



- Die Baumeister sind zurück
- Windturbinen reduzieren den Immobilienwert
- Denkmalschutz und Verhältnismässigkeit

Haustüren & Vordächer von Biffar



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Sicherheit – bei Kautionen vorrangig

Bei Wohnungen ist es erlaubt und weit verbreitet, eine Mietkaution von drei Bruttomonatszinsen zu verlangen. Was im Einzelfall einige tausend Franken ausmacht, summiert sich schweizweit auf mehrere Milliarden, welche auf zurzeit schlecht verzinsten Sperrkonten liegen. Bestehende Alternativen wie die Kautionsversicherung sind für Mieter wegen der jährlichen Prämie nur in Ausnahmefällen attraktiv.

Es gibt daher Köpfe, die sich Gedanken darüber machen, wie die gewissermassen brachliegenden Milliarden rentabler angelegt werden könnten. Über zwei Varianten war unlängst im «Tages-Anzeiger» zu lesen. Bei der einen sollen Mieter, statt auf ein normales Konto einzuzahlen, in einfache Indexfonds investieren können. Bei der anderen sind als Anlageform ganz verschiedene Bankprodukte wie Fonds, Goldbarren oder gar ein Bitcoin-Konto angedacht. Die Idee bei beiden: Statt dass die Summe durch die Inflation langsam, aber stetig an Wert verliert, soll sie dank steigenden Börsenkursen an Wert zulegen.

Denkt man an Berichte über sagenhafte Kursgewinne und daran, wie Reiche, ohne einen Finger zu rühren, immer reicher werden, scheinen solche Gedankenspielerien verlockend. Bill Gates, Elon Musk oder Jeff Bezos legen ihre Milliarden gewiss nicht in Sperrkonten an. Auch für unsereins gibt es interessantere Anlagemöglichkeiten.

Mir scheint indessen, dass zum einen der Zweck einer Mietkaution nicht vergessen werden darf: Sicherheit. Grössere Gewinnaussichten sind immer mit höheren Risiken verbunden. Immer. Gerade in Zeiten voller Unwägbarkeiten, wie wir sie dieser Tage erleben müssen, wird dies offensichtlich. Anleger müssen einen langen Schnauf haben und auf bessere Zeiten hoffen. Nur wer nicht kurzfristig über das Geld verfügen können muss, kann sich das leisten. Für eine Kautionsform eine denkbar ungünstige Voraussetzung. Zum anderen werden die neuen Kautionsformen ja nicht aus purem Altruismus angeboten. Es geht um neue Geschäftsfelder. Jemand will damit Gewinn machen. Das ist legitim, bedeutet aber, dass ein Teil des ohnehin unsicheren Ertrags gleich wieder abgeschöpft wird.

Konkurrenz belebt das Geschäft. Mietkautionen scheinen mir für Experimente jedoch wenig geeignet. Hingegen dürfte die Zeit langsam reif sein für höhere Zinsen für bestehende Sperrkonten.


Albert Leiser

Biffar AG
Studio Schlieren
Brandstrasse 49
8952 Schlieren
Tel.: 044 370 37 00
info@biffar.ch
www.biffar.ch



Seit über
40 Jahren
in der Schweiz



Biffar[®]

Für ein sicheres Zuhause.

Biffar
Sicherheitswochen
20.11. - 02.12.23

- Individuelle Beratung, gerne bei Ihnen zuhause
- Tolle Aktionsvorteile
- Termine nach telefonischer Vereinbarung





Geschäftsstelle Hauseigentümergebiet 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

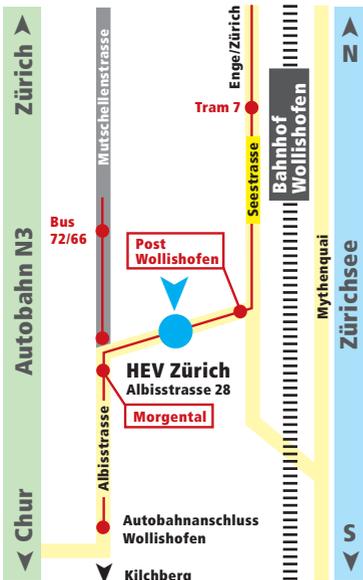
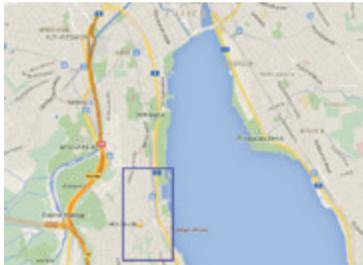
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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: 58 786
(WEMF-bestätigt 2023)

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

Hauseigentümergebiet
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümergebiet 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
Ralph Bauert,
Geschäftsführer HEV Region Winterthur
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
RA Dr. Marco Koletsis, Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht, Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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



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

Sicherheit – bei Kautionen vorrangig 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Des Teufels? 74

AKTUELL

AUSWIRKUNGEN VON WINDENERGIEANLAGEN
AUF IMMOBILIENPREISE
Windturbinen reduzieren den Immobilienwert 7

FACH- UND PRAXISWISSEN AUS DER
IMMOBILIEN- UND E-MOBILITÄTS-BRANCHE
**Neuer Leitfaden «Ladeinfrastruktur
im Stockwerkeigentum» erschienen** 12

DÄMMERUNGSEINBRÜCHE
Die «dunkle» Jahreszeit 15

RECHT

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 4
Denkmalschutz und Verhältnismässigkeit 25

MIETRECHT
**Die Folgen einer versäumten Mängelrüge
sind fatal** 28

MIETRECHT: NEUE RECHTSPRECHUNG!
**Wie berechnet man die Mietzinserrhöhung
bei wertvermehrenden Investitionen?** 32

SACHENRECHT
**Worauf ist beim Grenz- und Näherbaurecht
zu achten?** 38

STOCKWERKEIGENTUM
Kann ein fehlerhaftes Protokoll korrigiert werden? 43

ZUM TITELBILD

Erfolgreiche Wiederansiedlung: Nach ihrer
Ausrottung im 19. Jahrhundert haben sich die
Biber in der Schweiz fleissig vermehrt und
gelten inzwischen nicht mehr als gefährdet.

Bild: AdobeStock

NATUR

STRANDGESCHICHTEN IM LAUFE
DER JAHRESZEITEN
Strandleben im Winter 60

AUSROTTUNG UND WIEDERANSIEDLUNG
DES BIBERS
Die Baumeister sind zurück 66

SERVICE

Marktplatz 18

Verkaufsinserat 22

DRUCKSACHENVERKAUF
Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt 48

SEMINARE

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2023» 23

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 35

**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich –
Fallstricke im Mietrecht»** 41

«Die Wohnungsabnahme» 47

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 53

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 54

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 59

Bestellformular 51

Kreuzworträtsel 56

Sektionen-Info 72



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



www.hev-zuerich.ch



Durch ihre Immissionen beeinträchtigen Windenergieanlagen den Immobilienwert betroffener Liegenschaften.

AUSWIRKUNGEN VON WINDENERGIEANLAGEN AUF IMMOBILIENPREISE

Windturbinen reduzieren den Immobilienwert

Windenergieanlagen haben einen Einfluss auf den Immobilienwert. Bei grösseren Windturbinen beträgt die Wertminderung bei einem Abstand von 300 Metern zur Liegenschaft rund 25 Prozent, bei einem Abstand von 1000 Metern zur Liegenschaft 8 Prozent und bei einem Abstand von 2000 Metern zur Liegenschaft 5 Prozent.

Mehrere Studien belegen, dass Windenergieanlagen durch ihre Immissionen den Immobilienwert betroffener Liegenschaften beeinträchtigen. Das Ausmass der Wertminderung ist abhängig vom Abstand zur Liegenschaft sowie von der Leistung, der Höhe und der Lage der Windturbine.

Immissionen von Windenergieanlagen

Die im Kanton Zürich im einfachen Gebiet geplanten Windturbinen haben eine Leistung von 5,5 Megawatt, einen maximalen Schallleistungspegel von 106,8 dB(A), eine Nabenhöhe von

140 Metern, einen Rotordurchmesser von 160 Metern und eine Gesamthöhe von 220 Metern. Bei diesen Windenergieanlagen wirken verschiedene Emissionen auf Liegenschaften ein.

Die Sichtbarkeit ist von der Entfernung abhängig. Die optische Wahrnehmung reduziert sich ab 300 Metern. Bei 600 Metern beträgt die Sichtbarkeit noch circa 90 Prozent, bei 750 Metern 80 Prozent, bei 1100 Metern 70 Prozent und bei 2000 Metern 60 Prozent. Ab 10 Kilometern ist die Sichtbarkeit nicht mehr relevant.

Beim Schattenwurf ist der periodische Schattenwurf durch die sich drehenden Rotorblätter störender als der statische Schattenwurf. Die Grenze für störenden Schattenwurf liegt im Osten und im Westen bei circa 1500 Metern Abstand. In nördlicher Richtung ist dieser Abstand geringer, im Süden der Windenergieanlage fällt der Schattenwurf weg.

Bei Wohnzonen müssen Windkraftanlagen in der Nacht Planungswerte von 45 dB(A) einhalten. Bei einem maximalen Schalleistungspegel der Anlagen von 106,8 dB(A) wird dieser Planungswert ab 500 bis 1000 Metern Abstand zu Windenergieanlagen eingehalten.

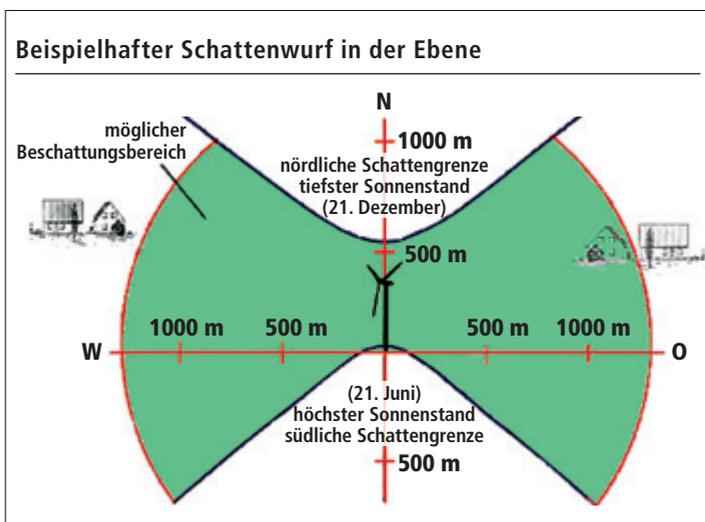
Bei tiefen Temperaturen können sich Eisablagerungen an den Rotorblättern bilden. Die Gefahr von Eiswurf besteht bis 450 Meter. Zur Minimierung des Risikos von Eiswurf kann die Windenergieanlage bei Eisbildung abgeschaltet oder können die Rotorblätter mit einer Heizung ausgestattet werden.

Bisherige Studienergebnisse

In verschiedenen Studien wurden die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf die Immobilienpreise untersucht. Eine Studie aus Deutschland kommt zum Schluss, dass, wenn Windenergieanlagen dominant im Sichtfeld auftreten, es einen Abschlag

von 10 bis 17 Prozent bei den Immobilienpreisen gibt. Eine weitere Studie aus Deutschland beziffert den Wertverlust von Liegenschaften auf 7,1 Prozent, wenn im Abstand von bis zu einem Kilometer davon Windenergieanlagen errichtet werden. Bei älteren Häusern in ländlicher Umgebung kann der Wertverlust sogar 23 Prozent betragen.

Eine Studie aus Dänemark kommt auf ähnliche Werte, die Wissenschaftler der Universität Kopenhagen kommen zum Schluss, dass Windenergieanlagen die Immobilienpreise in ihrem Einwirkungsbereich um 7 bis 14 Prozent senken. Eine Studie aus England zeigt, dass innerhalb von einem Abstand von 2 Kilometern zu den Windenergieanlagen die Immobilienpreise um 5 bis 6 Prozent sinken. Im Bereich von 2 bis 4 Kilometern betragen die Auswirkungen weniger als 2 Prozent bei den Immobilienwerten. Bei einem Abstand von 14 Kilometern sinken die Preise um weniger als 1 Prozent. Kleine Windparks haben ab einem Abstand von 4 Kilometern keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreise. Grosse Windparks mit 20 oder mehr Turbinen reduzieren den Immobilienpreis um 12 Prozent bis zu einem Abstand von 2 Kilometern, bei einem Abstand von 14 Kilometern beträgt der Wertverlust noch 1,5 Prozent.



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

Sandra Spring
Immobilienbewirtschaftung und
Liegenschaftsbuchhaltung



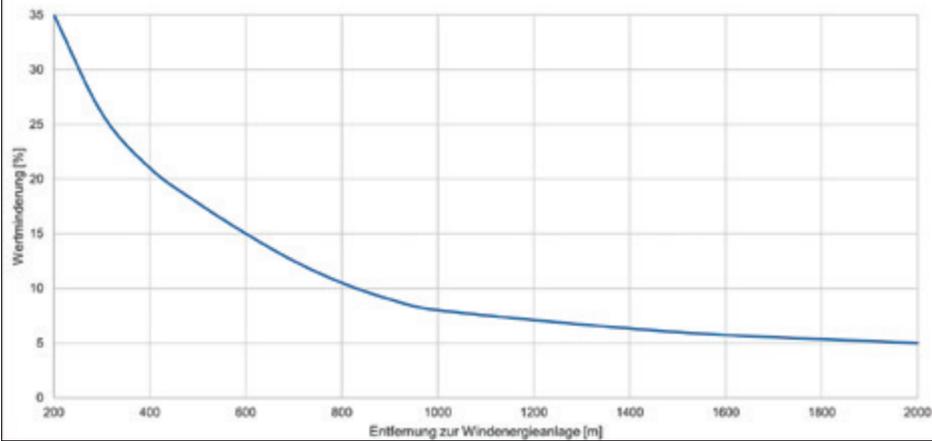
ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Wertminderung von Immobilien wegen Windenergieanlagen



In den Niederlanden zeigt eine Studie der Universität Amsterdam, dass eine Windturbine ab 150 Metern Höhe die Immobilienpreise im Umkreis von 2 Kilometern um 5,4 Prozent senkt. Eine kleine Windturbine von weniger als 50 Metern Höhe hat einen Effekt von maximal 2 Prozent, und der Effekt lässt nach einem Kilometer nach. In den Niederlanden gibt es ein Gesetz, welches die Grundsteuer reduziert, wenn das Grundstück durch eine Windenergieanlage an Wert verliert. Dabei gab es bei einem Abstand von 158 bis 200 Metern eine Reduktion um 50 Prozent, bei einem Abstand von 260 Metern 30 Prozent, und bei einem Abstand von 850 Metern wurde die Grundsteuer um 11 Prozent reduziert.

In der Schweiz hat Wüest Partner 2019 die Preiswirkung von Windenergieanlagen auf Einfamilienhäuser untersucht. Dafür wurden mit einem GIS-basierten hedonischen Modell die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Einfamilienhäuser im Umkreis von bis 10 Kilometern ausgewertet. Im Fazit kommt Wüest Partner zum Ergebnis, dass mit den zur Verfügung stehenden Daten keine abschliessende Aussage möglich ist.

Wertminderung bei Liegenschaften

Die wertbeeinflussenden Immissionen einer Windenergieanlage auf Liegenschaften nehmen

mit grösserem Abstand der Liegenschaft zur Windturbine ab. Das Risiko für Eiswurf besteht nur nahe der Windenergieanlage, der Lärm reduziert sich mit grösserem Abstand überproportional, und der Schattenwurf stört ab einer gewissen Distanz nicht mehr. Aus diesen Gründen verläuft die Wertminderung einer Liegenschaft nicht linear zum Abstand zur Windenergieanlage.

Die im Kanton Zürich im einfachen Gebiet geplanten Windturbinen haben diese Auswirkungen auf Liegenschaften. Ab 450 Metern Abstand entfällt die Gefahr von Eiswurf. Ab 500 bis 1000 Metern Abstand wird der Planungswert der Lärmschutzverordnung für Wohnzonen eingehalten. Beim Schattenwurf besteht ab 1500 Metern keine störende Wirkung mehr, und die Sichtbarkeit ist ab 10 Kilometern nicht mehr relevant.

Bei Liegenschaften, welche durch die Immissionen einer Windenergieanlage beeinträchtigt werden, sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Windenergieanlage gemäss der obenstehenden Grafik zu erwarten.

Diese Wertminderungen gelten bei Wohnliegenschaften, welche durch die Immissionen einer Windenergieanlage beeinträchtigt sind. Werden in der Nähe der Liegenschaft mehrere Windturbinen betrieben, erhöht dies den Wert-

verlust, da die Lärmbelastung grösser und der Schattenwurf störender ist. Mit einem grösseren Wertverlust ist zudem bei älteren Liegenschaften oder bei Liegenschaften im ländlichen Raum zu rechnen.

Eine reduzierte Wertminderung wird dagegen bei Liegenschaften auftreten, welche im Süden der Windenergieanlage stehen, da bei diesen der Schattenwurf wegfällt. Die Wertminderung wird ebenfalls reduziert, wenn die Sichtbarkeit der Windenergieanlage eingeschränkt ist oder wenn sich die Windenergieanlage im urbanen Siedlungsraum befindet.

Fazit zur Wertminderung

Die Wertminderung von Immobilien ist abhängig von deren Abstand zur Windenergieanlage. Bei einem Abstand von 300 Metern beträgt die durchschnittliche Wertminderung rund 25 Prozent, bei 1000 Metern Entfernung 8 Prozent. Die Wertminderung beträgt bei

einem Abstand von 2 Kilometern noch 5 Prozent und wird sich weiter reduzieren, solange die Windenergieanlage sichtbar ist. Ab einer Distanz von 10 Kilometern haben Windenergieanlagen keinen Einfluss mehr auf die Immobilienpreise.

Link zur ausführlichen Studie:
<https://www.hev-winterthur.ch/ratgeber/einfluss-von-windenergieanlagen-auf-immobilienpreise/>



Ralph Bauert
 dipl. Architekt FH,
 eidg. dipl. Immobilien-
 treuhänder,
 Executive MBA FH





FACH- UND PRAXISWISSEN AUS DER IMMOBILIEN- UND E-MOBILITÄTS-BRANCHE

Neuer Leitfaden «Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum» erschienen

Wie sollen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer vorgehen, wenn sie eine Lademöglichkeit errichten wollen? Welche Aufgaben kommen der Verwaltung zu? Und was passiert, wenn sich Gemeinschaften über die Zuständigkeiten und Kostenübernahmen nicht einig sind? Ein neuer Leitfaden gibt Antworten auf diese und viele weitere Fragen.

In der Schweiz werden von Jahr zu Jahr mehr Elektroautos verkauft. Schon heute kann jedes vierte verkaufte Auto wieder aufgeladen werden, 2025 soll gemäss aktuellen Prognosen bereits jedes zweite verkaufte Auto ein Elektrofahrzeug sein. Dadurch nimmt auch die Nachfrage nach Lademöglichkeiten zu. Geladen werden Elektroautos erfahrungsgemäss am einfachsten, bequemsten und günstigsten dort, wo sie lange stehen: zu Hause und am Arbeitsplatz.

Damit stellen sich viele Fragen rund um die Nachrüstung von Einstellhallen in Miet- und Stockwerkeigentümerliegenschaften. Nachdem bereits im Sommer ein Leitfaden zu Mietliegenschaften erschienen ist, folgt nun ein solcher für Stockwerkeigentümer- bzw. Mit-eigentümergeinschaften. Erarbeitet wurde der Leitfaden durch Swiss eMobility, SVIT und HEV Schweiz mit Unterstützung von EnergieSchweiz unter Beizug einer breit abgestützten

Expertengruppe von Bund, Verbänden und Fachstellen.

Der praxisnahe Leitfaden richtet sich vornehmlich an Stockwerkeigentümer und deren Verwaltungen. Er soll diese unterstützen, indem er alle relevanten Fragestellungen rund um die Errichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge klärt und konkrete Handlungsanweisungen und Hilfsmittel bietet. Dabei deckt er sowohl die technischen, vor allem aber auch die rechtlichen Aspekte solcher Investitionsprojekte ab.



Der neue Leitfaden kann kostenlos als PDF heruntergeladen werden unter:
<https://www.laden-punkt.ch/de/werkzeuge/ladeinfrastruktur-im-stockwerkeigentum/>

Der erwähnte Leitfaden für die Ladeinfrastruktur bei Mietliegenschaften findet sich unter:



<https://www.laden-punkt.ch/de/werkzeuge/ladeinfrastruktur-in-mietobjekten/>



Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn:
<https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/>

iwb von natur aus klimafreundlich



**SONNENBOX.
FERTIG. LOS.**

In wenigen Klicks Ihre Solaranlage berechnen. iwb.ch/sonnenbox



Fassadenanlage | Mehrfamilienhaus in Zürich

Wann klingelt es bei Ihnen?



Sonnerie eines Mehrfamilienhauses, das wir kürzlich verkaufen durften.

Seit vielen Jahren vermarkten wir feine Immobilien aus allen Epochen und für Kunden jeglicher Couleur – am liebsten aber für Leute wie Sie. Nicht auf Knopfdruck, sondern mit maximalem Engagement und so, dass es am Ende in Ihrer Kasse klingelt.

Interessiert? Dann läuten Sie doch einmal bei uns: Tel. 044 915 46 00 oder welcome@fsp.immo



FEINE SCHWEIZER IMMOBILIEN
ERFAHREN SEIT 1939 – GEGRÜNDET 2012

www.fsp.immo



DÄMMERUNGSEINBRÜCHE

Die «dunkle» Jahreszeit

Einst prägte der schwarz gekleidete Mann mit Maske, grossem Sack über der Schulter und Einbruchwerkzeug in der Hand das Bild des typischen Einbrechers. Heute ist das nur noch ein Klischee: Einbrecher sind diskret gekleidet, verwenden einfaches Werkzeug und suchen sich für ihre Delikte den besten Zeitpunkt aus – wenn es dämmt und noch niemand zu Hause ist.

2022 wurden gemäss dem Bundesamt für Statistik schweizweit 35 732 Einbruch- und Einschleichdiebstähle polizeilich registriert. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 14,6 Prozent zu und lagen damit auf einem ähnlichen Niveau wie vor der Pandemie (2019: 36 419). Es handelt sich um den ersten Anstieg der Einbruch- und Einschleichdiebstähle seit 2012.

Dabei gilt noch immer: Jeder Einbruch ist einer zu viel, denn nebst dem materiellen Scha-

den bleibt bei den Betroffenen oft ein schlechtes Gefühl zurück und es dauert lange, bis man sich zu Hause wieder wohlfühlt.

Wie ticken Langfinger?

Einbrecher gehen immer den Weg des geringsten Widerstandes. Sie möchten unbemerkt und möglichst schnell zur Tat schreiten. Einbrecher scheuen das Risiko. Die Faktoren Lärm und Zeit sind entscheidend, ob es zu einem Einbruch kommt oder nicht. Ein-

brecher verhalten sich unauffällig und kommen dann, wenn die Bewohner nicht daheim sind. Wohnungen und Häuser sind deshalb besonders tagsüber gefährdet, wenn Herr und Frau Schweizer arbeiten und unterwegs sind.

Anders sieht es bei Büros, Ladenlokalen und Lagerhallen aus. Diese werden vermehrt nachts von Dieben heimgesucht. Bei Geschäftsräumen ist dann auch der Unterschied zwischen Sommer und Winter nicht so stark wie bei den Wohnräumen. Die polizeiliche Kriminalstatistik Schweiz zeigt eindeutig eine Zunahme der Delikte in Wohnquartieren nach Umstellung auf die Winterzeit.

Ist Prävention wirklich sinnvoll?

Ja, unbedingt! Das Risiko eines Einbruchs lässt sich zwar leider nie ganz beseitigen, gewisse Verhaltensweisen und Massnahmen können das Risiko aber beträchtlich senken. Nebst den Patrouillenfahrten, die die Polizei in gefährdeten Gebieten regelmässig vornimmt, ist ein gewisser Selbstschutz für Haus- und Wohnungseigentümer – aber auch für Mieter – unumgänglich.

Die Prävention fängt beim eigenen Verhalten an. Schliessen Sie Türen auch bei kurzen Abwesenheiten immer ab. Dasselbe gilt für Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren. Gekippte oder angelehnte Fenster können kinderleicht geöffnet werden. Auch Garagen, Keller und andere Nebenräume dürfen dabei nicht vergessen werden.

Für potenzielle Einbrecher sollte eine Abwesenheit nicht leicht zu erkennen sein. Vorhänge und Fensterläden verhindern das Hineinschauen in die Wohnung und das Beobachten des Tagesrhythmus sowie der Lebensgewohnheiten.

Ein weiterer wichtiger Eckpfeiler der Prävention ist die Beleuchtung der Liegenschaft. Ein Timer, der in unregelmässigen Abständen das Licht einschaltet, oder ein TV-Simulator lassen das Zuhause bewohnt wirken.

Alarmanlagen haben eine abschreckende Wirkung, im Fall der Fälle melden sie aber nur, dass bereits jemand eingedrungen ist.

Nicht zu unterschätzen ist zudem eine gute Nachbarschaft. Sie stellt eine weitere effektive Hürde gegen Einbrüche dar. Informieren Sie daher Ihre Nachbarn über Ihre Abwesenheit und halten Sie sich gegenseitig über merkwürdige Beobachtungen auf dem Laufenden.

Die wichtigsten Punkte zusammengefasst

Meist genügen bereits einfache Vorkehrungen und Verhaltensweisen, um Diebe fernzuhalten.

- Alle Türen und Fenster – auch Oberlichter – abschliessen
- Das Zuhause bewohnt wirken lassen (z. B. durch TV-Simulator)
- Nachbarn über die Abwesenheit informieren
- Keine Mitteilung auf dem Anrufbeantworter oder in Social Media (z. B. Facebook) hinterlassen
- Briefkasten regelmässig leeren oder Post zurückbehalten/umleiten lassen
- Keine Reserveschlüssel unter Türvorlegern, im Blumentopf oder an einer sonst einfach zugänglichen Stelle hinterlegen
- Bei verdächtigen Vorkommnissen sofort die Polizei verständigen

INFORMATION

Weitere nützliche Tipps zum Thema Einbruch und eine Informationsbroschüre zum kostenlosen Download finden Sie auf der Website der Schweizerischen Kriminalprävention unter <https://www.skppsc.ch>.



MLaw Stéphanie Bartholdi

Juristin beim HEV Schweiz



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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

dieFensterbauer.ch

mit den echten Schweizerfenstern



swissmade 

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

**kompetent, umfassend
und neutral.**

Telefon 079 662 27 05

BUY FOOD WITH PLASTIC



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

buyfoodwithplastic.org  buyfoodwithplastic

**BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER**

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

LUCA BENEDETTO

M A L E R M E I S T E R A G

IHR MALER IN ZÜRICH UND UMGEBUNG

Luca Benedetto Malermeister AG
Glattalstrasse 71, 8052 Zürich-Seebach, Telefon 044 300 26 27
info@lbmm.ch, www.lbmm.ch

elektro scherzinger ag

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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

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

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

Wärmepumpen sind schon seit vielen Jahren das lohnendste Heizsystem und amortisieren sich in kurzer Zeit. Dazu tragen auch die steigenden Förderbeiträge bei, wie das Beispiel Zürich zeigt.

Ersetzt man beispielsweise in der Stadt Zürich eine 10 Jahre alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde, erhält man bis zu 44 000 Franken Fördergelder für eine Anlage mit einer Leistung von ca. 15 kW, was ca. 38 000 kWh Gas bzw. 3800 l Öl entspricht. Daraus resultieren sehr niedrige Investitionskosten, welche sich dank niedriger jährlicher Energie- und Unterhaltskosten innerhalb von 5 Jahren amortisieren. Auch in den restlichen Bezirken des Kantons Zürich werden Erdsondenanlagen mit Geldern im fünfstelligen Bereich gefördert. So amortisiert sich die wirtschaftliche Mehrinvestition innerhalb von 7 bis 12 Jahren, je nach Gemeinde und Gas- bzw. Ölpreis.

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 5272 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 105 000 Franken. Dieser Betrag ist viermal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 4 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

Eine Wärmepumpe verbraucht etwa 60 bis 80 Prozent weniger Energie als jedes andere Heizsystem. Die eingesparte Energie wird der Luft, dem Boden oder dem Wasser entzogen, je nach gewähltem Wärmepumpensystem. Die Fachleute des Unternehmens empfehlen, die Wärmepumpe mit Strom aus erneuerbarer Energie zu betreiben. Damit kann der CO₂-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO₂ eingespart werden.

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 34 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank usw., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebearbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

- Sehr tiefe Energie- und Unterhaltskosten
- Steuervergünstigungen für erneuerbare Energien
- Gebäudewertsteigerung
- Diverse Zinsvergünstigungen auf Darlehen und Kredite möglich
- Erhebliche Förderbeiträge erhältlich
- Hohe Rendite auf dem eingesetzten Kapital



Kleinstes Bohrgerät der Schweiz: Dank dem kleinen Bohrgerät bohren die Profis zudem kostengünstig Erdwärmesonden – auch dort, wo andere Unternehmen das nicht mehr schaffen. Somit lassen sich die effizienten Wärmepumpen der Grünenwald AG an zusätzlichen Standorten sinnvoll nutzen. Die Abmessungen des Bohrgeräts sind auf der Firmen-Website abrufbar.

| Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2013) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich: | Franken |
|---|-----------------|
| Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca. | 80'000.- |
| ./.. Fördergelder | 44'247.- |
| 25% Steuereinsparung ca. | 8'938.- |
| Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca. | 26'815.- |
| Erfolg | |
| 38'000 kWh Gas à 17.99 Rp. (Energie 360°) | 6'836.- |
| Nebenkosten | 800.- |
| Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr | 7'636.- |
| Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ) | 2'064.- |
| Unterhalt gem. AWP | 300.- |
| Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr | 2'364.- |
| Jährliche Einsparung | 5'272.- |
| | |
| Rückzahlung innert ca. 5 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 19.5% während 25 Jahren entspricht. | |



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch
http://gruenenwald-ag.ch



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Egg b. Zürich

1½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (Lift vorhanden)

Die Wohnung befindet sich an idealer Lage in der Nähe des «Zentrums» und nur wenige Gehminuten von den beiden Forchbahn-Stationen Egg Station und Langwies ZH entfernt. Kochen/Essen, Wohnen/Schlafen ca. 28,5 m² mit Ausgang auf den Balkon. Wohnfläche ca. 44,0 m², Baujahr 1976. Zur Wohnung gehören im Untergeschoss ein Kellerabteil sowie eine eigene Waschbox mit Waschmaschine. Verhandlungspreis: CHF 330 000.– inkl. 1 Autoeinstellplatz



Oetwil am See

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Das Mehrfamilienhaus befindet sich an zentraler Lage in Oetwil am See am Fusse des Pfannenstiels im Bezirk Meilen. Das im Jahr 1964 erstellte Mehrfamilienhaus weist insgesamt acht charmante Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen (ca. 25 bis ca. 100 m²) auf. Baujahr 1964, Grundstücksfläche 1039 m². Verhandlungspreis: CHF 3 020 000.– (u. a. Doppel- und Einzelgaragen)



Zürich-Höngg

Helle 5½-Zimmer-Wohnung an ruhiger Lage

Schöne Familienwohnung in einem ruhigen Wohnquartier in der Nähe der Schulhausanlage Riedhof-Pünten sowie des Frankentals in Zürich-Höngg. Wohnfläche ca. 129,4 m², Baujahr 1993, eigene Waschküche im Erdgeschoss, Kellerraum im UG. Lift vorhanden. Verhandlungspreis: CHF 1 700 000.– inkl. Autoeinstellplatz in der Tiefgarage



Zürich-Oerlikon

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich an begehrter und ruhiger Wohnlage in der 30er-Zone ohne Durchgangsverkehr. Nutzfläche ca. 161,0 m², Grundstücksfläche 335 m², Baujahr 1929. Garagenanbau. Schöner Ausbau und Gartenanlage mit Aussencheminée. Verhandlungspreis: CHF 1 450 000.– inkl. Einzelgarage und Aussen-Abstellplatz

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2023»

Kurs für Hauseigentümer

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

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

Datum: Dienstag, 23. Januar 2024, 8.30 bis 11.00 Uhr

Türöffnung: 8.00 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 230.–, Ehepaar** CHF 360.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 440.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 23. Januar 2024

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

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

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

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

Hauseigentümerverband Zürich

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

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



MACHEN SIE IHRE LADESTATION ZU EINEM BLICKFANG!

«JUICE STYLE» exklusiv im Juice Store

Der neue «JUICE STYLE»-Service bietet Besitzer:innen von Ladestationen der JUICE-CHARGER-me-3-Reihe und der JUICE-BOOSTER-Reihe die Möglichkeit, diese nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Dienst erlaubt es, die Wallbox mit eigenen Designs, Fotos, Firmenlogos oder anderen Motiven zu personalisieren.

Persönlichkeit zum Ausdruck bringen oder Markenidentität stärken

Personalisierbare Ladestationen sind eine Exklusivität auf dem Markt. Privatpersonen können ihren Ladestationen mit ihrem Lieblingsfoto oder eigenen Design-Kreationen eine persönliche Note verleihen. Unternehmen wiederum haben die Möglichkeit, ihre Markenidentität zu stärken, indem sie ganze Ladeparks mit Firmenlogos oder Corporate Designs gestalten. Die Anpassung des JUICE CHARGER me 3, des JUICE BOOSTER 3 air oder des JUICE BOOSTER 2 an die Gestaltungsrichtlinien ist unkompliziert und kostengünstig.

Die Individualisierung des JUICE CHARGER me 3 wird durch das Mehrschichtsystem des Geräts ermöglicht. Dieses besteht aus einem geschlossenen Innengehäuse und einem aufsteckbaren Aussengehäuse mit einer austauschbaren Frontblende aus von innen bedrucktem Acrylglas. Damit die Farbechtheit des Motivs auf der Innenseite über lange Zeit erhalten bleibt, ist die Aussenseite der Acryl-

glasscheibe UV-beschichtet. Die individuell gestaltete Frontblende lässt sich mühelos in das Aussengehäuse einklicken.

Parallel dazu gibt es für mobile Wallboxen der JUICE-BOOSTER-Reihe personalisierbare Selbstklebefolien, ebenfalls zu einem attraktiven Preis. Das Motiv wird auf eine ultra-stabile, form-, temperatur- und UV-beständige Hochleistungsfolie gedruckt. Sie ist einfach anzubringen und bleibt langanhaltend hochbrillant und farbintensiv auch bei langfristigen Einsätzen im Aussenbereich.

Ihre Ladestation im eigenen Stil

Juice ermöglicht es Privat- und Firmenkunden, diesen Service bereits ab einer Station zu nutzen – ohne Mindestabnahmemengen, zu Selbstkostenpreisen und in beeindruckender UV-stabiler Profidruckqualität.

Gestalten Sie den Look

Ihrer Ladestation auf

juice-style.com



BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 4

Denkmalschutz und Verhältnismässigkeit

Eine Denkmalschutzmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet, erforderlich und zumutbar ist. Die drei Kriterien der Verhältnismässigkeit sind unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Ist ein Gebäude schutzwürdig, so besteht ein öffentliches Interesse am Denkmalschutz. Als weitere Voraussetzung für eine Unterschutzstellung muss auch das Erfordernis der Verhältnismässigkeit gegeben sein. In meinem letzten Beitrag (Zürcher Hauseigentümer 7/2023) habe ich das Thema der Schutzwürdigkeit behandelt. Dieser Beitrag ist der Voraussetzung der Verhältnismässigkeit gewidmet.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit hat drei Ausprägungen: die Kriterien der Eignung, der Erforderlichkeit und der Zumutbarkeit.

Eignung

Die Unterschutzstellung muss zur Erreichung des denkmalpflegerischen Zwecks geeignet sein. Dies ist der Fall, wenn ein schutzwürdiges Gebäude und seine Umgebung auf eine Art und Weise geschützt werden, welche es späteren Generationen erlaubt, die bezeugte Epoche oder die umgebungsprägende Wirkung authentisch zu erleben und nachzuvollziehen. Ein zu eng formulierter Schutz-

umfang erlaubt zu weitgehende Änderungen am Gebäude, womit das Schutzziel verfehlt wird. Ein einfacher Schutz des Volumens ohne Schutz der baulichen Gebäudesubstanz stellt von vornherein keine geeignete Massnahme dar, weil das Charakteristische eines Gebäudes nur unter Erhaltung der hierfür massgebenden Substanz bewahrt werden kann. Mit der Unterschutzstellung kann auch angeordnet werden, dass ein ursprünglicher, vor einer vergangenen Renovation bestehender Zustand wiederhergestellt wird; dies ist aber nur zulässig, wenn die hierzu erforderliche Rekonstruktion geringfügiger Natur ist. Müsste das betreffende Gebäude zur Wiederherstellung des massgebenden, die Schutzwürdigkeit begründenden Zustands überwiegend rekonstruiert werden, kann von vornherein kein authentischer Zeuge vorliegen.

Erforderlichkeit

Die Unterschutzstellung muss zur Bewahrung des Objekts erforderlich sein. Es ist die mildeste Mass-

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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



Dieses an der Forchstrasse in Zürich stehende Gebäude steht inklusiv seinen Nebengebäuden und der Gartenanlage unter Schutz.

nahme umzusetzen, welche zur Erreichung des Schutzzwecks geeignet ist. In der Regel ist eine vollständige Unterschutzstellung des Gebäudes in all seinen Teilen zur Bewahrung des für das Schutzobjekt Charakteristischen nicht erforderlich. Die Unterschutzstellung darf nur so weit gehen und nur diejenigen Teile des Schutzobjekts und des Umschwungs umfassen, welche im konkreten Fall zur Bewahrung des Eigen- oder Situationswerts erhalten bleiben müssen. Bei der Beurteilung, ob die einzelnen Teile des Gebäudes zu schützen sind oder nicht, ist entscheidend, ob diese zum Eigen- oder Situationswert beitragen und das Schutzobjekt seines denkmalpflegerischen Werts verlustig ginge, wenn sie möglicherweise abgebrochen würden.

Zumutbarkeit

Wurde der konkrete Umfang einer Schutzmassnahme unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Eignung und der Erforderlichkeit festgelegt, muss das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung schliesslich gegenüber gegenläufigen privaten und öffentlichen Interessen überwiegen. Hierzu sind im konkreten Einzelfall sämtliche zu beachtenden Interessen für sich zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Ergibt sich dabei, dass eine Unterschutzstellung des Gebäudes mit dem geeigneten und erforder-

lichen Schutzzumfang unverhältnismässig ist, ist auf eine Unterschutzstellung zu verzichten.

Neben dem öffentlichen Denkmalschutzinteresse können im konkreten Einzelfall beispielsweise folgende Interessen zu berücksichtigen sein: private Interessen des Grundeigentümers; das öffentliche Interesse am Schutz von Bewohnern gegenüber (Strassen-)Lärm; das öffentliche Interesse an der Siedlungsverdichtung nach innen; das öffentliche Interesse an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum; das öffentliche Sicherheitsinteresse; das öffentliche Interesse an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben; städtebauliche Interessen; etc.

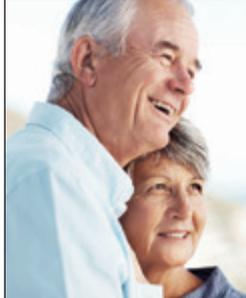
Vorschriften, welche bei einer Unterschutzstellung gewisse private oder öffentliche Interessen priorisierten, sind weder im Bundes- noch im kantonalzürcherischen Recht ersichtlich. Ein Teil der Lehre spricht sich dennoch für eine grundsätzliche Rangfolge der zu beachtenden öffentlichen Interessen aus. Grundlegende Elemente wie die soziale Sicherheit, der Verkehr, die Energieerzeugung und die Bildung gingen den Bestrebungen des Natur- und Heimatschutzes vor. Dieser Lehrmeinung steht ein anderer Teil der Lehre ablehnend gegenüber, da sie einer freien Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls entgegenstehe. Im selben Sinne – aber unter umgekehrten Vorzeichen – wird in der Lehre

sodann darauf hingewiesen, dass das Interesse am Denkmalschutz keinen grundsätzlichen Vorrang gegenüber anderen Interessen genieße. Dessen ungeachtet ist in der Rechtsprechung eine klare Tendenz erkennbar, das private Interesse des Eigentümers an einer bestmöglichen Nutzung seines Grundstücks systematisch und oft ohne differenzierte Würdigung der konkreten Umstände geringer zu gewichten als das Interesse am Denkmalschutz. So erachtet die Gerichtspraxis eine denkmalpflegerische Massnahme stets als zumutbar, wenn dem Grundeigentümer eine (wirtschaftlich) sinnvolle Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks verbleibt – also praktisch immer.

Eine vom allgemeinen Grundsatz einer voreingenommenen Interessenabwägung im Einzelfall abweichende grundsätzliche Rangordnung der öffentlichen Interessen rechtfertigt sich meiner Auffassung nach nicht. Eine vorgegebene Reihenfolge von Rechtsgütern birgt das Risiko von dem Einzelfall nicht gerecht werdenden Resultaten, welche eben gerade mit der vorzunehmenden Interessenabwägung verhindert werden sollen. Sollte im Einzelfall ein Interesse an der Erfüllung von Staatsaufgaben oder des Schutzes von bestimmten Rechtsgütern als besonders gewichtig erscheinen, kann dies im Rahmen der freien Interessenabwägung gebührend berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für das Interesse am Denkmalschutz. Die privaten Interessen sind ebenfalls im konkreten Einzelfall zu gewichten; ihnen kommt ein umso grösseres Gewicht zu, je stärker sie von der denkmalpflegerischen Schutzmassnahme beeinträchtigt werden. Die pauschale Regel, wonach die verbleibende Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Grundstücks einer Unverhältnismässigkeit stets entgegenstehe, ist nicht haltbar.



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



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎071 987 66 80

BERN
☎033 439 41 41

LAUSANNE
☎021 800 06 91

TREPPENLIFTE

**ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE**



Die Lift-Experten

Schnelle Lieferung

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

fällag **ERFAHREN UND SICHER**

Spezialfällarbeiten Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!




Für eine nachhaltige Zukunft,
let Pink work!



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

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

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

MIETRECHT

Die Folgen einer versäumten Mängelrüge sind fatal

«Wir stören uns am mangelhaften Zustand, in welchem die Wohnung am heutigen Rückgabetermin zurückgegeben wurde. Verschiedene Mängel obliegen aufgrund ihrer Geringfügigkeit unserem Mieter. Überdies war die Wohnung unzulänglich gereinigt gewesen, obwohl unser Mieter einwendet, die Wohnung sauber gereinigt zurückgegeben zu haben. Die unsachgemässe bzw. fehlende Reinigung der Wohnung haben wir im Abnahmeprotokoll in der Position «Wohnungsreinigung» (Nr. 79) vermerkt. Auch in der Fotodokumentation ist zu erkennen, dass keine ordnungsgemässe Reinigung vorgenommen wurde. Auf den Fotos ist etwa ersichtlich, dass der Boden, die Storen, der Backofen, die Fenster und der Keller nicht gereinigt wurden. Da unser Mieter mit den beanstandeten Mängeln nicht einverstanden ist, hat er das Protokoll über Mieterwechsel nicht unterzeichnet. Was beinhaltet eine korrekte Mängelrüge?»

Bei der Rückgabe muss der Vermieter die Mietsache prüfen und dem Mieter die Mängel *sofort melden* (Art. 267a OR). Weigert sich Ihr Mieter, bei der Wohnungsrückgabe mitzuwirken, indem er das *Wohnungsabnahmeprotokoll nicht unterzeichnet*, so ist ihm die *Mängelrüge sofort (innert 2 bis 3 Arbeitstagen nach Rückgabe der Mietsache; aus Beweisgründen per Einschreiben)* zuzustellen.

Eine korrekte Mängelrüge muss 3 Voraussetzungen erfüllen (Art. 267a Abs. 1 OR):

- Die Mängel müssen *konkret bezeichnet* sein;
- Aus der Mitteilung des Vermieters muss hervorgehen, dass er den Mieter für die Mängel *haftbar machen will*;
- Die Rüge muss *sofort bei der Rückgabe (innert 2 bis 3 Arbeitstagen nach Rückgabe)* erfolgen. Eine spätere Rüge ist nur wirksam, wenn es

sich um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung der Sache nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 2 OR).

Bei einer versäumten Mängelrüge verlieren Sie sämtliche Ansprüche aus mangelhafter Rückgabe der Sache. Lassen Sie es nicht so weit kommen. Verwenden Sie für eine schriftliche Mängelrüge bei Bedarf unsere Vorlage.



Anita Lankau

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

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

Brief-Vorlage

Absender:

EINSCHREIBEN

Anmerkungen:

- An alle Mieter gemäss Mietvertrag
- Absender auf dem Couvert vermerken
- Wichtig: Falls Schreiben auf der Post nicht abgeholt wird: nach Rücksendung an Absender ungeöffnet im Mieterdossier aufbewahren!

Ort, Datum:

Anmerkung: Sofort nach der Rückgabe der Mietsache – innert 2 – 3 Arbeitstagen eingeschrieben zustellen

**Mängelrüge zur Wohnungsabnahme gemäss Art. 267a OR
Mietsache: xx-Zimmerwohnung, Musterstrasse ZZ, 8000 Musterort**

Sehr geehrte/-r Frau/Herr XY

Am (Datum) fand die Rückgabe obiger Mietsache statt.
(Ev.: Leider sind Sie zum vereinbarten Termin nicht erschienen.)
(Ev.: Aus den uns bekannten Gründen haben Sie das Wohnungsabnahmeprotokoll vom xx. Monat 20xx nicht unterzeichnet.)

In der Beilage finden Sie das von (Name) erstellte Rückgabeprotokoll. Wir halten fest, dass folgende Schäden nicht durch normale Abnutzung der Mietsache entstanden sind:

(Anmerkung: Die Mängel müssen konkret bezeichnet werden.)

- (Schaden) Protokoll Ziffer xx
- (Schaden) Protokoll Ziffer yy
- (Schaden) Protokoll Ziffer zz
-

Für die aufgeführten Schäden machen wir Sie haftbar. Die genaue Schlussabrechnung erhalten Sie so schnell wie möglich nach Vorliegen der Handwerkerrechnungen.
(Ev.: Bitte melden Sie den Schaden Ihrer Haftpflichtversicherung.)

Freundliche Grüsse

Absender: (Name)

Unterschrift: (händisch)

Zustellung: **EINSCHREIBEN / A-Post oder A-Post Plus**

Ev.: Eine Kopie dieses Schreibens geht per A-Post oder (Variante) A-Post Plus an dieselbe Adresse **(Anmerkung: das Einschreiben gilt - auch bei Nichtabholung - als zugestellt)**

INFOS
RUND UM
DIE UHR

Rundum geschützt in die Hochsaison für Einbruchdiebstähle

Moderne Sicherheitstechnik und ein passgenaues Schutzkonzept vermitteln nicht nur ein sicheres Gefühl: Sie schützen Immobilien, Wertsachen und die Privatsphäre optimal vor Einbruchdelikten.

Gerade jetzt, wenn es wieder früher dunkel wird, ist Hochsaison in Sachen Einbruch. Da bietet eine gute Prävention einiges mehr als Schutz vor materiellem Schaden. Denn der zersplitterte Türrahmen, der wertvolle Schmuck, die teuren Maschinen oder Geräte können – zumindest teilweise – ersetzt werden. Doch der immaterielle Schaden eines Einbruchs wie etwa der persönliche Wert eines vererbten Erinnerungsstückes oder die schwere Verletzung der Privatsphäre ist kaum aufzuwiegen.

15 Prozent mehr Einbrüche

Die Polizeiliche Kriminalstatistik des Bundesamtes für Statistik verzeichnet für das vergangene Jahr einen deutlichen Anstieg der Einbruchrate. So wurde in der Schweiz 2022 rund 15 Prozent mehr eingebrochen als im Jahr zuvor. Die Statistik weist insgesamt 35'732 gemeldete Einbruch- und Einschleichdiebstähle in Liegenschaften, Wohnhäuser und Gewerbe-

immobilien aus, was einem Durchschnitt von rund 98 Vorfällen pro Tag entspricht. Damit ist die Zahl der Einbruchdelikte erstmals seit zehn Jahren wieder gestiegen. Die Polizei rechnet damit, dass sich dieser Trend fortsetzt und rät daher zu geeigneten Schutzmassnahmen.

Massgeschneiderte Prävention

Die Einbruchshäufigkeit variiert je nach Region. Auch die Täterprofile sind äusserst vielfältig: Von organisierten Banden bis zu Einzeltäterinnen und Einzeltätern beinahe jeden Alters ist alles vertreten. Viele Einbrüche finden zudem nicht in isolierten Immobilien, sondern in Wohngebieten statt.

Es gibt nicht die eine Massnahme, die sich für jedes Schutzobjekt eignet. Die Vielfalt an regionalen Unterschieden, Immobilienarten und Gegebenheiten vor Ort erfordern eine massgeschneiderte Prävention, um das Einbruchrisiko wirksam zu minimieren. Diese kann von baulich-mechanischen Massnahmen wie Zusatzschlössern über elektronische Sicherheitslösungen wie Bewegungsmelder oder Alarmanlagen bis hin zur 24/7-Videoüberwachung eine breite Palette umfassen.



Es gibt nicht die eine Sicherheitslösung, die sich für jede Immobilie eignet. Eine fundierte Beratung spart Kosten und führt zu einer wirksamen Reduktion des Einbruchrisikos.

Expertise zahlt sich aus

Für eine passgenaue und kosteneffiziente Sicherheitslösung empfiehlt sich eine Beratung und Besichtigung durch eine Sicherheitsexpertin oder einen Sicherheitsexperten. Die Schweizer OE Group AG ist mit Zweigniederlassungen in diversen Kantonen vertreten und kennt die regionalen Besonderheiten. Seit mehr als einem

Jahrzehnt unterstützt die familien- und inhabergeführte Sicherheitsfirma Unternehmen und Privatpersonen mit situationsgerechten Schutzkonzepten und moderner Sicherheitstechnik. Im Fokus stehen zuverlässige, intelligente Lösungen und eine erstklassige Servicequalität, die sich nicht nur gut anfühlen, sondern auch eine optimale Sicherheit gewährleisten.

Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Erstberatung:

OE Group AG

Hauptniederlassung Zürich
Bahnhofstrasse 55
8180 Bülach
+41 43 317 85 05
info@oe-group.ch
www.oe-group.ch



MIETRECHT: NEUE RECHTSPRECHUNG!

Wie berechnet man die Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen?

«Meine Mieterin hätte gerne einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler im Badezimmer und wäre bereit, eine Mietzinserhöhung dafür zu bezahlen. Ich bin einverstanden, und im Bad wäre genug Platz vorhanden. Wie kann ich die Mietzinserhöhung berechnen?»

Eine Vermieterschaft, die in ihrem Mietobjekt Investitionen tätigt, die über ihre Unterhaltspflicht hinausgehen, kann den wertvermehrenden Anteil unter Berücksichtigung der Kapitalisierung mittels einer Mietzinserhöhung auf die Mieterschaft abwälzen, und zwar unabhängig davon, ob die Mieterschaft diese Mehrleistung wünscht oder ob die Vermieterschaft sich von sich aus zu dieser Investition mit Mehrwert entschieden hat. Da in der telefonischen Rechtsberatung häufig die Frage nach der Berechnung einer solchen Mietzinserhöhung auftaucht, wird diese im Folgenden anhand des Waschturm-Beispiels und unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung wieder einmal aufgezeigt.

Als *Mehrleistungen* gelten insbesondere Investitionen des Vermieters für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen sowie für energetische Verbesserungen. Es ist aber nur derjenige Teil der Investition als *wertvermehrend* und damit auf die Mieterschaft überwälzbar anzusehen, welcher die Kosten der Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen (Art. 14 VMWG, Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen).

Im Fallbeispiel war vorher kein Waschturm vorhanden, dieser ist also zu 100% wertvermehrend.

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschreiten. Eine Erhö-

hung darf erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen (Art. 14 VMWG).

Mietzinserhöhungen müssen auf einen vertraglichen Kündigungstermin ausgesprochen und auf dem kantonalen Mietzinsänderungsformular angezeigt werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus zehn Tage.

Der Kapitalisierungsfaktor

Weder Gesetz noch Verordnung legen die Berechnung der Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen und anderer Mehrleistungen im Detail fest, weshalb verschiedene Berechnungsformeln kursieren. In der Gerichtspraxis hat sich die hier zu zeigende Formel entwickelt, die der Tatsache Rechnung trägt, dass die Vermieterschaft die Investition bevorschusst und die Mieterschaft die Schuld bis am Ende der Lebensdauer der Investition tilgt. Das halbe investierte Kapital wird über die gesamte Amortisationsdauer mit dem zulässigen Zinssatz verzinst und mit einem Unterhaltsanteil ergänzt. Der Kapitalisierungsfaktor setzt sich demnach zusammen aus der Verzinsung, der Amortisation und der Unterhaltspauschale. Der so ausgerechnete überwälzbare Anteil muss, sofern mehrere Mietobjekte von der wertvermehrenden Investition profitieren, nach einem vernünftigen Verteilungsschlüssel auf diese aufgeteilt werden und dann noch durch 12 geteilt werden, um den monatlichen Betrag pro Mietobjekt zu ermitteln.

Verzinsung (neue Rechtsprechung!)

Als angemessene Verzinsung des investierten Kapitals betrachtete die Rechtsprechung bisher

einen Zinssatz, der ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz für Hypotheken liegt. In BGE 147 III 14 änderte das Bundesgericht die Rechtsprechung dahin gehend, dass die erlaubte Nettorendite 2% über dem geltenden Referenzzinssatz liegen darf, solange der Referenzzinssatz die Marke von 2% nicht übersteigt. Diese neue Rechtsprechung betreffend Rendite wurde nun vom Mietgericht Zürich (Urteil des Mietgerichts Zürich vom 19. Mai 2022, ZMP 2022/Nr. 5) sowie anschliessend vom Bundesgericht (BGE 4A_56/2023 vom 14. April 2023) auch auf die Formel betreffend die Berechnung von wertvermehrenden Investitionen angewendet (beide Urteile kommentiert in MRA 2/23 S. 76ff., S. 110).

Massgebend ist demzufolge der im Zeitpunkt der Vornahme der Mietzinserhöhung geltende Referenzzinssatz (zurzeit 1,5%, seit dem 1. Juni 2023). Dazu dürfen 2% hinzugezählt werden. Das Resultat ist durch zwei zu teilen, weil die Investition nach Ablauf der mutmasslichen Lebensdauer auf null abzuschreiben ist.

Amortisation

Die voraussichtliche Lebensdauer der wertvermehrenden Investition kann der paritätischen Lebensdauertabelle, die gemeinsam durch den Hauseigentümergebund und den Mieterverband erstellt und 2016 neu überarbeitet wurde, entnommen oder bei Spezialanfertigungen beim Hersteller in Erfahrung gebracht werden. Berechnet wird der Amortisationsanteil, indem 100% durch die Anzahl Jahre der Lebensdauer geteilt wird.

Unterhalt

Der Unterhaltsanteil wird von Praxis und herrschender Lehre pauschal mit 1% der Gestehungskosten beziffert oder mit 10% des Totals von Verzinsung plus Amortisation (ZMP 2022/Nr. 5, S. 29).

Berechnung am Beispiel Waschturm

Die Vermieterschaft entschliesst sich, der Mieterschaft einen Waschturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler, im Badezimmer zu installieren. Es stellt sich die Frage, welchen

Betrag sie der Mieterschaft für diese wertvermehrende Investition monatlich aufschlagen darf.

Die Gesamtinvestitionssumme für die beiden Maschinen inklusive Installation beläuft sich in diesem Beispiel auf fiktiv angenommene CHF 3000.00. Die Lebensdauer der Waschmaschine und Tumbler beträgt gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle 15 Jahre. Der zurzeit (im Zeitpunkt des Aussprechens der Mietzinserhöhung) geltende Referenzzinssatz beträgt 1,5%. Der wertvermehrende Anteil beträgt in diesem Beispiel 100%, also CHF 3000.00, weil vorher kein Waschturm vorhanden war.

Verzinsung:

$$1,5\% + 2\% : 2 = 1,75\%$$

Amortisation:

$$100\% : 15 = 6,67\%$$

Unterhalt:

$$1\% \text{ (oder } 10\% \text{ von } 8,42\% = 0,842\%)$$

Somit beträgt der

Kapitalisierungsfaktor: 9,42%

$$= 1,75\% + 6,67\% + 1\%$$

Wertvermehrender Anteil × Kapitalisierungsfaktor = zulässige Mietzinserhöhung pro Jahr
CHF 3000 × 9,42% = CHF 282.60

$$\text{CHF } 282.60 : 12 = \text{CHF } 23.55$$

= **zulässige Mietzinserhöhung pro Monat**

Die Vermieterschaft könnte in unserem Beispiel der Mieterschaft eine monatliche Mietzinserhöhung von CHF 23.55 anzeigen, wobei dies mit ausführlicher Begründung auf dem vom Kanton amtlich bewilligten Formular für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist plus zehn Tage auf einen vertraglichen Kündigungstermin zu geschehen hat (Art. 269d OR). Für eine Mietzinserhöhung per 1. April 2024 müsste das Formular also spätestens am 21. Dezember 2023 als beim Mieter zugestellt gelten. Die empfohlene Zustellfrist für

das Einschreiben beträgt daher nochmals zehn Tage, das Formular sollte also allerspätestens am 11. Dezember 2023 bei der Post eingeschrieben versandt werden.

Mietzinserhöhung in gegenseitigem Einvernehmen

Einigen sich die Parteien einvernehmlich über die Mietzinserhöhung, was in unserem Beispiel der Fall sein könnte, da ja die Mieterschaft den Wunsch für diese Investition hatte, sollte die getroffene Vereinbarung entweder direkt auf dem amtlichen Formular notiert werden oder es sollte der schriftlichen Vereinbarung ein amtliches Formular beigelegt werden. Wenn die Investition auf Begehren der Mieterschaft gemacht wird, macht es auch Sinn, sich zuerst über die Mietzinserhöhung zu einigen und die Investition nur dann vorzunehmen, wenn die Mieterschaft die einvernehmliche Mietzinserhöhung akzeptiert und unterzeichnet hat.

Schwierigkeiten in der Praxis

Wenn es nicht eindeutig um eine neue, vorher nicht vorhandene Einrichtung geht, die zu 100% wertvermehrend ist, stellt sich die oft schwierige Frage, wie hoch der wertvermehrende Anteil einer Investition ist. Manchmal findet man mit

der «Differenzmethode» eine Lösung. Wenn z. B. ein einfacher Backofen durch einen Kombi-Steamer-Backofen ersetzt wird, kann die Differenz zwischen den Preisen der neuen, besseren Einrichtung und dem Ersatz der bestehenden Einrichtung durch Gleichwertiges (Offerte verlangen!) ermittelt werden, dies entspricht dann dem wertvermehrenden Anteil.

Für die sehr komplexe Frage, ob es sich bei grossen Investitionen ins Mietobjekt um eine *umfassende Überholung* im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG handelt («gelten in der Regel zu 50 bis 70% als wertvermehrende Investitionen») und von welchem Prozentsatz dann im konkreten Fall auszugehen ist, empfiehlt sich ein persönlicher Beratungstermin bei den Juristen des HEV Zürich (Tel. 044 487 17 11).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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 ■ Erbsanspruch ■ 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 Steuerfällen ■ 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, 30. Januar 2024,
8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 30. Januar 2024

(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.

Einfamilienhaus in gehobenerem Wohnviertel in Verscio mit grossem Garten

Sehr ruhige Lage, Brutto-Wohnfläche: 169 m², Grundstücksfläche: 943 m²

Casa indipendente in un'area residenziale di prestigio a Verscio con ampio giardino

Posizione molto tranquilla, superficie lorda abitabile: 169 m²,
superficie del terreno: 943 m²

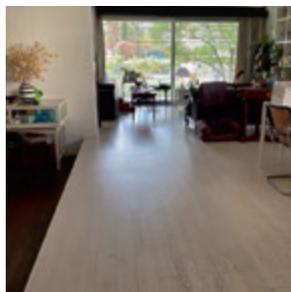
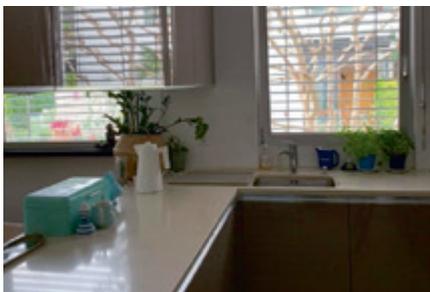
Das nach Südwesten ausgerichtete, grosszügige 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus auf zwei Etagen mit viel Umschwung bietet Folgendes:

- Garten mit Fruchtbäumen und Zierpflanzen
- Wohnzimmer mit offener Küche und separatem Kaminbereich
- Vier Schlafzimmer
- Bad/WC, Dusche/WC
- Zwei gedeckte Autoabstellplätze
- Im Untergeschoss gibt es viel Stauraum
- Ölheizung



La spaziosa casa indipendente di 5,5 locali, esposta a sud-ovest e disposta su due piani, con ampia area circostante, offre quanto segue:

- Giardino con alberi da frutto e piante ornamentali
- Soggiorno con cucina aperta e zona camino separata
- Quattro camere da letto
- Bagno/WC, doccia/WC
- Due posti auto coperti
- Nel seminterrato molto spazio da adibire a deposito
- Riscaldamento a olio combustibile



Rieder Marco, 091 601 28 70
info@apf-hev-tise.ch

Das Haus kann als Zweitwohnsitz gekauft werden.
Possibilità di acquisto quale residenza secondaria.

Verhandlungspreis
Prezzo di trattativa

CHF 1 850 000.-



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem 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

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani.

Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



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

In Liebe, Dein Heizöltank

**CHF 100.-
RABATT**

Gültig bei der Neubestellung einer MIGROL Tankrevision bis 31.12.2023 und Ausführung bis 30.4.2024

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



Jetzt QR-Code scannen oder Offerte unter www.migrol-tankrevision.ch oder unter ☎ 044 495 12 12 anfordern.

SACHENRECHT

Worauf ist beim Grenz- und Näherbaurecht zu achten?

Grenz- und Gebäudeabstände können, soweit die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen nichts anderes festlegen, reduziert oder aufgehoben werden. Das Näher- bzw. Grenzbaurecht ist das Recht des Nachbarn, ein Gebäude in Unterschreitung der gesetzlichen Abstands-Vorschriften näher an die gemeinsame Grenze zu erstellen.

Ein Näher-/Grenzbaurecht kann sowohl einseitig wie auch beidseitig vereinbart werden. Bei einem einseitigen Recht hat nur der eine Nachbar die Möglichkeit, ein Gebäude näher an die Grenze oder unmittelbar an die Grenze zum anderen zu bauen. Ein beidseitiges Näher-/Grenzbaurecht räumt dagegen beiden dieses Recht zu. Grundsätzlich kann ein Nachbar ohne Angabe von Gründen seine Zustimmung verweigern. In die-

sem Fall hat das Näher-/Grenzbaurecht keinen rechtlichen Bestand (mehr) und ein Unterschreiten der Gebäudegrenzabstände ist nicht möglich.

Bei der Einräumung von Grenz- und Näherbaurechten ist Vorsicht geboten. Oft werden deren Wirkung und ihre öffentlich-rechtlichen Folgen falsch eingeschätzt. Wo öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Gebäudeabstand bestehen, bestimmt faktisch der zuerst bauende Eigentümer die Vorgaben zum Abstand des späteren Baus auf dem Nachbargrundstück.

Fehlen besondere Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabständen. Unterschreitet eine Baute auf dem Nachbargrundstück den Grenzabstand, muss eine Neubaute einen grösseren Grenzabstand einhalten, damit der Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der Gebäudeabstand dient einerseits den Interessen des Nachbarn am Schutz vor rechtserheblichen Einflüssen von Bauten und ihrer Benützung (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht, Einsehbarkeit), und andererseits verwirklicht er öffentliche Interessen (Feuerpolizei, Wohnhygiene, Siedlungsgestaltung, Ästhetik).

Einseitiges Grenzbaurecht

Hat der Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht, bis ans March zu bauen, so ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks umgekehrt verpflichtet, die Ausübung des Rechts zu dulden und kann den Grenzbau nicht abwehren.

Öffentlich-rechtlich muss der belastete Grundeigentümer, wenn der Berechtigte bereits

gebaut hat, den Gebäudeabstand einhalten. Faktisch beeinflusst der zuerst bauende Eigentümer die Vorgaben zum Abstand des späteren Baus auf dem Nachbargrundstück.

Wird ein Grenzbaurecht begründet, muss dieses entweder als gegenseitiges begründet werden, oder aber es ist auch zu regeln, welchen Abstand Bauten auf der belasteten Parzelle einzuhalten haben.

Näherbaurechte

Bei der Begründung von Näherbaurechten wird in der notariellen Praxis oft übersehen, dass eine genaue Umschreibung des Näherbaurechts notwendig ist. Privatrechtliche Näherbaurechte können sich sowohl auf den Grenzabstand als auch auf den Gebäudeabstand beziehen.

Der ein Näherbaurecht einräumende Zweitbauende hat zu bedenken, dass er damit allenfalls weiter von der Grenze abweichen müssen wird, als es nach den privat-rechtlichen Abmachungen zulässig wäre.

Wer nur ein einseitiges Näherbaurecht einräumt, riskiert, auf seinem eigenen Grundstück einen grösseren Grenzabstand einhalten zu müssen, damit der öffentlich-rechtliche Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Werden einseitige Näherbaurechte begründet, muss klar gesagt werden, wie sich dies auf Bauten auf dem belasteten Nachbargrundstück auswirkt (Gebäudeabstand). Ratsamer sind gegenseitige Näherbaurechte, die zu einer Reduktion des Gebäudeabstandes führen, sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

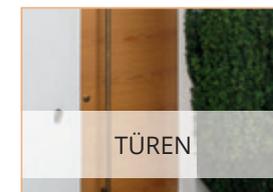
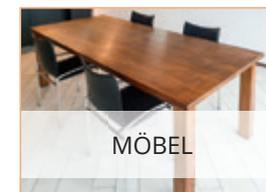
**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf
044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

www.schreinerei-ruetschi.ch

«Spenden Sie
bitte jetzt!»

Damit über 300 Kinder und
ihre Familie ein Zuhause finden.



www.domicilwohnen.ch/unterstuetzen/spenden



Ein Zuhause für alle. Wir unterstützen benachteiligte Menschen.
domicilwohnen.ch | T 044 245 90 25



Justizvollzugsanstalt
Bostadel

6313 Menzingen ZG

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die
Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: 041 757 19 80
Email: schreiner@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen,
Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: 041 757 19 43
Email: maler@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

SEMINAR NEU

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht»

REFERENTEN

Patrik Schlageter, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich
Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Inhalt des Seminars

Mit der Abteilung Rechtsberatung/Prozessführung bietet der HEV Zürich seit vielen Jahren einen grossen Mehrwert für seine Mitglieder. Für dieses Seminar wurden die häufigsten Fragen und Themen ausgewertet und eine spannende Auswahl mit den zugehörigen Antworten und mit praktischen Empfehlungen aufbereitet.

Datum: Dienstag, 6. Februar 2024,
8.30 bis 11.30 Uhr; Türöffnung: 8.00 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 der letzten Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation.

Anmeldeschluss:

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 6. Februar 2024

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

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

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



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!**

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

STOCKWERKEIGENTUM

Kann ein fehlerhaftes Protokoll korrigiert werden?

«Wir sind Stockwerkeigentümer. Das Protokoll der letzten Versammlung wollten wir korrigieren lassen. Was muss ein Protokoll eigentlich enthalten und wie lange kann eine Berichtigung beantragt werden?»

Das Protokoll bildet als Informations- und Beweismittel eine wichtige Rechtsgrundlage und hat mindestens die von der Stockwerkeigentümersammlung gefassten Beschlüsse zu enthalten (Art. 712n Abs. 2 ZGB). Verlangt wird ein «Beschlussprotokoll» und nicht ein «Verhandlungs- oder Wortprotokoll». Eine Tonband- oder Videoaufnahme genügt nicht.

Der zwingende Inhalt des Protokolls

Der Protokollführung ist eine grosse Bedeutung beizumessen. Im Protokoll ist mindestens festzuhalten, welche Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten waren und welche Beschlüsse mit welchen Wertquoten gefasst wurden. Alle Beschlüsse sind wahrheitsgetreu und mit genauem Wortlaut festzuhalten. Einige Lehrmeinungen gehen sehr weit: Verlangt werden die Anwesenheitsliste, der Beschlussinhalt und die Aufführung der zustimmenden Personen, damit auch später festgestellt werden kann, ob das notwendige Quorum wirklich erreicht wurde und die Versammlung beschlussfähig war.

Die Unterzeichnung des Protokolls

Das Gesetz äussert sich nicht über die Notwendigkeit, das Protokoll zu unterzeichnen. Im Aktienrecht wird davon ausgegangen, dass die Unterzeichnung des Protokolls durch den Protokollführer notwendig ist, weil implizit von der einfachen Schriftlichkeit im Sinne von Art. 12 ff. OR auszugehen sei. In der Rechtsprechung und Lehre wird teilweise die Auffassung vertreten, dass in Ermangelung reglementarischer Bestimmungen die für die Aktiengesellschaft geltenden Grundsätze anwendbar seien. Erforderlich sei

somit die Unterzeichnung durch den Protokollführer und den Vorsitzenden. Obwohl die Herleitung nicht zu überzeugen vermag, ist dieses Formerfordernis sicherlich vernünftig. Deshalb ist die Pflicht zur Unterzeichnung des Protokolls in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen, damit der Funktion dieses Informations- und Beweismittels Rechnung getragen wird.

Fehlerhaftes oder unvollständiges Protokoll

Ist das Protokoll mit der Niederschrift der Beschlüsse fehlerhaft oder unvollständig, können Sie vom Protokollführer oder Verwalter bis zur nächsten Versammlung eine Berichtigung verlangen. Dabei handelt es sich im Allgemeinen nur um die Berichtigung von Schreibfehlern oder um offensichtliche Verwechslungen eines Abstimmungsergebnisses, die nicht zur falschen Umsetzung eines Beschlusses führen. Die Gemeinschaft entscheidet sodann mit Mehrheitsbeschluss, welche Version des Protokolls definitiv wird. Üben die Stockwerkeigentümer ihr Berichtigungsrecht nicht aus, müssen sie damit rechnen, dass ein falsch protokollierter Beschluss trotzdem Anwendung findet. Angesichts dieser Ausgangslage muss die Berichtigung des Protokolls gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden können.

Berichtigungsantrag

Sinnvoll ist, eine viel kürzere Beanstandungsfrist des Protokolls in der Gemeinschaftsordnung einzuführen. Denn die Teilnehmenden erinnern sich jetzt noch am ehesten daran, wie die Versammlung abließ. So könnte das Reglement eine Beanstandungsfrist von beispielsweise

14 Tagen mit einer zeitlich definierten Beantwortungspflicht des Verwalters einführen. Bei unbenutztem Verstreichen der Beanstandungsfrist wird von einer stillschweigenden Genehmigung des Protokolls ausgegangen. So kann der Verwalter die Umsetzung der Beschlüsse einleiten. Ein solches verkürztes Berichtigungsverfahren dient den Interessen des Stockwerkeigentümers, denn er weiss vor Ablauf der Monatsfrist von Art. 75 ZGB, ob der Berichtigungsantrag übernommen wird.

Berichtigungen können Gegenberichtigungen auslösen

Es ist ratsam, als Verwalter nur in Ausnahmefällen auf Aufforderungen zu Protokollberichtigungen einzugehen, da jede Berichtigung auch wieder eine Gegenberichtigung anderer Stockwerkeigentümer auslösen kann. Stockwerkeigentümer dürfen darauf hingewiesen werden, dass Meinungsäusserungen im Anschluss an einen Protokollversand gerne der Gemeinschaft mitgeteilt werden dürfen. Dies muss aber der Stockwerkeigentümer selbst übernehmen und es sollte nicht über die Verwaltung geschehen.

Die Genehmigung des Protokolls

In der Praxis wird das Protokoll durch Mehrheitsbeschluss anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümersammlung genehmigt. Dieser Genehmigungsakt ist jedoch vom Gesetzgeber

nicht verlangt. Das Protokoll entfaltet selbst ohne Genehmigung Rechtskraft, und die nachträgliche Genehmigung an der nachfolgenden Stockwerkeigentümersammlung gleicht mehr einer Entlastung des Protokollführers (im Sinne einer «Decharge») als einer Inkraftsetzung des Protokolls. Diese Genehmigung ermöglicht den Stockwerkeigentümern, einen Antrag um Berichtigung einzubringen. Bei einer Berichtigung handelt es sich jedoch nicht um eine Anfechtung des Beschlusses mit einer Anfechtungsfrist von einem Monat. Ist ein Beschluss hingegen rechts- oder statutenwidrig, muss er innert Monatsfrist angefochten werden (Art. 75 ZGB).

Quellen:

Das Stockwerkeigentum, Amédéo Wermelinger, 2. Auflage, Zürich, Basel, Genf 2019

Stockwerkeigentum von ProSteg AG, verfasst durch Amédéo Wermelinger, Daniel Kienast, Michael Hein und Michael Mötteli, Winterthur 2022



Anita Lankau

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

Unsere Lösung war den Lift im Flur mit einem Schrank „zu verstecken“, damit er unauffällig ist und den Kunden mit Rollstuhl trotzdem senkrecht nach oben bringt. Viele Kunden wollen den Lift nicht im Mittelpunkt haben, dazu wurden beidseitige Handläufe an der Treppe montiert.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

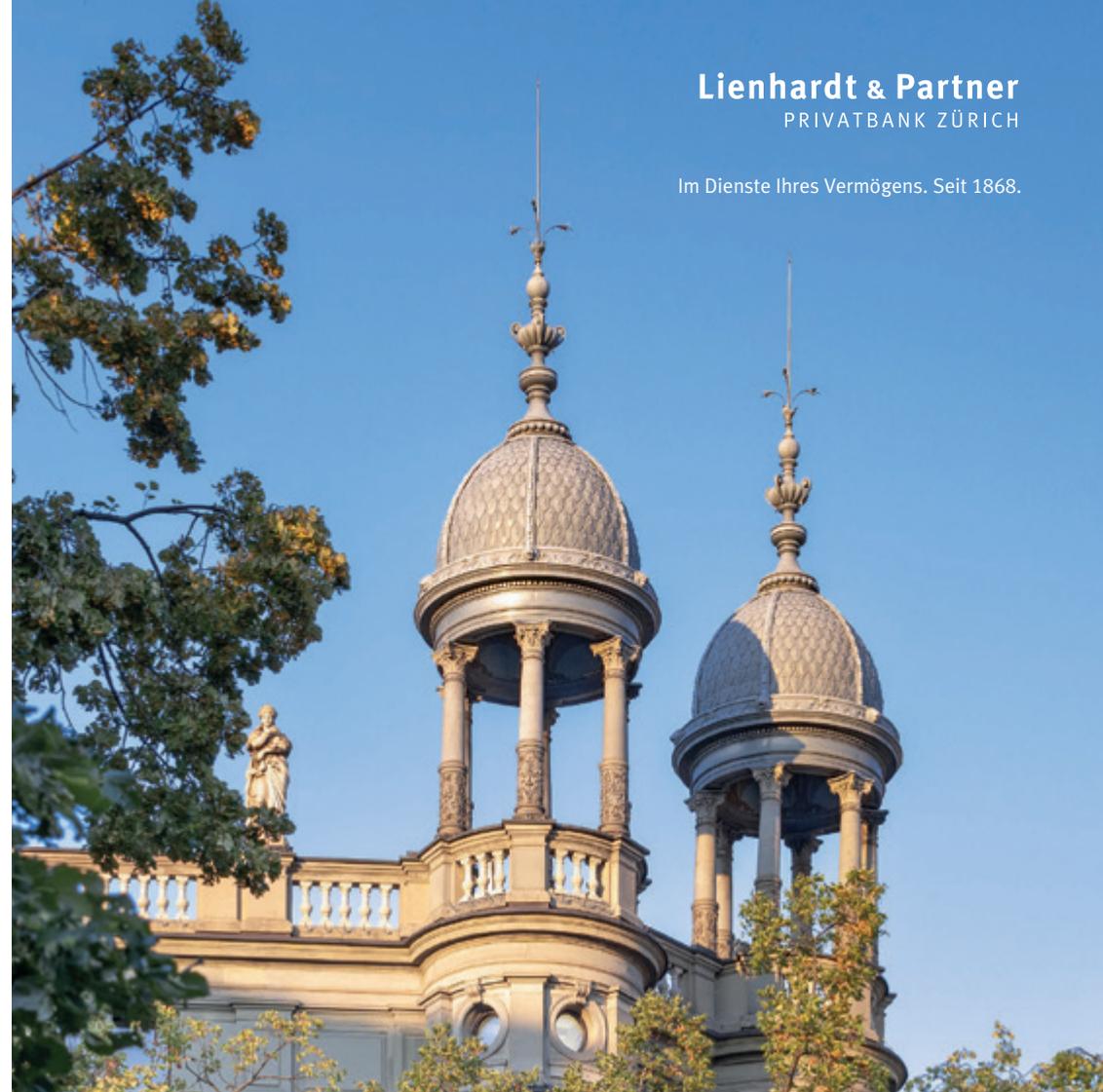


flexomobil

Mit Stil nach oben

flexomobil GmbH
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

info@flexomobil.ch
Tel 052-550 52 28
www.flexomobil.ch



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

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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



Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

Laub-, und Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Boden-, Rasen-, Heizung-, Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plattli-, Kunden-, Fenster-, Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-, Schnee-, usw.

-rechen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44
E-Mail: info@home-garden-ag.ch
www.home-garden-ag.ch

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschaftlerin mit eid. 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. März 2024, 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 Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. März 2024

(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.

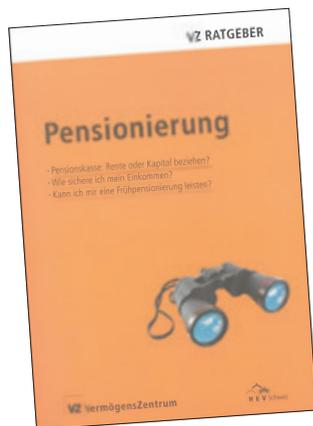
DRUCKSACHENVERKAUF

Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

Ratgeber «Pensionierung»

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2023; 130 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter

Ratgeber «Erben und Schenken»

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2022, 104 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Gabriele Sigg und Renato Sauter

| | für Mitglieder | für Nichtmitglieder |
|---|----------------|---------------------|
| Erben und Schenken (2022) Artikel-Nr. 40055, 104 Seiten | CHF 29.00 | CHF 29.00 |
| Pensionierung (2023) Artikel-Nr. 40089, 130 Seiten | CHF 29.00 | CHF 29.00 |

Bestellformular sehen Seite 52

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

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 Rechtsanwältinnen und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Ernstt Lippss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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

Steuern

Liegenschaften

Erbschaften

**DR. ITEN, DUDLI
PARTNER** Steuerberatung
und Treuhand AG



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



**jetzer
storen.**

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

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

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
1992-2017

G & H
Insekten
Schutzgitter



/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG



LÜFTUNG



KLIMA



MSRL



SANITÄR

KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in 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 Haushaltsgeräte | 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 Hauswartzdienste | | 2.00 | 3.00 |
| 40011 | _____ | Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste | | | |
| | | inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014) | Set à je 2 Stk. | 8.00 | 11.00 |
| 10041 | _____ | Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010) | | 4.50 | 6.00 |
| 40019 | _____ | Hauswartabrechnung | Garnitur 2-fach | 2.50 | 4.00 |
| | | 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 | | 16.00 | 21.00 |



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in 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 Mietzinshöhung 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 für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023) | | 7.50 | 9.50 |
| 20081 | _____ | Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023) | | 7.50 | 9.50 |
| 20082 | _____ | Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023) | | 3.50 | 4.50 |
| Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.) | | | | | |
| 20034 | _____ | Beendigung des Mietverhältnisses (1998) | | 13.50 | 17.00 |
| 40051 | _____ | Der Mietzins (2023) | 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. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017) | | 29.50 | 34.50 |
| 40091 | _____ | Ratgeber: Hypotheken (2018) | | 29.00 | 29.00 |
| 40089 | _____ | Ratgeber: Pensionierung (2023) | | 29.00 | 29.00 |
| 40080 | _____ | Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022) | NEU | 69.00 | 69.00 |
| 40025 | _____ | Pflanzen im Nachbarrecht (2022) | NEU | 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 2023) | | 8.00 | 11.00 |
| 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 |

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

| | | |
|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Name | Vorname | Mitgliedernummer |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | (s. Adressfeld auf letzter Seite) |
| 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"/> |

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

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

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 überwältzt 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. März 2024, 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.

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 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. März 2024

(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 | 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.



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. Immobilienreuhänderin 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. März 2024,
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. März 2024

(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

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|---|---|-------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Waldpflanze Katzenpote | | | tumb, dumm | | bulgarische Währung | | Leitgedanke | 9 | Rufname von Guevara † | wirklich Staat der Karibik | | Vorn. d. Schauspielers Crowe |
| | | | 4 | | hundert- jähriger Riese | | knochig Gärstoff (Brot) | | | nicht glatt musik.: Ende | | |
| | | | schweiz.: Früchte- kuchen | | | | 10 | | Klippe | 2 | | |
| Kuh- antilope Neupreis (Abk.) | | | griechische Vorsilbe: neu | | Wende- ruf beim Segeln Eiland | | | | | | | |
| übereinstimmend | | | | | | filigran Organisation der UNO | | | | | alte Bezeichnung für 'Berber' | |
| | 6 | | | | | | | Benennung Auto- schaden | | | | |
| schweiz. Spielvariante b. Jass | | med.: Knochen Kartenspiel | | | | | | Fusshobel korean. Auto- hersteller | | | | |
| | | | grosser Kummer | | Strom in Sibirien Drama von Ibsen | | | | Kirgisen- zelt- lager | | | |
| Binde- wort widerlich finden | | 1 | | | | kurz für: in das Stift zum Markieren | | | warme Pastete (engl.) | | Erken- nungs- wort, Lösung | |
| | | | | | Sultanat in Vorder- asien | | | Elan italie- nisch: Brücke | | | | |
| engl.: Seehund | Wortteil: vier kaum flüssig | | | | | | Wortteil: bei mittellos | | 8 | | sicherer Griff | |
| Müll- deponie | | mol- dauische Währung | | grosser Papagei englisch: essen | | 3 | | Nadel- loch | | | | |
| | | | | | Verlade- ma- schine | | | | röm. Zahl- zeichen: zwei | | | |
| | 5 | | Lebens- hauch | | | | | Vorname Eulen- spiegels | | | 7 | |
| Ge- wässer schweiz. Clownin | | | | 11 | | | Teil einer Zeitung | | | | | |

HEV23 11

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach, 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 13.12.2023. 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

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

Sudoku schwer

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



Fenster Doktor®

Wir zeigen Ihnen auf, wie Sie sich gegen Einbrecher schützen können.

www.fensterdokter.ch

Jetzt
kostenlosen
Sicherheitscheck
vereinbaren

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 SBW 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

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

(Video-) Gegensprechanlagen: Damit Sie wissen, wem Sie die Türe öffnen.

Dank 30 Jahren Erfahrung bieten wir Ihnen alles aus einer Hand, und das in der gesamten Deutschschweiz zu besonders attraktiven Pauschalpreisen.

dietch-gegensprechanlagen.ch
info@dietch-gegensprechanlagen.ch
031 859 43 82

Dietch
Gegensprechanlagen

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

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

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Datum: Dienstag, 9. April 2024, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 9. April 2024

(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 | |
| Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift | |

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



Am Strand wird Weihnachten gefeiert. ▲

STRANDGESCHICHTEN IM LAUFE DER JAHRESZEITEN

Strandleben im Winter

Wer am Meer wohnt oder im Winter Ferien am Wasser verbringt, weiss, dass frostige Temperaturen und eisige Windböen einen nicht von einem Strandspaziergang abhalten können, wenn man die richtige Kleidung trägt. Liegt der «Strand» jedoch in Form eines Arrangements auf dem Esstisch, ist es möglich, das Strandleben ohne Eiszapfen im Bart oder einer geröteten Nasenspitze zu geniessen. Obwohl ich beide Varianten mag, kehre ich, wie im August versprochen, zu meiner Indoor-Strandgeschichte zurück.

Die Früchte der *Iris foetidus* ▶
leuchten bis im Winter.

Bereits im Oktober hatten (wie berichtet) orange und rote Früchte, grünes Laub und verblühte Gräser und Hortensien die Hauptrolle in meiner Installation übernommen. An das sommerliche Strandleben erinnerten bloss noch Kies, Sand, Steine, Sukkulente und die Flaschenpost. Blüten fehlten.

Während der ersten grauen Tage im November entschloss ich mich erneut, die Tischdekoration aufzufrischen. Um etwas Farbe ins Spiel zu bringen, holte ich Bethlis Glücksbringer¹ aus meinem Fundus, damit er uns und unseren Gästen mit seinen dünnen Beinchen und den rollenden Glotzaugen ein Lächeln entlocke. Sorgfältig mit Folie vor Wasserspritzern geschützt, thronete er auf dem leeren Steckschwamm und war gespannt, was ihm die Gärtnerin als stimmende Umgebung anbieten würde: Ein professioneller Gartenzwerg darf wohl etwas mehr als Kies und Sand erwarten.

Professioneller Gartenzwerg

In der Annahme, dass der Regen den meisten Beeren und Samenständen den Rest gegeben hatte, wollte ich mich auf immergrüne Gehölze konzentrieren und dazu ein paar Hagebutten schneiden. Zu meinem Erstaunen hatten die Vögel Letztere gründlich abgeräumt. Nur vereinzelt entdeckte ich einsame «Rosenfrüchte». Hingegen schnitt ich eine glänzend rote Dolde des Johannisstrauchs (*Hypericum inodorum* 'Excellent Flair'), die für etwas Farbe sorgen sollte. Dies er-

¹ Kleine Papiermaché-Figur von Elisabeth Stephani in Turbenthal.





Ein Glücksbringer kann nie falsch sein.

innerte mich daran, dass die orangen Früchte (Christian Kress von Sarastro-Stauden vergleicht sie mit Korallen) der Schatten-Wildiris (*Iris foetidissima*²) reif sein müssten. Ich nahm eine «Koralle», da sie zum Thema Strand passte, und freute mich über die Schwertlilie, die, anders als ihre Verwandten, sogar im trockenen Schatten wächst.

Ein ähnlicher Standort sagt dem Schwarzen Schlangenbart (*Ophiopogon planiscapus* 'Niger') zu. Bis im Winter glänzen die blauschwarzen Beeren, wenn sie nicht vorher für eine florale Dekoration ins Haus gebracht werden.

Kirschlorbeer mit zweifelhaftem Ruf

Für weiteren Fruchtschmuck sollten die roten Pfaffenhütchenfrüchte des immergrünen gelb-bunten Spindelstrauchs (*Euonymus fortunei* 'Blondy') sorgen. Zu meinem Erstaunen blühte ein Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken') etwas verspätet zum zweiten Mal. Diese immergrünen Gehölze sind in Verruf geraten, weil sie leicht ver-

² *foetidissima* = sehr übel riechend. Weshalb die Wildiris diesen Namen trägt, konnte ich nicht herausfinden. Einige Autoren behaupten, die zerriebenen Blätter würden stinken, aber wer zerreibt denn schon die Blätter einer Schwertlilie?

wildern und daher mancherorts das ökologische Gleichgewicht stören. Die weisse Rispe erinnerte mich daran, dass ich vielleicht eine letzte Kugeldistel (*Echinops ritro*) finden könnte. Tatsächlich, da ich die Stauden etwas spät zurückgeschnitten hatte, waren einige Kugeln noch nicht aufgeblüht. Ich konnte nicht widerstehen und griff zu.

Zuletzt wandte ich mich den Samenständen zu und schnitt einen der quirligen Samenbüschel der staudigen Waldrebe (*Clematis heracleifolia* 'Côte d'Azur'), die im Spätsommer jeweils blau blüht. Nur wenige Meter daneben wächst eine Strauchpflingstrose (*Paeonia lutea* var. *ludlowii*), deren schwarz glänzende Samen kaum zu übersehen sind. Vor ein paar Jahren hatte ein Eichelhäher die bis haselnussgrossen Kerne entdeckt und erntete sie seit einigen Tagen. Recht hat er, denn die Pflanzen würden sich ohne seine Hilfe überall ausbreiten. Ebenfalls vermehrungsfreudig sind die Herbstanemonen (*Anemone hepatica*), welche dank des vielen Regens nicht nur mannshoch wuchsen, sondern sogar noch einzelne rosa Blüten hatten. Ich wählte diese nicht, da sie im Steckschwamm nicht halten, freute mich aber über die kugelrunden, grünlichen Samenstände. Der fertige «Novemberstrand» gefiel und schmückte den Esstisch bis zum Monatsende.



Einzug des Niklaus.



Im November besucht ein Glücksbringer den Strand.

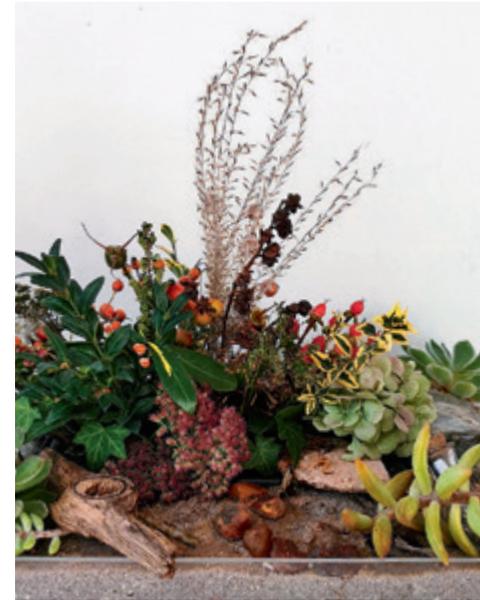


Bald ist der Frühling da.

Vom Samichlaus verdrängt

Zu Beginn der Adventszeit musste der Glücksbringer jedoch dem Samichlaus Platz machen, denn ein erster zaghafter Schneefall hatte die Festtage angekündigt. Für den Gartenzwerg wurde es ohnehin höchste Zeit für den Winterschlaf. Zudem waren die verwendeten Früchte und Blüten trotz regelmässiger Wassergaben schrumpelig oder welk geworden. Da einige frostig kalte Nächte den farbigen Nachschub ausgelöscht hatten, fand ich nur noch Zweige von immergrünen Gehölzen wie Buchsbaum, Eibe und Efeu für die Erneuerung der Flora. Die für die Saison traditionellen Stechpalmen mit den roten Steinfrüchten hatten die Vögel längst geerntet. Ob der Niklaus mit dem roten Gewand genug Farbe an den Strand bringen würde? Ein erstes Probesitzen des armen Kerls zeigte, dass er etwas verloren in seinem Wäldchen sass. Vermutlich dachte er daran, dass ihm der angestammte Platz auf einer Weinflasche besser gefallen hatte, denn sein Hocker war ein Korkzapfen. Ich überlegte, wer ihm

Gesellschaft leisten könnte: Vielleicht ein Elch, ein Esel, ein Schlitten, verschiedene Päckchen oder eine Niklausin? Noch werweissend erinnerte ich mich an einen vorweihnachtlichen Aufenthalt in Bath, der einstigen Badestadt in Südengland, wo wir zum ersten Mal gesehen hatten, wie englische Familien ihren geschmückten Christbaum bereits während des Advents ans Fenster oder wo möglich in den Erker stellten. Besonders in der Great Pulteney Street, einer Prachtstrasse aus dem 18. Jahrhundert ohne Leuchtreklamen und Shops, schienen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Strasse in ein weihnachtliches Märchen zu verwandeln. Damals hatte ich mich nicht nur über diese Entdeckung gefreut, sondern hatte als Souvenir einen kleinen Christbaum gekauft. Er sollte nun dem einsamen Niklaus Gesellschaft leisten. Ergänzend tauchte eine kurze Lichterkette die Landschaft in ein warmes Licht, obwohl das an den missratenen Leuchtturm erinnernde Rechaudkerzchen seinen Platz behalten hatte.



Im Herbst ersetzen Früchte die Blüten.



Trotz kalten Tagen findet man noch viele geeignete Schmuckstücke im Garten.

Nach den Festtagen ist der Rummel am Strand vorbei.



Christbaum und Samichlaus haben ausgedient

Nach dem Jahreswechsel wollte die weihnachtliche Szene nicht mehr so recht passen, eher wünschte ich mir klare Linien und helles Licht. Christbaum und Samichlaus hatten ihre Pflicht getan: Zwei schlichte Glaskugeln nahmen an deren Stelle Platz, da ich mich noch immer nicht vom ursprünglichen Strandgut trennen wollte.

Obwohl mir der Winterstrand gefiel, überlegte ich, ob zum baldigen Start ins Frühjahr ein Baum passender wäre, denn die Sehnsucht nach längeren Tagen und ersten Blüten war erwacht. Die Idee verfolgte mich, obwohl ich wusste, dass ausser Zimmerpflanzen kein Gehölz im geheizten Haus überleben würde. Im Blumenladen sah ich eine reizende Myrte, deren Wurzelstock sich allerdings am Strand kaum verstecken liesse. Ich suchte nach einer anderen Lösung und entschloss mich, einen eigenen Baum heranzuziehen: Ein knorriger Stamm war nach dem Einsatz der Baumspezialisten im Garten schnell gefunden und zurechtgesägt. Diesen schraubte ich auf eine

Acrylplatte und befestigte den Deckel eines Gurkenglases als Grundlage für die Krone darauf. Nun fehlte bloss noch ein Steckschwammhalter für den Steckschwamm. An immergrünen Zweigen mangelte es nicht. Der *Arbor altensis*, eine eigene Züchtung, entsprach den Erwartungen, bis die Urheberin³ genug vom Strandleben hatte und sich neuen Ideen zuwandte.

³ *Arbor altensis* 'Barbara' wurde weder patentiert noch als Neuzüchtung anerkannt und kann daher jederzeit nachgezogen werden.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Der Biber in seinem Element.
Bild: pixabay

AUSROTTUNG UND WIEDERANSIEDLUNG DES BIBERS

Die Baumeister sind zurück

Der Biber ist ein gutes Beispiel einer erfolgreichen Wiederansiedlung eines Tieres, welches bei uns bis zu seiner kompletten Ausrottung gnadenlos gejagt wurde. Inzwischen ist der Biberbestand prächtig gediehen – mit heute beinahe 5000 Tieren dürfte er in unserem Land seinen Plafond aber wohl erreicht haben.

In der Schweiz wurde der letzte Biber zu Beginn des 19. Jahrhunderts erlegt und die Art damit ausgerottet. Bejagt wurden die Tiere wegen ihres dichten und gut wärmenden Felles und des Drüsensekrets «Bibergeil», das als Heilmittel verwendet wurde. Auch sein Fleisch war beliebt und wurde verzehrt. Zwischen 1950 und 1977 setzte man in der Schweiz rund 140 Tiere für eine Wiederansiedlung aus. Diese verlief äusserst erfolgreich. Die Bestände sind mittlerweile so gross, dass der Biber seit 2022 nicht mehr als gefährdet gilt. Im Jahr 1978 wurden in der Schweiz 111 Biber gezählt, bis zum Jahr 2022 wuchs der Bestand auf rund 4900 Tiere an. Man geht davon aus, dass sich die Bestände allmählich stabilisieren werden, da die meisten der geeigneten Biotope für den Biber schon heute besetzt sind.

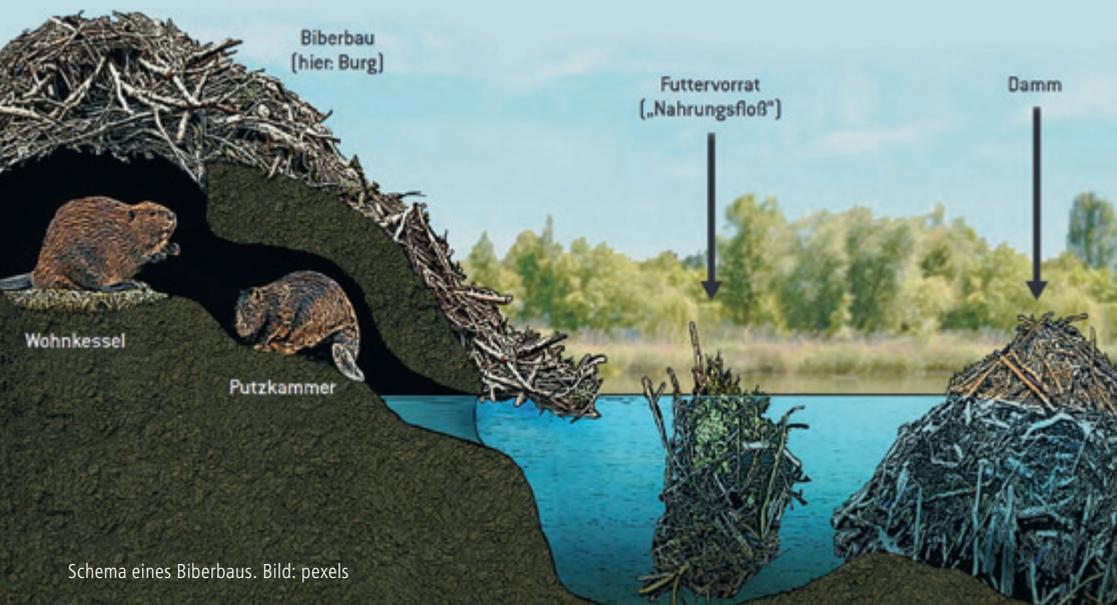
Biberschutz

Der Biber ist als einheimische Tierart geschützt. Er darf nicht gejagt werden. Ebenfalls geschützt sind seine Dämme und Bauten. Sie sind für den Biber überlebenswichtig, da sie für die Jungtieraufzucht und die Regulierung der Wassertiefe unentbehrlich sind.

Der Biber als Baumeister

Der Biber ist bekannt für seine Baukünste. Der Biberbau, in welchem der Biber mit seiner Familie lebt, bietet ihm Schutz vor Feinden, Hitze und Kälte. Der Eingang liegt immer unter Wasser, unabhängig davon, ob der Bau in eine Uferböschung gegraben wird oder als freistehende Biberburg – die aus Ästen, Zweigen und Schlamm besteht – erstellt wird. Die Wohnhöhle befindet sich aber über der Wasseroberfläche und ist dadurch immer trocken und nicht zu kalt. Auch die Jungen werden hier aufgezogen. Gibt die Decke in der Wohnhöhle nach, schichtet der Biber weitere Gehölze auf, wodurch die typische Biberburg entsteht. Zur Regulierung der Temperatur im Bau verdichtet der Biber im Herbst die Äste und Zweige mit Schlamm.

Gut sichtbar sind die Dämme des Bibers. Diese baut er nur, wenn der Wasserspiegel im Fließgewässer zu tief ist und der Eingang ohne Stauung nicht unterhalb der Wasseroberfläche zu



Schema eines Biberbaus. Bild: pexels

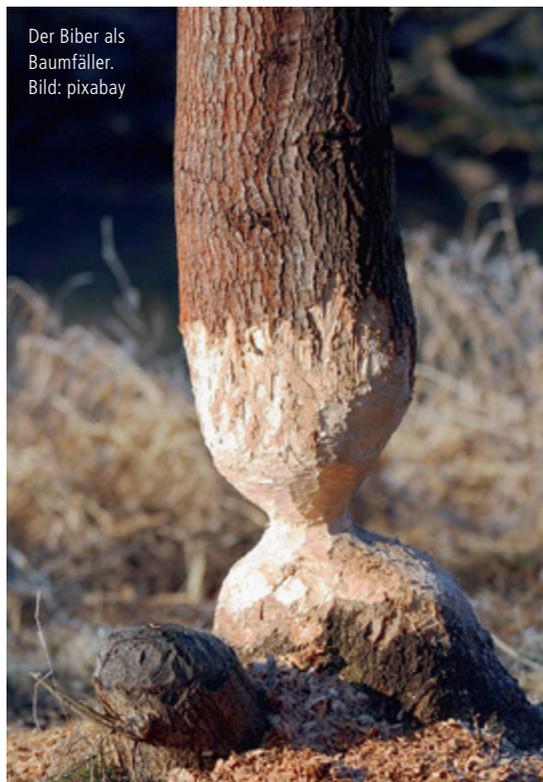
liegen kommt. Zudem kann der Biber bei einer grösseren Wassertiefe bei Gefahr gut abtauchen und er kann Nahrung und Baumaterial einfacher transportieren. Der Damm besteht aus Schlamm, Pflanzenmaterial und Ästen, die quer zur Fliessrichtung aufgeschichtet werden. Bei grossen und stabilen Biberdämmen kann man zum Teil trockenen Fusses den Damm überqueren.

Lebensraum und Nahrung

Der Biber bewohnt die Ufer unterschiedlichster Gewässer: Flüsse, Bäche, Seen und Teiche. Für eine Biberansiedlung sind eine ständige Wasserführung, ausreichend Nahrung und die Möglichkeit, Uferbauten anzulegen, zwingend notwendig (grabbarer Uferbereich). Der Biber ist ein reiner Pflanzenfresser. Je nach Jahreszeit frisst er krautige Pflanzen, Wasserpflanzen, junge Zweige, Knospen, Blätter sowie die Rinde von Gehölzen. Um die Nahrungsquelle an Land zu erreichen, verlässt der Biber an geeigneten Stellen das Wasser. Dadurch bilden sich mit der Zeit charakteristische Pfade aus, die sich mehr und mehr vertiefen.

Der Bibersee bei Marthalen

Einer der grössten Biberseen der Schweiz ist ganz in der Nähe meines Wohnortes zu finden. Früher



Der Biber als Baumfäller.
Bild: pixabay

Steckbrief – Europäischer Biber (*Castor fiber*)

| | |
|----------------|---|
| Klasse | Säugetiere, Ordnung Nagetiere |
| Grösse | Körperlänge 80–95 cm, Schwanzlänge 20–35 cm |
| Gewicht | 20–30 kg |
| Paarung | Januar/Februar (findet im Wasser statt) |
| Geburt | April bis Mai: Wurf mit durchschnittlich 2–4 Jungen |
| Junge | Kommen mit Fell und offenen Augen auf die Welt |
| Alter | 10 Jahre, maximal in Freiheit: 21 Jahre |
| Sinnesorgane | Schwacher Sehsinn: kurzsichtig, jedoch sehr guter Geruchs-, Gehör- und Tastsinn |
| Gebiss | 20 Zähne, 4 nachwachsende Schneidezähne, 16 Backenzähne. |
| Nahrung | Der Biber ist ein Pflanzenfresser |
| Lebensweise | Amphibisch (im Wasser und an Land), nachtaktive, Damm- und Burgenbauer |
| Tauchfähigkeit | Meist weniger als 5 Minuten, bis 15 Minuten möglich |
| Lebensform | Familie mit Elternpaar und zwei Generationen von Jungtieren; Partner sind sich ein Leben lang treu |
| Lebensraum | Stehende und träge fließende Gewässer mit auenwaldähnlicher Ufervegetation |



Der Biberdamm reguliert die Wassertiefe.
Bild: iStock

Weitere Infos

Wer mehr über den Biber wissen will, findet auf den Websites der Pro Natura (www.pronatura.ch), des Naturschutzbundes Deutschland (www.nabu.de) oder beim Bundesamt für Umwelt BAFU (www.bafu.ch) unter dem Stichwort «Biber» detaillierte Informationen.



floss ein kleines, gerades Bächlein durch den Marthaler Wald, bis vor 15 Jahren eine Biberfamilie einzog und diesen so staute, dass in der Folge ein grosser Bibersee inmitten des Nutzwaldes entstand. Der Förster und die Gemeinde waren verständlicherweise nicht gerade begeistert von diesen Biberaktivitäten. Nach Gesprächen mit der Gemeinde, dem Kanton Zürich und der Pro Natura konnte 2013 ein Waldreservatsvertrag abgeschlossen werden: Der über zehn Hektaren grosse einzigartige Lebensraum wurde für 50 Jahre unter Schutz gestellt. Die neugestaltete ökologisch wertvolle und fast surreal wirkende Biberlandschaft hat sich zu einem neuen Biotop für viele teilweise bedrohte Tier- und Pflanzenarten entwickelt.

Fortpflanzung und Jungtiere

Die Bibereltern bleiben lebenslang zusammen. Sie suchen sich nur dann einen neuen Partner, wenn ein Elternteil verstorben ist. Die bis zu vier Jungen kommen nach einer Tragzeit von rund 100 Tagen mit bereits dichtem Fell und schon sehend zur Welt. Sie erhalten während der ersten zwei Monate fett- und eiweissreiche Muttermilch, nehmen aber nach 2 bis 3 Wochen zusätzlich pflanzliche Nahrung in Form von Kräutern und Blättern zu sich. Später verlassen die Jungen mit den Eltern den Biberbau. Sie lernen jetzt ihren Lebensraum kennen. Nach der vierten Woche beginnen die Jungbiber auch mit Tauchübungen

und nach zweimonatigem Üben beherrschen sie das Schwimmen und das Tauchen genauso gut wie ihre Eltern.

Schäden und Konflikte

Schäden durch den Biber können in der Forst- und Landwirtschaft auftreten. Dabei handelt es sich in erster Linie um Frass-Schäden und Baumfällungen, aber auch um Vernässungen und Überschwemmungen von Kulturen. Auch Schäden an Infrastrukturen, wie z. B. der Einsturz von Wegen und Strassen oder das Abrutschen von Böschungen durch die Grabtätigkeit des Bibers, können vorkommen. Als Vollzugshilfe für den Umgang mit Bibern und für eine gesetzeskonforme Konfliktlösung dient das Dokument «Konzept Biber Schweiz» des BAFU. Es beschreibt mögliche Konflikte, zeigt aber auch die positiven Auswirkungen der Biberaktivitäten auf die Artenvielfalt auf. Massnahmen zur Schadensverhütung und die Entschädigungen bei Biberschäden sind ebenfalls in diesem Dokument enthalten.



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Das Letzte ...

Einen ganz besonderen Infrastrukturschaden vollbrachte ein Biber, der im Bach neben dem Tennisplatz des TC Ossingen hauste. Sein Gang reichte bis unter den Platz, wodurch eine ca. 40 cm grosse Delle im Feld entstand. Landet der gegnerische Ball in dieser Senke, ist der Return Glücksache. Man verfehlt den berechneten Ball-Treffpunkt kläglich und das Racket peitscht an der gelben Filzkugel vorbei. Wenn man aber Glück hat, trifft man den Ball mit dem Rahmen, worauf dieser wie eine tote Maus irgendwohin ins gegnerische Feld plumpst. Das gibt in der Regel einen Punkt für den Schläger, denn wenn man selbst nicht weiss, wohin der Ball fliegen wird, wie soll es dann der Gegner wissen? Er wird den Ball nicht mehr erreichen und schlägt seinerseits ein Loch in die Luft. Was mich persönlich betrifft, so freue ich mich jeweils insgeheim auf den nächsten Seitenwechsel, denn nun muss sich der Gegner mit dem Biberschaden auseinandersetzen und ich kann ihm meine gefürchteten Topspinschläge «cross und longline» ins Feld dreschen. Ich könnte natürlich auch versuchen, immer die Delle zu treffen. Leider fehlt mir aber die dazu erforderliche Präzision: Mein nicht allzu hoher Klassierungswert lässt diesen Schlag leider nicht zu. Der Platz wurde inzwischen repariert. Das mag ja sportlich korrekt sein, aber irgendwie fehlt mir jetzt der Spass-Faktor.

▲ Der «Tennis-Biber» von Ossingen. Bild: Urs Baserga

▼ Bibersee bei Marthalen. Bild: Urs Baserga



Biberfad an der Thur. Bild: Urs Baserga

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: 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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
P: Andreas Egli
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: 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

Des Teufels?

Die beiden Kammern des Bundesparlaments in Bern haben eine Gesetzesänderung verabschiedet, um der Verschleierung von Missbräuchen bei der Untermiete einen Riegel zu schieben. Das Recht des Mieters zur Untervermietung soll bestehen bleiben. Die Bedingungen der Untermiete sollen aber neu schriftlich festgehalten werden. Die geltenden Regeln sind zu schwammig und können einfach umgangen werden.

Der Mieterverband hat das Referendum gegen diese Vorlage zur Untermiete und zu einer weiteren Gesetzesänderung zur Geltendmachung des Eigenbedarfs eines neuen Eigentümers ergriffen. Beide Vorlagen haben äusserst bescheidene Auswirkungen auf wohl ganz wenige Mieter. Mein Eindruck ist, dass die Referenden vor allem dem Aufbau einer politischen Drohkulisse dienen. Das Parlament soll abgeschreckt werden, bereits überwiesene Initiativen zu den orts- und quartierüblichen Mietzinsen und zur Anfechtung der Anfangsmietzinsen umzusetzen.

Der Mieterverband nennt uns in seiner Kampagne wörtlich «die perfide Immo-Lobby» und wirbt mit dem Slogan: «Erst einfacher rauswerfen, dann Mieten erhöhen!» In der Bildsprache des Mieterverbandes sind wir der Teufel, der die Rechte der Mieter schwächt und das Geld aus überhöhten Mietzinsen einstreicht. Dagegen werden wir uns wehren müssen, denn nicht oder nur schlecht informierte Bürger könnten sich von dieser Kampagne verleiten lassen und die sinnvollen und gerechtfertigten Vorlagen ablehnen.

Zusammengefasst und richtiggestellt: Es geht keineswegs darum, Mieterrechte zu schmälern oder Mieter auszunehmen. Es geht vielmehr um die Schaffung klarer Regeln bei der Untervermietung und um den Schutz vor missbräuchlicher Untervermietung sowie um das Recht des Eigentümers, über seine neu erworbene Liegenschaft zu verfügen.

H. Egloff
Hans Egloff

BAUHAUS®

Wenn's gut werden muss.

Besuche jetzt die
BAUHAUS Weihnachtswelt!

99.⁹⁰

LED-Solar-Lichtervorhang Sterne

30766293

Für den Aussenbereich geeignet, fernbedienbar, 77 bernsteinfarbene Dioden.

ab
59.95

Künstliche Weihnachtsbäume

Mit und ohne LEDs. In den Höhen 120-215 cm erhältlich.

ab
11.95

Weihnachtsbaumkugeln Glas

In verschiedenen Farben.

Ø 4 cm, 36 Stk./Packung. **11.95**
Ø 6 cm, 30 Stk./Packung. **14.95** (o. Abb.)

ab
16.95

① **Seil Ballon**

30143504 15x Micro-LED, batteriebetrieben. **16.95**

② **Seil Stern**

29597437 15x Micro-LED, batteriebetrieben. **19.95**

③ **Seil Pine Cone**

30143708 40x Micro-LED, batteriebetrieben. **25.95**



www.bauhaus.ch

Click & Collect

Im Fachcenter abholen oder liefern lassen.

Angebote gültig bis 26.11.2023

Rietbachstrasse 13 | 8952 Schlieren (ZH)

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



WEIL WIR UNSEREN
QUALITÄTS-
STANDARD HOCH
SETZEN, ERHALTEN
SIE DIESEN AUCH
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch