

Samen, aber auch durch Stockausschläge. Obwohl die Gattung als robust gilt, ist sie seit Ende des 20. Jahrhunderts vom Erlensterben bedroht. Ein Pilz verursacht Wurzel- oder Stammfäule, welche die Bäume absterben lässt.

Da bis dreissig Meter hohe Bäume in unserem Garten keinen Platz haben, interessierte mich das Gehölz nicht für eine mögliche Neugestaltung. Hingegen faszinierten mich die Geschichten, die der stattliche Baum schrieb.

Bereits die alten Römer schätzten sie

Bereits Plinius der Ältere kannte die Erlen und wusste, dass deren Blätter mit heissem Wasser

übergossen ein ideales Mittel gegen «die Geschwulst» sind. Später wurde derselbe Tee zur Linderung von Zahnschmerzen empfohlen. Die Blätter wurden ausserdem nach «hitzigen Schädlen» aufgelegt. Heute weiss man, dass die Erle Gerbstoffe enthält, die bei Entzündungen lindernd wirken.

Vergil und Ovid waren ebenfalls fasziniert von den rasch wachsenden Bäumen: Beide erzählten die tragische Geschichte Phaetons, die ich zusammenfasse: Der Sohn des Sonnengottes Sol stahl seinem Vater den reich verzierten, kostbaren Sonnenwagen, nachdem ihm verboten worden war, diesen zu lenken. Schon bald verlor er

die Kontrolle über das Viergespann und stürzte damit in die Tiefe. Laut Vergil wurden seine Schwestern aus Gram über dessen Tod zu Erlen. Ovid hingegen meinte, sie seien Pappeln geworden!

Die Erle war aber nicht nur bei den Römern ein bedeutsamer Baum. Im frühen Mittelalter brachen die Richter in Franken über dem Kopf eines zum Tode Verurteilten vier Erlenstäbe, worauf sie diese in vier Richtungen wegwarfen. Mit dieser symbolischen Handlung wurde der Schuldige von Haus und Hof losgesagt, «der Stab wurde über ihn gebrochen»!

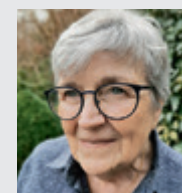
Hilft gegen Hexen, Maulwürfe und Vögel

Bäume, die beim Fällen «bluten», sind kaum aus Legenden und Brauchtum wegzudenken. So gilt die Erle als Gehölz des Teufels, wird aber auch mit dem blutenden Christus in Verbindung gebracht. Die Zweige sollen zudem gegen Hexen im Stall helfen, wenn sie in der Walpurgisnacht aufgehängt werden. Andere Autorinnen berichten, dass sie Maulwürfe vertreiben und die Saat vor Vögeln schützen. Mit einem Sprichwort wird nicht nur vor Erlen gewarnt: «Erlenholz und rotes Haar sind aus gutem Grunde rar.» Heute äussert sich hoffentlich niemand mehr diskriminierend über rothaarige Menschen. Ob *Alnus glutinosa* noch immer ein Sinnbild des Bösen ist? Wohl kaum: Wer wollte sonst in einem Blockhaus aus Erlenholz wohnen oder nach Erlenbach ziehen!



Im Park Branitz des Fürsten Pückler, der sich mit dieser Pyramide ein Denkmal setzte. Er wurde darin begraben.

Die Gärtnerin aber ist längst zurück im heimischen Garten und freut sich auf weitere Auszeiten. Ob sie will oder nicht, der Garten reist stets mit!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Eine Graugansfamilie beachtet die «Schwimmenden Blumentöpfe» kaum.



Möwen am Schwielochsee.



VERLUST DER BIODIVERSITÄT

Die Artenvielfalt ist bedroht

Sowohl die Insekten als auch die gesamte biologische Vielfalt sind bedroht. Ich versuche im vorliegenden Artikel, die Ursachen und Folgen des Artenschwundes am Beispiel des Insektensterbens aufzuzeigen. Es sind einschneidende Massnahmen notwendig, um den Artenrückgang sowohl in der Schweiz als auch global zu stoppen.

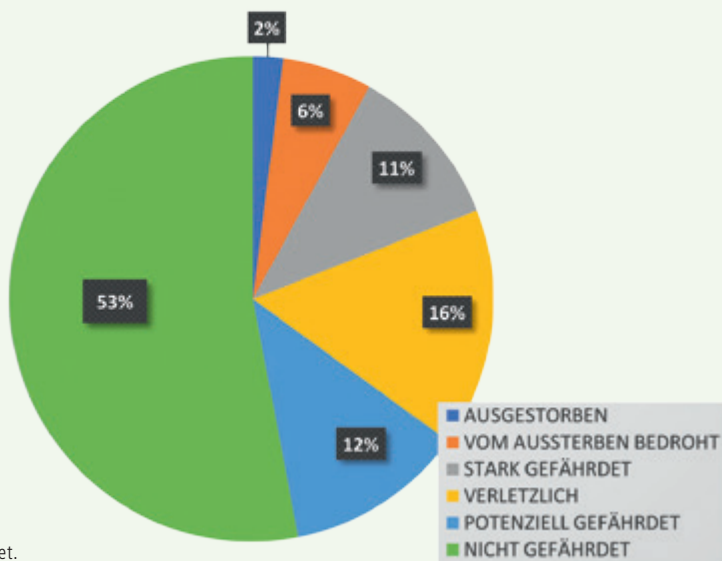
Biologische Vielfalt

Im Mai 2023 hat das Bundesamt für Umwelt (Bafu) den Bericht «Biodiversität in der Schweiz» herausgegeben. Die Begriffe «Biodiversitätsverlust» und «Artensterben» sind zwar in den Medien präsent, die Folgen dieser bedenklichen Entwicklung sind der Öffentlichkeit jedoch noch zu wenig bekannt. Biologische Vielfalt ist das herausragende Merkmal unseres Planeten. Millionen von mehrzelligen Arten und Mikroorganismen bilden wichtige Lebensgemeinschaften auf dem Land, im Wasser und auch im Boden. Diese genetische Vielfalt ist nicht nur aus Gründen des Überlebens von Tier- und Pflanzenarten erhaltenswert. Die Biodiversität ist kein Luxus, den wir uns leisten sollen oder nicht, sie ist auch für

Bild: Wikimedia Commons

Artensterben

Obwohl die Wissenschaft die Tragweite des Biodiversitätsverlustes kennt, weisen das Artensterben und die Zerstörung der Lebensräume eine traurige Bilanz auf. Weltweit sind allein in den letzten 50 Jahren die Populationsgrössen von Fischen, Vögeln, Säugetieren, Amphibien und Reptilien um rund 60% zurückgegangen. Der Mensch ist dabei, die Grundlage seiner eigenen Existenz zu zerstören:



Gefährdung von Tierarten in der Schweiz: Gemäss der Roten Liste sind heute 35% aller Arten als ausgestorben oder als gefährdet eingestuft. 12% sind potenziell gefährdet.

das Überleben von uns Menschen unabdingbar: Sie ist Grundlage unserer Ernährung, sie reguliert unser Klima, und sie ist Voraussetzung für saubere Luft und sauberes Wasser.

Schleichender Verlust

Die biologische Vielfalt ist nicht nur Voraussetzung für unser eigenes Überleben, sie fördert auch unser psychisches Wohlbefinden: Bunte Blumenwiesen, zwitschernde Vögel, blühende Obstbäume und artenreiche Wälder sind Auslöser von positiven Gefühlen. Sie prägen unsere Identität. Besorgniserregend ist die Tatsache, dass der Artenrückgang und dessen Konsequenzen – in Analogie zur Klimaerwärmung – schleichend erfolgen. Die Problematik wird deshalb von der Gesellschaft kaum wahrgenommen. Der Mensch kann sich zwar an eine schleichende Veränderung gewöhnen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden aber die Folgen dramatisch

sein. Es ist deshalb zwingend notwendig, dass diese Wahrnehmung sowohl in der Bevölkerung als auch in den politischen Gremien geschärft wird, damit noch rechtzeitig Massnahmen gegen den Biodiversitätsverlust ergriffen werden können.

Beispiel Insektenschwund

Das Ausmass des Insektensterbens in der Schweiz ist wissenschaftlich gut dokumentiert. Exemplarisch zeigt es den Rückgang der Biodiversität und die damit verbundene Bedrohung des Ökosystems. Die Insekten weisen die höchste Form- und Artenvielfalt in der Tierwelt aus. Dieser Naturreichtum und diese Vielfalt sind meines Erachtens schon um ihrer selbst willen erhaltenswert. Für einen Grossteil der Bevölkerung sind Insekten in erster Linie lästige Krabbeltiere und Schädlinge, die uns das Leben schwer machen. Davon ausgenommen sind womöglich unsere Bienen.

Deren Stiche nehmen wir in Kauf, weil ihr Nutzen als Honiglieferanten auch für den Nicht-Insektenkundigen offensichtlich ist. Die Insekten erfüllen indessen eine Vielzahl von weniger offensichtlichen, jedoch fundamentalen Funktionen im Ökosystem, welche die Sicherung unserer Lebensgrundlagen gewährleisten.

Mindestens 163 Insektenarten gelten in der Schweiz als ausgestorben. Innerhalb von drei Jahrzehnten hat der Mensch Insektenpopulationen in diversen Gebieten um bis zu 75% dezimiert. Zudem nimmt die Artenzahl teilweise dramatisch ab: Gemäss den nationalen Roten Listen gehören rund 60% der bisher untersuchten Insektenarten zu den «gefährdeten und potenziell gefährdeten Arten». Zwei Drittel aller Schmetterlings- und Wasserkäferarten sind in ihrer Existenz bedroht.

Konsequenzen des Insektenrückgangs

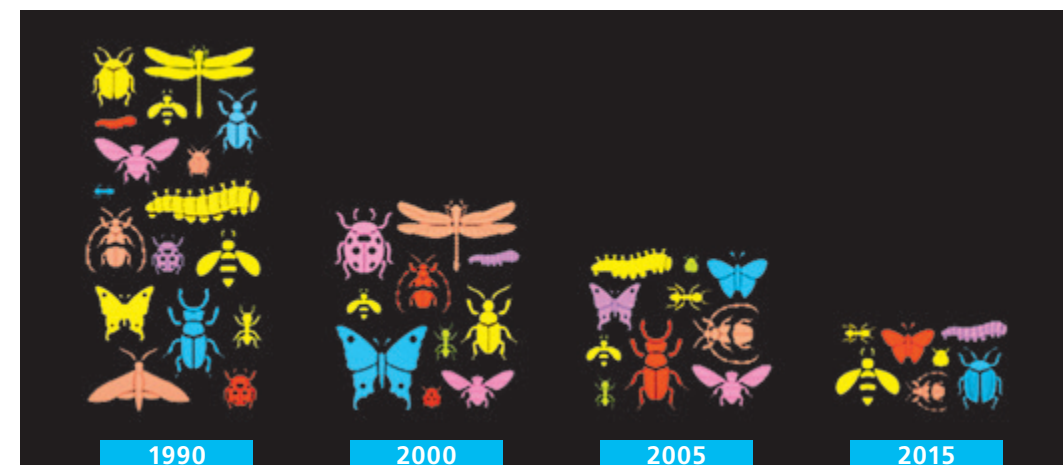
Insekten leisten unzählige und unersetzbare Dienste. Wenn das Insektensterben weiterhin

Rückgang der Insekten: Die Grafik veranschaulicht den gravierenden Insektenschwund in den letzten 35 Jahren. Abhängig von den unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Studien beträgt der Rückgang der Insektenpopulationen zwischen 60% und 80%.

Bild: Demeter Journal: Insektensterben



Insekten als Futterquelle.





Insekten als Blütenbestäuber.

Insekten als Schädling-
bekämpfer (Blattläuse).
Bild: Wikimedia Commons

zunimmt, kann das gravierende Folgen für das Ökosystem und für uns Menschen haben:

Bestäubung: Für viele Nutzpflanzen ist die Bestäubung durch Insekten Voraussetzung für ihre Produktivität. Je mehr Bestäuber, desto höher sind Stabilität, Quantität und Qualität der Frucht- und Samenproduktion. Mit einer reduzierten Vielfalt an Bestäubern sinkt die Menge und die Qualität unserer Obst- und Gemüseproduktion.

Schadorganismen: Schädlinge sind gegenüber negativen Umwelteinflüssen oft widerstandsfähiger als ihre natürlichen Feinde. Der Rückgang von Insektenarten schwächt die natürliche Schädlingsregulierung und damit die Stabilität von Ökosystemen.



Kleintiere (hier Asseln) als Zersetzer von Totholz und Laub.

Zersetzung und Humusbildung: Mikroben, Insekten und andere wirbellose Tiere sind für die Zersetzung von organischem Material im Boden zuständig. Sie erhalten die Bodenfruchtbarkeit und sie sind für die Humusbildung verantwortlich. Durch den Insektenrückgang nehmen die Bodenfruchtbarkeit und damit der Ertrag langfristig ab.

Nahrungsgrundlage für Vögel, Fische und weitere Organismen: Sehr viele Lebewesen sind von einer intakten Insektenpopulation abhängig, weil sie ihnen als Nahrungsgrundlage dient. Nehmen Insektenhäufigkeit und -diversität ab, verschwinden – als Folge der unterbrochenen Nahrungskette – auch weitere Organismen. Diese «Kettenreaktion» kann dazu führen, dass der Artenrückgang immer schneller und mit schwer absehbaren Folgen vor sich gehen wird.

Ursachen des Insektenrückgangs

Die Ursachen des Insektenschwundes sind bekannt. Hauptursachen sind der Lebensraumverlust, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger, Stickstoffeinträge aus der Luft und sogenannte Fallenwirkungen.

Lebensräume: Der Lebensraum der Insekten zu Lande und zu Wasser ist in den letzten Jahrzehnten stark beeinträchtigt oder zerstört worden. Verursacher sind die intensive Landwirtschaft (seit 1900 wurden rund 90% der artenreichen

Trockenwiesen zerstört), der Rückgang der Feuchtgebiete (in den letzten 100 Jahren über 80% verschwunden) sowie das Siedlungswachstum und Versiegelung von Flächen.

Pflanzenschutzmittel, Dünger: Der Einsatz von Pestiziden ist in der Landwirtschaft, aber auch in Gärten und bei der Grünflächenpflege noch immer weitverbreitet. Insektizide und Pestizide bedrohen nicht nur die Insekten: Via Nahrungskette und durch die diffuse Verbreitung sind auch Bodenorganismen und Wirbeltiere betroffen. Selbst Gewässer sind bereits mit diesen Stoffen belastet, wodurch auch die Wasserorganismen die Leidtragenden sind.

Dünger, Stickstoff: Der atmosphärische Stickstoffeintrag durch die Landwirtschaft, die Stickoxidemissionen von Verkehr, Industrie und Haushalten sowie direkte Düngereinträge durch Gülle und Kunstdünger haben signifikante Auswirkungen auf die Artenvielfalt. Rund zwei Drittel des über die Luft eingetragenen Stickstoffs haben ihren Ursprung in der Landwirtschaft (Ammoniak), ein Drittel stammt aus Verbrennungsprozessen (Stickoxide).

Fallenwirkung: Als Fallenwirkung bezeichnet man den Verlust von Insekten durch Mähetechniken und durch die Lichtverschmutzung. Je nach Mähetechnik, Schnittzeitpunkt und Schnittintervall werden bis zu 80% der Insekten getötet oder verletzt. Die Lichtemissionen haben in den letz-

ten 20 Jahren um rund 70% zugenommen. Diese sogenannte Lichtverschmutzung trägt zum Rückgang der nachtaktiven Insekten bei: Anstatt Nahrung zu suchen, sich zu paaren und Eier zu legen, brauchen sie ihre Energievorräte beim nächtlichen Umschwirren der Lampen auf. Es besteht die Gefahr, dass sie an der Lichtquelle gefangen bleiben, an Übermüdung sterben, an der oft heißen Lichtquelle verbrennen oder dass sie leichte Beute von Räubern werden.

Schlussbemerkung

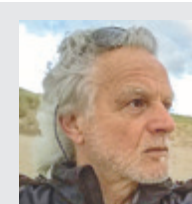
Weltweit verschwinden immer mehr Pflanzen- und Tierarten. Das Artensterben beschleunigt sich, der Verlust der Biodiversität nimmt zunehmend bedrohliche Ausmasse an. Bedrohlich deshalb, weil dieser Rückgang erst vor wenigen Jahrzehnten seinen Anfang nahm. Verantwortlich dafür sind die Eingriffe des Menschen in die Natur. In den letzten Jahren wurden national und international Massnahmen zur Erhaltung der Biodiversität vereinbart. Diese Massnahmen sind zu begrüßen. Zurzeit steht aber noch vieles auf dem Papier. Ob die Massnahmen ausreichen, um den Trend umzukehren, ist noch eine offene Frage. Der Erfolg hängt davon ab, wie schnell und wie konsequent sie umgesetzt werden.

Quellen:

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation Uvek: Das Insektensterben stoppen – eine Auslegeordnung. Ursachen, Handlungsbedarf, Massnahmen, 19. August 2019

Akademien der Wissenschaften Schweiz: Faktenblatt Insektenschwund in der Schweiz und mögliche Folgen für Gesellschaft und Wirtschaft, 2. April 2019

Bundesamt für Umwelt Bafu: Biodiversität in der Schweiz, Zustand und Entwicklung, 2023



Urs Baserga

Dr.sc.nat.ETH Biologe
Alten/ZH

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: Patrick Stutz, info@hev-adliswil-langnau.ch
Oberhusstrasse 20
8134 Adliswil
Telefon G. 043 377 19 19
R: keine persönlichen, nur telefonische Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Thomas Regli
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1
HEV Bülach, 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
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: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch
c/o immotinn AG
Dorfstrasse 29a
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: Seestrassen 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: Martin Hirs
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrassen 88, 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, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

SCHLIEREN

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

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN 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: Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Viviane Zollinger-Anderegg, lic.iur.,
Hans Feldmann, lic.iur.
Tel. 044 932 42 22, rechtsdienst2@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, 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

Mehrwertabgabe als Bremse bei der Verdichtung

Überrissene Mieten und Wohnungsknappheit oder gar Wohnungsnot sind Schlagworte, die nun offenbar zu jeder (linken) Wahlkampfrede gehören. Willfährig werden Beschränkungen des Eigentums etwa unter dem Deckmantel der sozialen Gerechtigkeit, Steuergerechtigkeit oder Gemeinnützigkeit gefordert. Dabei haben derlei Rezepte noch nie zum Ziel geführt. Beleg dafür ist ein Blick nach Deutschland oder bei uns nach Genf, wo seit über 25 Jahren Sanierung und Ersatzneubau von Wohnhäusern sowie die Mietzinse streng reglementiert sind. Damit wurde vorab der Markt ausgeschaltet, das Wohnungsangebot ist aber gesunken und die Mieten sind gestiegen.

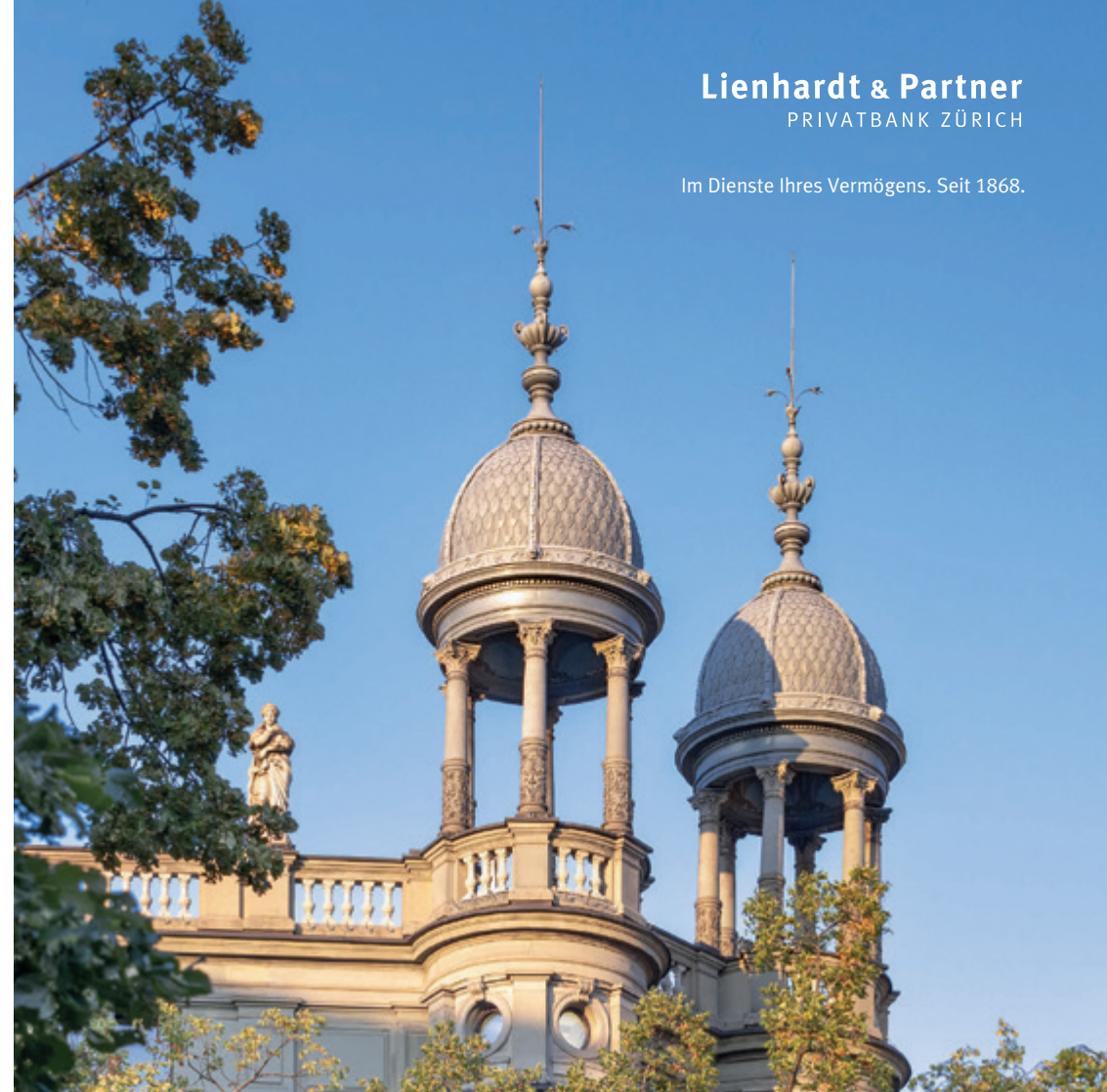
In keiner Diskussion über Raumplanung oder Zonenpläne fehlt die Forderung nach «innerer Verdichtung». Diese ist das Zauberrezept, um der Wohnungsknappheit wirksam zu begegnen. Allerdings beabsichtigt der Nationalrat mit einer Revision des Raumplanungsrechts, genau diese Option auszubremsen. Die Verpflichtung der Kantone, bei Neueinzonungen eine Abgabe von mindestens 20% des Mehrwertes zu erheben, besteht bereits. Für Auf- oder Umzonungen machte der Bund den Kantonen bisher keine Vorschriften. Neu will der Nationalrat aber die Gemeinden dazu ermächtigen, das kantonale Recht quasi zu «übersteuern» und eigene Regelungen zu erlassen.

«Wildwuchs» in den Kantonen ist damit wohl vorprogrammiert. Gerade in Städten und Agglomerationen, wo eine grosse Nachfrage nach Wohnraum besteht, wird wohl kaum auf diese zusätzliche Einnahmequelle verzichtet werden – Zürich ist nur eines der unrühmlichen Beispiele. Letztlich wird damit aber nichts als die gewünschte Innenverdichtung verhindert. Die Abschöpfung des Mehrwertes nimmt dem Eigentümer die Möglichkeit, sein Immobilieneigentum selbstbestimmt intensiver zu nutzen und die zusätzlichen Investitionen zu finanzieren. Oder auf den Punkt gebracht: Wer soll bereit sein, zu investieren und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wenn der dadurch erzielte bzw. jedenfalls behauptete Mehrwert einer Liegenschaft alsogleich wieder abgeschöpft wird?

Hans Egloff

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

REGELMÄSSIGE,
PROFESSIONELLE
GARTENPFLEGE
BEDEUTET, DASS
IHRE WERTE ER-
HALTEN BLEIBEN.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch