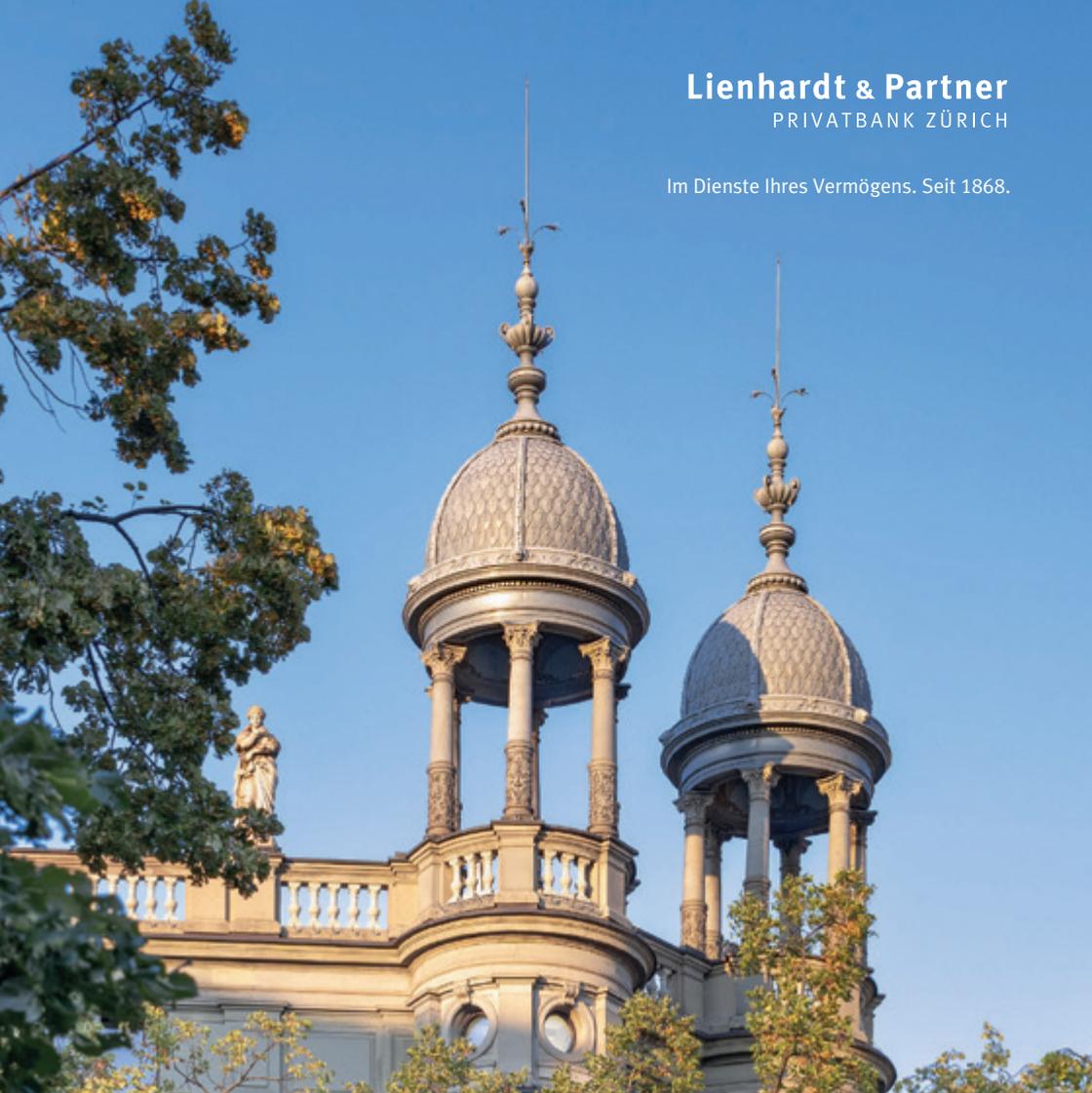




- Frontalangriff auf die Eigentumsgarantie: 40000 Franken pro Meter Uferweg?
- Mietrecht: Die Abwehr gegen die Anfechtung des Anfangsmietzinses
- Das Paradies und seine Optimierung: Die Sache mit dem grünen Daumen



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.



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Machtdemonstration stösst an Grenzen

Ich habe mich an dieser Stelle schon oft fassungslos über die Stadtzürcher Wo-Wo-Wohnungspolitik gezeigt. Dass sich ein bürgerlicher Politiker über linke Ideologie aufregt, überrascht natürlich niemanden. Überraschender ist es schon, wenn das praktisch die gesamte Schweizer Medienlandschaft tut. Genau das geschah aber diesen Januar. Es ist halt schon ziemlich abstrus, wenn man sogar Millionären preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen will, während man gleichzeitig über den Mangel an solchen Wohnungen klagt. Man sollte meinen, man wäre froh, wenn es wenigstens für die reichen würde, die wirklich darauf angewiesen sind. Aber Ideologie ging wieder einmal vor gesundem Menschenverstand, die Einkommenslimiten sollten daher nicht mehr gelten.

Inzwischen gibt es dafür keine Mehrheit mehr. Die Sache ist vom Tisch. So weit, so gut, könnte man sagen, wenn der Meinungsumschwung tatsächlich aus der Einsicht erfolgt wäre, dass es nicht Sache der öffentlichen Hand ist, Wohlhabenden zu günstigen Wohnungen zu verhelfen. Dem ist aber nicht so. Vielmehr hat ein Teil der Linken gemerkt, dass ihr Ansinnen in der Bevölkerung auf wenig Verständnis stösst. Purer Opportunismus. Für einmal ist eine reine Machtdemonstration an der öffentlichen Meinung gescheitert. Auch wenn das eine Mehrheit der Linken nicht gern hört und nicht wahrhaben will: Die Bevölkerung ist wesentlich pragmatischer als sie. Sie unterstützt ihre Wohnungspolitik nicht aus ideologischen Gründen, sondern weil und solange sie sich davon eine positive Wirkung auf den Wohnungssektor erhofft. Ob ihre Hoffnung berechtigt ist, ist eine andere Frage.

Es kommt nicht von ungefähr, dass ein Teil der Linken sich vor einer Volksabstimmung fürchtet. Die Streichung der Einkommenslimiten war dem Stimmbürger nicht zu vermitteln, weil sie rein gar nichts zur Linderung der Wohnungsknappheit getan hätte. Eher das Gegenteil. Gefragt sind aber Ideen, die geeignet sind, genau das zu tun. Das spricht für die bürgerliche Volksinitiative für mehr Wohnraum. Diese ist frei von ideologischem Ballast, pragmatisch, konstruktiv und würde endlich für die erwünschten Wohnungen sorgen. Das müsste bei den Stimmbürgern auf Gegenliebe stossen.

Albert Leiser



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

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
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 58 786
(WEMF-bestätigt 2023)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Macht demonstration stösst an Grenzen 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Wohnungsmarkt im Krisenmodus 70

POLITIK

**EIGENBEDARF DES NEUEN EIGENTÜMERS –
UNTERMIETE
Mietrechtsrevisionen: Vernunft und Ehrlichkeit
statt Polemik** 7

**FRONTALANGRIFF AUF DIE
EIGENTUMSGARANTIE
40 000 Franken pro Meter Uferweg?** 10

«Aus dem Kantonsrat» 12

AKTUELL

**VORAUSSICHTLICHE LEBENSDAUER
VON EINRICHTUNGEN
Neu überarbeitete Version der paritätischen
Lebensdauertabelle erschienen** 15

**KÜNDIGUNGSSTATISTIK
Nur in wenigen Fällen kündigt der Vermieter** 16

TRENDS

**KÜCHE
Raffiniert** 20

RECHT

**MIETRECHT
Relevante Unterlagen bei Mieterausweisung
in sogenannt «klaren Fällen»** 27

**MIETRECHT
Die Abwehr gegen die Anfechtung
des Anfangsmietzinses** 30

**MIETRECHT
Hat die ausziehende Mieterschaft Anspruch
auf eine Zwischenabrechnung?** 33

**BUNDESGERICHTSURTEIL
Sind die Haus- und Wohnungseigentümer
dem Smart Meter ausgeliefert?** 38

**ERBRECHTSREVISION
Ist das «alte» Testament noch gültig?** 40

**EIGENTUMSWOHNUNG
Wie weit geht die erlaubte Nutzung nebst
dem Wohnzweck?** 43

**MIETRECHT
Besichtigungsrecht des Vermieters
und Duldungspflicht des Mieters** 46

NATUR

**DAS PARADIES UND SEINE OPTIMIERUNG
Die Sache mit dem grünen Daumen** 56

**STRATEGIEN IM PFLANZENREICH
Blühende Frühaufsteher des Gartens** 64

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 18

Verkaufsinserat 24

**DRUCKSACHENVERKAUF
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung
ab 2009** 50

SEMINARE

«Die Wohnungsabnahme» 29

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 35

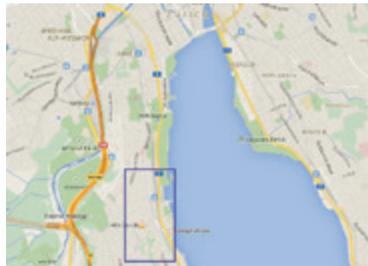
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 48

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 53

Bestellformular 51

Kreuzworträtsel 54

Sektionen-Info 68





Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



EIGENBEDARF DES NEUEN EIGENTÜMERS – UNTERMIETE

Mietrechtsrevisionen: Vernunft und Ehrlichkeit statt Polemik

In der Herbstsession 2023 hat das Parlament kleinere Mietrechtsanpassungen verabschiedet. Dagegen hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) das Referendum ergriffen und kürzlich die dafür notwendigen Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht. Die beiden Mietrechtsanpassungen – einerseits zum Eigenbedarf des neuen Eigentümers und andererseits zur Untermiete – haben äusserst bescheidene Auswirkungen auf die ehrlichen und korrekt handelnden Mietparteien. Die populistische Kampagne des Referendumskomitees instrumentalisiert die beiden Referenden, um mit Schlagworten – die unsachlich an den eigentlichen Gesetzesänderungen vorbeizielten – eine politische Drohkulisse aufzubauen.

In Tat und Wahrheit geht es in den beiden Vorlagen weder um das «Rauswerfen» von Mietern noch um Mietzinserhöhungen und schon gar nicht um die Einschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten von Mietparteien bei Kündigungen. Von einem Angriff auf das Mietrecht kann somit keine Rede sein.

Eigenbedarf des neuen Eigentümers

Es ist zu betonen, dass diese Teilrevision lediglich die verschwindend kleine Zahl von Fällen betrifft, bei denen nach einem Eigentümerwechsel eines Mietobjektes der neue Eigentümer eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht. Die Vorlage betrifft das Recht des neuen Eigentümers, das Mietverhältnis mittels

Kündigung aufzulösen. Dieses Recht besteht bereits heute. Mit der Gesetzesänderung wird lediglich die Vorgabe an den Nachweis des «dringenden» Eigenbedarfs genauer umschrieben. Es geht also weder um Massenkündigungen noch um ungerechtfertigte «Rauswürfe».

Ganz im Gegenteil: Dem Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals werden nämlich die bestehenden Mietverträge aufgezungen. Dies ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Zur Abfederung gibt das Gesetz jedoch dem Neuerwerber eines vermieteten Geschäftsraums oder einer Wohnung, wenn er diese für sich persönlich oder für nahe Verwandte oder Verschwägerter

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerversband Zürich

Dienstag, 23. April 2024, Best Western Hotel Spirgarten, Zürich

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

dringlich braucht, ein ausserordentliches Kündigungsrecht.

Mit der beschlossenen Gesetzesänderung soll der neue Eigentümer innert der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin hin kündigen können, wenn der Eigenbedarf für die Nutzung seines Geschäftslokals oder seiner eigenen Wohnung bei objektiver Beurteilung «bedeutend» und «aktuell» ist. Wenn kleine und mittlere Unternehmen (KMU) in der Schweiz wachsen, benötigen diese oft neue und grössere Geschäftsräumlichkeiten. Ohne die beschlossene Änderung drohen den KMU grosse Probleme, weil sie eigene und rechtens erworbene Räumlichkeiten nicht nutzen können.

Wie Bundesgerichtsentscheide zeigen, kann es heute selbst bei bewiesenem dringlichem Eigenbedarf noch Jahre dauern, bis der neue Eigentümer endlich seinen eigenen Gewerberaum oder seine eigene Wohnung nutzen kann. Durch die Anfechtung der Kündigung vor mehreren Gerichtsinstanzen kann der Entscheid jahrelang hinausgezögert werden. Daran ändert die Revision nichts. Die Anfechtungsrechte der Mietenden bleiben ungeschmälert.

Missbräuchliche Ausnutzung der Untermiete vermeiden

Mit dieser Revision sollen Missbräuche wirksamer verhindert werden können. Das Recht zur Untermiete durch die Mietenden bleibt bestehen. Hingegen wird dessen Ausübung klarer festgelegt. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, denn klare Regeln schützen Mieter und Vermieter gleichermaßen vor Missbräuchen.

Die beschlossene Gesetzesänderung soll sicherstellen, dass die Mietpartei das gesetzlich verankerte Recht zur Untermiete nicht missbraucht. Bereits heute müssen Mieter die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Sehr häufig wird dies jedoch unterlassen. Vermieter werden über Untervermietungen oftmals nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden dem Vermieter vorenthalten oder verschleiert. Der Vermieter erfährt häufig erst aufgrund von Reklamationen anderer Bewohner im Haus, dass ein Miet-

objekt illegal untervermietet wird. Dadurch, dass das Gesuch der Mietenden zur Untervermietung neu schriftlich gestellt und auch die Zustimmung des Vermieters schriftlich vorliegen muss, werden die Bedingungen klar festgehalten. Bei einem Streit lassen sie sich auch für alle einfach und zuverlässig nachweisen.

Nicht zuletzt wegen der um sich greifenden Untervermietungen auf Vermietungsplattformen wie z. B. Airbnb ist diese Anpassung notwendig. Vor allem in Städten und an touristischen Hotspots werden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen. Immer wieder treten Fälle auf, wo eine Mietpartei mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte macht, statt sie zu bewohnen. Es darf nicht sein, dass Mieter die aktuelle Wohnungsknappheit ausnützen und ohne Zustimmung des Vermieters auf Untermiete basierende Geschäftsmodelle aufziehen und damit missbräuchlich Geschäfte machen.

Durch die Gesetzesänderung zur Untermiete entstehen keine Nachteile für ehrliche Mietparteien. Die Untervermietung während einer vorübergehenden Abwesenheit von bis zu zwei Jahren (z. B. bei Auslandsaufenthalt oder aufgrund familiärer Veränderungen) an einen Dritten, damit der Mietvertrag nicht gekündigt werden muss, ist weiterhin möglich. Die Vertragsparteien können einvernehmlich auch abweichende Regelungen treffen, so auch für die regelmässige kurzzeitige Vermietung über Plattformen oder für langjährige Untermietverhältnisse.

Vernunft und Ehrlichkeit statt Polemik

Der HEV Schweiz unterstützt die beiden von der Bundesversammlung beschlossenen Gesetzesänderungen zur Kündigung wegen Eigenbedarfs des neuen Eigentümers und zur Untervermietung. Diese sinnvollen und fairen Anpassungen des Mietrechts sorgen für mehr Rechtssicherheit und Transparenz im Mietrecht, wovon Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörden und Gerichte gleichermaßen profitieren.

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

*Sandra Spring
Immobilienbewirtschaftung und
Liegenchaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen

FRONTALANGRIFF AUF DIE EIGENTUMSGARANTIE

40 000 Franken pro Meter Uferweg?

Die teure Uferinitiative, über die wir am 3. März 2024 abstimmen, ist entschieden abzulehnen. Die Initiative ist eine kostspielige Zwängerei, die alle Zürcherinnen und Zürcher betrifft.

Rund die Hälfte des Seeuferwegs (26 km) ist bereits gebaut. Auf weiteren 12,4 km verläuft der Uferweg auf dem Trottoir entlang der Seestrasse. Auf lediglich 12,6 km bestehen noch Lücken. Für deren Schliessung rechnet der Regierungsrat mit Kosten von einer halben Milliarde Franken. Das wären rund 40 Millionen Franken pro Wegkilometer – negativer Weltrekord. Langwierige Rechtsverfahren wegen drohender Enteignungen, Bewirtschaftung und Unterhalt sind dabei nicht eingerechnet. Das ist völlig unverhältnismässig!

Wenn man zusätzlich bedenkt, dass das Geld aus dem Strassenfonds genommen wird, wird es noch absurder. Die Zahl der Stautunden wächst jährlich – schweizweit von 24 600 Stunden im Jahr 2015 auf 39 600 Stunden im Jahr 2022. Dabei ist die Stadt Zürich unangefochten Stauhauptstadt der Schweiz. Während sämtliche Autofahrende täglich im Stau stehen, sollen diese statt der dringenden Ausbauten im Strassennetz einen Luxusweg um den Zürichsee finanzieren?

Das Eigentum ist gewährleistet

Soll heute im Kanton Zürich ein Uferweg gebaut werden, muss das Grundeigentum berücksichtigt werden. «Gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen private Grundstücke für die Erstellung von Uferwegen grundsätzlich nicht beansprucht werden», so steht es im geltenden Strassengesetz geschrieben. Diesen Grundsatz möchte die Uferinitiative nun streichen. Das ist eine unschweizerische Missachtung der Rechtsstaatlichkeit und der Eigentumsgarantie. Denn in unserer Bundesverfassung ist festgehalten: «Das Eigentum ist gewährleistet.»

Somit entspricht die Uferinitiative einem Frontalangriff auf die Eigentumsgarantie und untergräbt die Rechtsstaatlichkeit, einen Grundpfeiler unserer freien demokratischen Gesellschaft, auf bedenkliche Weise.

Deshalb: am 3. März 2024
Nein zur Uferinitiative.



Co-Präsidium der Allianz gegen die Uferinitiative (v.l.): Thomas Isler, alt Kantonsrat FDP (1987–2005) und Präsident Zürichsee Landschaftsschutz, Sonja Rueff-Frenkel, Kantonsrätin FDP, Yvonne Bürgin, Nationalrätin Mitte, und Domenik Ledergerber, Kantonsrat und Präsident SVP Kanton Zürich.

Hinschied Fritz Rakeseder



Traurig und tief betroffen nehmen wir Abschied von Fritz Rakeseder. Der engagierte Kämpfer für die Anliegen der Wohn- und Grundeigentümer ist im Alter von 86 Jahren am 12. Dezember 2023 friedlich eingeschlafen.

Fritz Rakeseder engagierte sich von 1995 bis 2014 als Präsident der HEV-Sektion Engstringen unermüdlich für die Belange des Haus- und Grundeigentums. Er war zudem stets auch ein politischer Mensch. Von 1978 bis 1994 durfte die Bevölkerung der Gemeinde Unterengstringen auf sein wertvolles Engagement als Gemeinderat zählen.

In seinen Voten kam er stets gleich zur Sache und scheute sich nicht, die Dinge beim Namen zu nennen. Er hatte stets eine klare Meinung und wusste diese mit intelligenten Argumenten zu vertreten. Er verstand es auch, andere Sichtweisen einzubringen und kreative Anregungen zu machen.

Bis ins hohe Alter blieb Fritz Rakeseder treuer Gast des Regensberg-Stamms, der einmal im Jahr stattfindenden Zusammenkunft ehemaliger Vorstandsmitglieder und Sektionspräsidenten auf dem Üetliberg.

Wir verlieren mit ihm einen geschätzten Kollegen. Wir trauern um eine liebenswerte Persönlichkeit, die wir in bester Erinnerung behalten werden. Seinen Angehörigen sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus.

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich
Albert Leiser, Direktor Kanton Zürich
Vorstand und Geschäftsstelle HEV Kanton Zürich



«Aus dem Kantonsrat»

Foto: André Springer

Der Kantonsrat behandelt in seinen Sitzungen regelmässig Geschäfte, die für Haus- und Grundeigentümer im Kanton Zürich von Bedeutung sind. Um die Transparenz bezüglich der Haltung der Parteien gegenüber den Anliegen und Bedürfnissen der Haus- und Grundeigentümer zu erhöhen, werden im «Zürcher Hauseigentümer» regelmässig relevante Geschäfte dokumentiert und mit dem Abstimmungsverhalten der Parteien versehen.

Sitzung des Kantonsrats vom 27. November 2023

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI)

«Abschaffung Unternutzungsabzug infolge nicht genutzten Wohnraums im Steuergesetz»

Mit dem Unternutzungsabzug können Hauseigentümerinnen und -eigentümer, deren Familienverhältnisse sich ändern, beim Eigenmietwert einen Abzug vornehmen. Dies etwa dann, wenn die Kinder ausziehen oder wenn die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner verstorben ist und infolgedessen nicht mehr alle Wohnräume genutzt werden. Damit soll vermieden werden, dass ältere Wohneigentümer aufgrund der steuerlichen Belastungen

durch den Eigenmietwert gezwungen sind, ihr Eigenheim zu verkaufen. Die Grünliberalen wollen den Unternutzungsabzug mit einer PI abschaffen.

Abstimmungsverhalten

82 Stimmen aus GLP, SP, Grüne, AL, EVP, Die Mitte, FDP und SVP für vorläufige Unterstützung. Die PI wird nun einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

Sitzung des Kantonsrats vom 4. Dezember 2023

Geschäft

Postulat «Kreislaufwirtschaft: Graue Emissionen bei Neubauten senken» und «Kreislaufwirtschaft: Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien»

Mit den beiden Postulaten der Grünen sollen Hauseigentümerinnen und -eigentümern beim Bauen weitere Auflagen gemacht werden. Das Postulat «Kreislaufwirtschaft: Graue Emissionen bei Neubauten senken» verlangt, dass die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich weiter reduziert werden sollen. Dies soll, so wird im Vorstoss angedeutet, mittels Sanierungen und Erweiterungen von Bestandesbauten geschehen – energetisch optimierte Ersatzneubauten sollen vermieden werden. Mit dem Postulat «Kreislaufwirtschaft: Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien» soll bei Neu- und Umbauten sowie bei Sanierungen ein Mindestanteil an Kreislaufmaterialien und -bauteilen vorgeschrieben werden.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat die beiden Postulate diskussionslos an den Regierungsrat überwiesen. Dieser hat nun zwei Jahre Zeit, zu beiden Postulaten einen Bericht vorzulegen.

Geschäft

Postulat «Mehr Tempo bei Baubewilligungen»

Mit dem Postulat verlangt die FDP «mehr Tempo bei Baubewilligungen». Der Regierungsrat soll in einem Bericht aufzeigen, wo und wie er das Baubewilligungsverfahren deutlich verkürzen kann. Als Ziel wird ein Entscheid innert 100 Tagen ab Vorliegen sämtlicher Unterlagen vorgegeben.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat diskussionslos an den Regierungsrat überwiesen. Dieser hat nun zwei Jahre Zeit, einen Bericht vorzulegen.

Geschäft

Postulat «Analyse von Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit»

Mit dem Postulat der FDP wird verlangt, die Wirksamkeit verschiedener Massnahmen zur Bekämpfung von Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen zu evaluieren.

Abstimmungsverhalten

Aus den Reihen der Grünen wurde Ablehnung des Postulates beantragt. Das Postulat bleibt auf der Geschäftsliste des Kantonsrates und wird zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	5 Sitze
EVP	7 Sitze
Die Mitte	11 Sitze
Grüne/ CSP	19 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	36 Sitze
SVP/EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze

LENDEN MANN

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

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

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



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 Haus-sen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



VORAUSSICHTLICHE LEBENSDAUER VON EINRICHTUNGEN

Neu überarbeitete Version der paritätischen Lebensdauertabelle erschienen

Im Jahr 2005 hatten der Hauseigentümerverband Schweiz und der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD) erstmals eine gemeinsame Tabelle mit Angaben über die durchschnittliche voraussichtliche Lebensdauer von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen erarbeitet. Vor dem 1. Januar 2006 verwendeten die beiden Verbände je eigene Tabellen mit teils abweichenden Angaben.

Die Tabelle findet im Rahmen von Vermietungen häufig Anwendung. So insbesondere zur Berechnung von Forderungen der Vermieterschaft wegen Mängeln am Mietobjekt, die nach Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen. Ebenso legt die Tabelle die Amortisationsdauer zur Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen der Vermieterschaft fest. Dank der Verwendung der gemeinsamen Tabelle mit einheitlichen Angaben durch Mieter- und Vermieterverbände können Wohnungsabnahmen reibungsloser erfolgen und Konflikte vermieden werden. Die paritätischen Angaben haben sodann auch Akzeptanz bei den Schlichtungsbehörden und Gerichten gefunden.

Die Tabelle wird auch vom Schweizerischen Versicherungsverband unterstützt. Damit ist gewährleistet, dass von den Mietparteien vereinbarte Entschädigungen für von der Mieterschaft verursachte Mängel auch von deren Haftpflicht- bzw. Hausratversicherung übernommen werden.

Revisionen nur in grösseren Zeitabständen
Aufgrund der grossen Verbreitung ist es dem HEV Schweiz und dem MVD ein Anliegen, die Tabelle nur in grösseren Zeitabständen zu revidieren. Damit soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine erste Revision der Tabelle wurde per 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt.

Nach nunmehr 17-jähriger erfolgreicher Anwendung wurden die Angaben in der Tabelle der Lebensdauern vom HEV Schweiz und vom MVD einer erneuten eingehenden Prüfung unter Einbezug von Fachleuten aus der Vermietungspraxis



und dem Baubereich unterzogen. Dabei wurde neueren Entwicklungen und bisherigen Erfahrungen mit bestehenden Einrichtungen Rechnung getragen.

Die überarbeitete Version der Tabelle wird vom MVD sowie vom HEV Schweiz auf den 1. Februar 2024 in Kraft gesetzt.

Die überarbeitete Tabelle kann für CHF 7.50 (Mitglieder) bzw. CHF 9.50 (Nichtmitglieder) beim HEV Zürich bezogen werden.



Bestellformular siehe Seite 51 Artikel 20071 oder unter: hev-zuerich-shop.ch > Formulare und Verträge > Beendigung des Mietverhältnisses

KÜNDIGUNGSSTATISTIK

Nur in wenigen Fällen kündigt der Vermieter

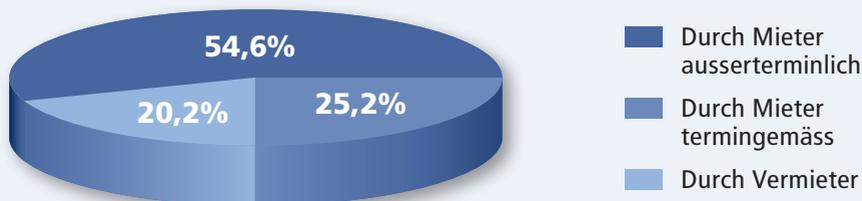
Im Zusammenhang mit der seit Jahren andauernden, aber wenig fruchtbaren Diskussion um die Revision des Mietrechts ist es immer wieder interessant, einen Blick in die Kündigungsstatistik des HEV Zürich zu werfen. Sie sagt einiges aus über die angeblich so bemitleidenswerte Lage der Mieter und die nicht minder missliche Lage auf dem Wohnungsmarkt.

In der Diskussion um die Wohnungspolitik wird immer wieder mit der niedrigen Leerstandsquote argumentiert. Diese betrug am Stichtag 1. Juni 2023 im gesamten Kanton Zürich 0,53 Prozent und in der Stadt Zürich sogar lediglich 0,06 Prozent. Diese Leerstandsquote hat jedoch nur eine sehr limitierte Aussagekraft, denn obwohl in der Stadt Zürich so gut wie gar keine Wohnungen leer stehen, ziehen die Leute ausgesprochen häufig um. So wechselten in der Stadt Zürich bei 14,1 Prozent aller Wohnungen im privaten Besitz zwischen Juni 2022 und Juni 2023 die Bewohner. Das könnte theoretisch bedeuten, dass so viele Mieter gezwungen wurden, sich nach einer neuen Bleibe umzusehen. Ein Blick auf die Kündigungsstatistik des HEV Zürich belehrt uns aber eines Besseren.

Hier die Zusammenstellung der 2023 in den vom HEV Zürich verwalteten Liegenschaften bearbeiteten Vertragsauflösungen. Es besteht kein Anlass anzunehmen, dass sie sich wesentlich anders verteilen als bei anderen Vermietern oder Verwaltern. Daraus geht hervor, dass 80 Prozent der Kündigungen letztes Jahr von den Mietern ausgesprochen wurden. Damit war der Anteil ähnlich hoch wie in den vorangehenden Jahren (2021: 78 Prozent; 2022: 90,6 Prozent). Rund zwei Drittel der Kündigungen erfolgten dabei jeweils ausserterminlich.

Da nicht anzunehmen ist, dass die Mieter kündigen, bevor sie eine andere Wohnung gefunden haben – und zwar eine, die ihnen besser passt –, muss wohl ein entsprechendes Angebot vorhanden sein.

Kündigungen HEV Zürich 2023



Bodenheizungsanlage kostenlos schweizweit überprüfen lassen

Publireportage



Bei einer bestehenden Bodenheizungsanlage Energiekosten senken? Das Team der Girojet AG macht dies mit umfangreichen Dienstleistungen innert Tagesfrist möglich.

Bei in die Jahre gekommenen Bodenheizungssystemen bilden sich im Rohrrinnern Ablagerungen, die zu Problemen mit der Wärmeabgabe führen. Seit über 15 Jahren hat sich die Firma Girojet AG auf Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bodenheizungsanlagen spezialisiert. Die Beratung zu Bodenheizungsanlagen vor Ort ist kostenlos, unverbindlich und in der ganzen Schweiz buchbar.

Nachhaltige Wärme

Für die schonende, saubere und gezielte Innenreinigung der Bodenheizungsrohre verwenden die Techniker Schaumstoff-Laufkörper. Dieses Verfahren setzt den Querschnitt der Bodenheizungsrohre wieder auf den ursprünglichen Durchmesser zurück. Nicht regulierbare Ventile werden durch einfach zu regulierende Bodenheizungsverteiler – Technik Stand heute – ersetzt. Die neuen Modelle weisen Durchflussanzeiger auf, mit denen die Bodenheizungsanlagen optisch einwandfrei kontrolliert werden kann.

Sofort Energie sparen dank Steuerung

Eine bestehende Bodenheizungsanlage oder auch Radiatorenheizung lässt sich mit geringem Aufwand mittels einer Bodenheizungssteuerung nachrüsten. Innert wenigen Stunden ist eine komplette Steuerung für ein Einfamilienhaus fertiggestellt und mit dem Smartphone der Bewohner verbunden. Energie sparen war noch nie so simpel und smart wie heute. Der Support mit Fachleuten des Unternehmens – seit 2016 auch Danfoss-Service-Partner – steht für Fragen und zur Handhabung auch nach der Installation den Endverbrauchern gerne zur Verfügung.

Begeisterte Kundinnen und Kunden berichten

«Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wollte ich schon lange einmal noch loben für ihren Einsatz. Sie haben einwandfreie Arbeit geleistet, gut kommuniziert und mir auch noch eine gute Fotodokumentation geschickt. Und dass die Reinigung der Bodenheizungsleitungen überall gelungen ist, ist eine grosse Erleichterung für uns.»

Kunde aus Zürich

«Seit letztem Mittwoch ist in unserer Dachmiesonettewohnung die «optimierte» Heizung in Betrieb. Die Danfoss-Funkfühler und die Steuerung über die MobileApp haben sich bereits bewährt. Wir sind froh, dass wir diesen optimalen Ausbau in Auftrag gegeben haben. Übrigens: Die Arbeiten Ihrer Fachleute haben wir als sehr angenehm und professionell empfunden.»

Kunde aus Siebnen



Was für ein Unterschied: Mit dem Girojet-Verfahren gereinigte Rohre (links vorher, rechts nachher) sorgen für Wärme.

Besuchen Sie uns an der MEGA24 in Mutschellen! 11. bis 14. April, Halle D am Stand D 104

Hauptsitz Girojet AG

Aaweierstrasse 3 | 8810 Horgen
043 810 99 22 | info@girojet.ch

Filiale Girojet AG Bern | 043 810 99 22
Filiale Girojet AG Chur | 043 810 99 22

girojet.ch



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 13. Juni 2024

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	08.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	08.30 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
	12.00 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
	14.00 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

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

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Freitag, 17. Mai 2024

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugsstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 13. Juni 2024

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<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"/>	<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

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



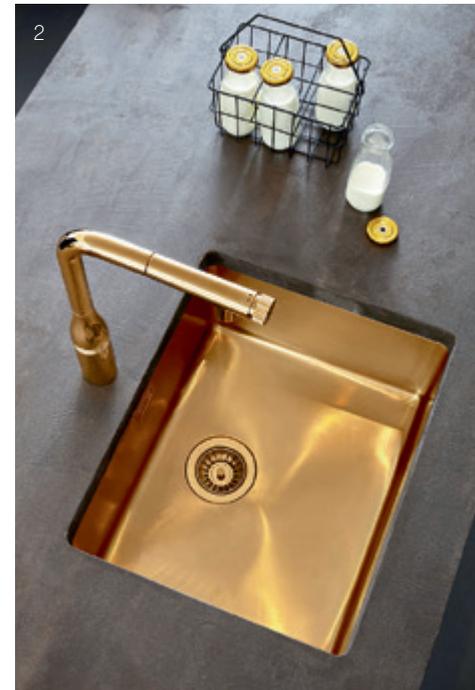
Raffiniert

Intelligente Haushaltsgeräte und Systeme treffen auf langlebige Materialien: Die Küche von heute und morgen wartet mit spannenden Innovationen auf.

Redaktion traumhaus

1

- 1 **«Alternia idis»** macht mit ihrer Schwanenhalsoptik eine gute Figur an der Spüle. In zeitlosen Ausführungen, beispielsweise in elegantem Schwarz matt, sowie mit oder ohne Zugauslauf erhältlich. sanitastroesch.ch
- 2 Mit den neuen Farbvarianten der Serie **«Grohe Kitchen Colors»** werden alltägliche Objekte zu Blickfängen. Die grosszügige Spüle setzt zum Beispiel im Farbton «Cool Sunrise» einen charakterstarken Akzent. grohe.com
- 3 Der Silikonauslauf mit weicher Haptik schützt vor Verbrühungen und ist in trendigen Farben verfügbar. Dank Eco+ befindet sich der Bedienhebel von **«Semipro»** bei mittlerer Grundstellung im Kaltwasserbereich. laufen.ch
- 4 **«Daneo»**-Becken lassen sich flächenbündig einbauen und integrieren sich nahtlos in jede Arbeitsplatte. Die matte Edelstahloberfläche sorgt für einen edlen Touch und ist ausserdem angenehm zu reinigen. suter.ch



2



3



4



5 Die **Küchenrückwände** aus glasiertem Titanstahl werden auf Mass gefertigt und überzeugen dank ihren praktischen Eigenschaften: Sie sind widerstandsfähig, langlebig, hygienisch und magnetisch. Verfügbar in 61 Farben. [schmidlin.ch](https://www.schmidlin.ch)

6 Die «**ProfiLine**»-Weinkühlschränke verfügen über zwei individuell regulierbare Temperaturzonen, Luftfeuchtigkeit von mindestens 50 Prozent, konstante Luftzirkulation, UV-Schutz und ein schlicht-elegantes Design. [electrolux.ch](https://www.electrolux.ch)

7 «**Oeko Complet Aqua**» hat mit Wasserfiltern und -systemen im Unterschrank Platz. Bauherrschaften können somit trotz knappen Platzverhältnissen von einem hochwertigen Abfallsystem mit 40-Liter-Eimer profitieren. [peka.com](https://www.peka.com)

8 «**Quooker Fusion**» und «**Quooker Flex**» gibt es neu in der Oberfläche Gunmetal (Gusszinnbronze). Das Material, auch Munitionsmetall genannt, besticht mit blauen Untertönen und industriellem Flair. [quooker.ch](https://www.quooker.ch)

9 Braune Farbakzente und eine geradlinige Formensprache machen diese elegant-moderne Küche zum Blickfang. Die Hochglanzfronten «**Rainbow**» stehen in optimaler Balance zur Kochinsel mit Keramikfronten «**Variety**». Die Abdeckplatte in Keramik zieht sich wie ein roter Faden durch das Gestaltungskonzept. [herzog-kuechen.ch](https://www.herzog-kuechen.ch)

10 Schlicht und funktional ist diese «**Bellino**»-Küche mit Fronten in Schwarz supermatt und gleichfarbigen Griffmulden. Die Oberschränke in Sandbeige – ebenfalls matt – runden die elegante Farbgebung ab, in Kombination mit der hellen Arbeitsplatte. [veriset.ch](https://www.veriset.ch)

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Schwerzenbach

Grosszügige 5½-Zimmer-Wohnung an zentraler Lage

Die sofort bezugsbereite Wohnung mit einer grosszügigen Wohnfläche von rund 150 m² ist ein Volltreffer für Familien mit Kindern und glänzt mit einem zeitlosen, modernen Innenausbau. In der Nähe befinden sich der Bahnhof Schwerzenbach wie auch Primarschule, Kindergarten, Kita und Hort. Zur Wohnung gehören eine gedeckte Terrasse sowie ein separates Reduit mit Waschmaschine/Tumbler. Sämtliche Nasszellen verfügen über ein Fenster. Baujahr 2007.

Verhandlungspreis: CHF 1 390 000.–

2 Autoeinstellplätze in der UN-Garage können zusätzlich erworben werden.



Ehrendingen

Anlageobjekt mit 3 Wohnungen an kinderfreundlicher Lage

Das Dreifamilienhaus mit separatem Büroraum befindet sich in einem sonnigen und kinderfreundlichen Wohnquartier mitten im Herzen von Oberehrendingen und eignet sich perfekt als Anlageobjekt. Auch eine klassische Eigennutzung im Bereich Wohnen und/oder Arbeiten ist für eine künftige Eigentümerschaft eine spannende Option. Grundstücksfläche ca. 591 m², Baujahr 1970.

Verhandlungspreis: CHF 1 720 000.– inkl. Doppelgarage und 2x Aussenparkplatz



Zürich-Höngg

2 Mehrfamilienhäuser mit Garagen an aussichtsreicher Lage

Die Wohnsituation, am Fusse des Hönnggerbergs, punktet nicht nur mit ihrer ruhigen Lage, sondern auch mit ihrer Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Stadt. Und alles, was das Leben lebenswert macht, liegt praktisch vor der Haustüre dieses Rückzugsorts: Nachbarschaft und Infrastruktur, Entspannung und Bewegung in der Natur, Leben und Kultur in der Stadt. Die beiden Liegenschaften sind über ein Garagengebäude zusammengebaut, ansonsten unabhängig voneinander zu betreiben. Grundstücksfläche 933 m² und 1047 m², Baujahr 1961 und 1963.

Verhandlungspreis: CHF 13 000 000.–

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

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

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch



Brunner
Küchen

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



MIETRECHT

Relevante Unterlagen bei Mieterausweisung in sogenannten «klaren Fällen»

Wegen hohem Zahlungsrückstand haben wir unserem Mieter die 1.0-Zimmerwohnung formell korrekt gekündigt. Obwohl das Mietverhältnis beendet ist, hat er sich für die Wohnungsrückgabe bei uns nicht gemeldet. Wir konnten den Mieter auch nicht erreichen. Es sieht danach aus, dass wir den Auszug gerichtlich erzwingen müssen. Welche Unterlagen sind für das Ausweisungsverfahren relevant?

Ist der Sachverhalt unbestritten und sofort beweisbar und – kumulativ – die Rechtslage klar, wird das Ausweisungsersuchen des Vermieters bei ordentlicher und ausserordentlicher Kündigung im sogenannten summarischen Verfahren (Art. 248 ZPO in Verbindung mit Art. 257 Abs. 1 ZPO) behandelt.

- Zwischennutzungen (Art. 272a Abs. 1 lit. d OR);
- ordentlichen Kündigungen, welche innert der 30-tägigen Frist (Art. 273 OR) vom Mieter nicht angefochten wurden bzw. bei denen kein Erstreckungsbegehren gestellt wurde.

Unsicherheiten über das Vorliegen von klarem Recht

Bestehen am Sachverhalt bzw. an der Gültigkeit der Kündigung Zweifel, empfiehlt es sich, das Ausweisungsbegehren im ordentlichen Verfahren durchzuführen und somit bei der Schlichtungsstelle als erster Instanz geltend zu machen.

Rechtsschutz im summarischen Verfahren

Dieser Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 Abs. 1 ZPO ist ein verkürztes, mit Beschränkung der Beweismittel verbundenes Erkenntnisverfahren, das einfacher und schneller geht und zur vollen materiellen Rechtskraft führt. Es wird vor allem dann zum Tragen kommen, wenn eine Erstreckung ausgeschlossen ist, so bei:

- ausserordentlichen Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückstand (Art. 257d OR);
- Konkurs des Mieters (Art. 266h OR);

Ausweisungsbegehren

Beim sachlich zuständigen Gericht am Ort des Mietobjekts (Art. 33 ZPO; bei einer [Wohn-] Liegenschaft in der Stadt Zürich ist dies das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, Postfach, 8036 Zürich) hat der Vermieter («Kläger») in



Brenner AG
Gartenbau



INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN

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

1922 – 2022
100 Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil
044 781 42 33
rota-plattenbelaege.ch

einem Ausweisungsbegehren einen richterlichen Befehl zu erwirken, wonach der Mieter («Beklagter») die Mietsache unverzüglich und vollständig zu räumen und ordnungsgemäss zurückzugeben hat; dies unter der Androhung des Zwangsvollzugs, wenn er die Aufforderung missachtet.

Relevante Beweismittel zur Einreichung

Ausweisungsverfahren im Summarverfahren («Rechtsschutz in klaren Fällen») können an Eingaben scheitern, welchen nicht *sämtliche notwendigen Beweismittel beigelegt werden*, um den Sachverhalt – wie es Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO erfordert – «*sofort beweisbar*» zu machen.

Im Sinne einer «*Checkliste*» sind die Beweismittel nachfolgend aufgeführt, welche (mit einem chronologisch geordneten «*Beilagenverzeichnis*») dem Gericht eingereicht werden sollten, um nicht das Risiko eines «unklaren» Sachverhaltes einzugehen bzw. um es zumindest auf ein Minimum zu beschränken:

- unterzeichneter Mietvertrag (als Beilage 1);
- allfällige(s) amtliche(s) Formular(e) betreffend Anzeige einer Mietzinsänderung (als Beilage 2);
- Mahnschreiben (Zahlungsaufforderung) mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR des Klägers an den Beklagten (als Beilage 3); *Anmerkung:* bei Ehepaar oder Paar in eingetragener Partnerschaft in zwei separaten Couverts (an jeden Adressaten einzeln) zustellen;
- dazugehöriger Beleg Postaufgabequittung und die Sendungsverfolgung (sogenanntes «Track & Trace») (als Beilage 4);
- Kopie eines allfällig retournierten Couverts (mit Vermerk «nicht abgeholt») (als Beilage 5); *Anmerkung:* allfällige von der Post retournierte Couverts sind auf keinen Fall zu öffnen, sondern ins Mieterdossier zu legen – in einem

Gerichtsfall ist es der Richter, der das noch verschlossene Couvert öffnet;

- Kontoauszug betreffend Mietzinseingänge (Art. 257d OR) (als Beilage 6);
- amtliches Kündigungsformular (Vorder- und Rückseite mit der Rechtsmittelbelehrung) (als Beilage 7);

Anmerkung: bei Ehepaar oder Paar in eingetragener Partnerschaft in zwei separaten Couverts (an jeden Adressaten einzeln) zu stellen;

- dazugehörige Postaufgabequittung und die Sendungsverfolgung (sogenanntes «Track & Trace») (als Beilage 8);
- Kopie eines allfällig retournierten Couverts (mit Vermerk «nicht abgeholt») (als Beilage 9). Aufgrund der Komplexität empfiehlt es sich, das Ausweisungsbegehren durch einen Sachverständigen stellen zu lassen.

Quelle: legalis brief, Fachdienst Mietrecht: Checkliste Mietrecht – Relevante Unterlagen im Ausweisungsverfahren.

Weitere Informationen: Siehe auch Checkliste auf der Website www.gerichte-zh.ch:



https://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Themen/Miete/Formulare_und_Merkblaetter/C_Ausweisung_Schlichtungsbehoerde.pdf



Anita Lankau

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

Inserieren um
gesehen
zu werden

Weitere Auskünfte unter:
044 487 18 08 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 5. 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	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

MIETRECHT

Die Abwehr gegen die Anfechtung des Anfangsmietzinses

Hat die Vermieterschaft den Anfangsmietzins nach einem langjährigen Mietverhältnis ohne nennenswerten Mietzinsanpassungen nach dem Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit wesentlich erhöht und neu festgelegt, dann wird die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses vermutet und die Vermieterschaft muss die Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses im Anfechtungsprozess widerlegen.

Dabei sind nach der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung zu wecken, um diese zu widerlegen.

Zwar stünde nach der allgemeinen Beweisführungsregelung nach Art. 8 ZGB der anfechtenden Mieterschaft die Pflicht zu, die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses im Anfechtungsprozess zu beweisen. Bei einer wesentlichen Erhöhung des Mietzinses wird nach der Praxis des Bundesgerichtes die widerlegbare Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zulasten der Vermieterschaft vermutet.

Um die widerlegbare Vermutung umzustossen, müsste die Vermieterschaft die Widerlegung antreten, was in der Vergangenheit infolge der erhöhten Beweisanforderungen der Orts- und Quartierüblichkeit in der Praxis zu einem hohen Prozessrisiko und zur Auslösung einer Kündigungssperrfrist führen konnte.

In seiner neusten Rechtsprechung klärt das Bundesgericht die Voraussetzung für die Widerlegung der Missbrauchsvermutung. Im konkreten Fall hatte das Bundesgericht die Festlegung des Anfangsmietzinses nach 20-jährigen Dauer des Vormietverhältnisses ohne nennenswerte Mietzinsanpassungen bei einer Erhöhung des Mietzinses um 44 Prozent zu beurteilen. Zur Bekräftigung der Nichtmissbräuchlichkeit des Mietzinses wies die Vermieterschaft 23 durch ein Privatgutachten vorgebrachte Vergleichsobjekte ins Recht.

Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses

Das Bundesgericht bestätigte in seiner neusten Rechtsprechung (Urteil 4A_121/2023 vom 29. November 2023) seine bisherige Rechtsprechung 4A_183/2020 vom 6. Mai 2021 (teilweise publiziert in BGE 147 III 431) und ging in diesem Fall von einer erheblichen Veränderung

des Mietzinses und von der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses aus. Das oberste Gericht führte jedoch aus, dass für die Widerlegung der Vermutung der Missbräuchlichkeit nur begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung zu wecken seien. Es sei beispielsweise denkbar, dass die Vermieterin Statistiken hinzuziehe, selbst wenn diese den Anforderungen gemäss Art. 11 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 VMWG nicht durchwegs genügen soll-ten bzw. es sich dabei nicht um amtliche Statistiken handle. Unter Umständen möge es ausreichen, dass die Vermieterin bloss drei oder vier Vergleichsobjekte aufführe, sofern beispielsweise zusätzlich eine Statistik, selbst wenn diese den Anforderungen gemäss VMWG nicht durchwegs entspreche, oder andere Faktoren, wie die Orts- und Quartierüblichkeit, indizieren. Auch sei an die Vergleichbarkeit der Objekte betreffend die relevanten Kriterien nicht der gleich strenge Massstab wie beim eigentlichen Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit anzulegen, gehe es doch in diesem Schritt nur darum, begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung der Missbräuchlichkeit zu wecken.

Für das Bundesgericht reicht es aus, «wenn Vergleichsobjekte, die offensichtlich nicht mit dem Referenzobjekt vergleichbar sind, vom Vergleich ausgeschlossen werden können» (E. 4.4.2).

Somit gilt die Vermutung als widerlegt, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung geweckt sind.

Es ist nun für die Vermieterschaft zu hoffen, dass die Schlichtungsbehörde und die Gerichte diese Rechtsprechung bei der Beurteilung der Nichtmissbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses vermehrt berücksichtigen werden.



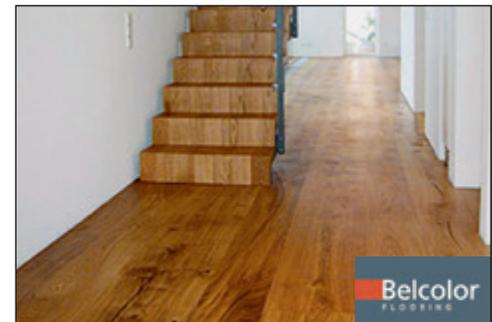
DACHGENERALIST

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



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Es lohnt sich!

Fachwissen vor Ort
bestellen: 0848 852 856
rohrmax.ch info@rohrmax.ch

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?

ROHRMAX[®]



Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.



Bestellen via Handy,
QR-Code scannen



MIETRECHT

Hat die ausziehende Mieterschaft Anspruch auf eine Zwischenabrechnung?

«Meine Mieterin ist vor einem Monat ausgezogen und verlangt, dass ich eine Nebenkosten-Zwischenabrechnung mache. Der Stichtag in meinen Mietverträgen ist aber erst in ein paar Monaten am 30. Juni. Bin ich verpflichtet, ihr eine Zwischenabrechnung zu erstellen? Das Mietzinsdepot will sie auch per sofort zurück. Muss ich dieses freigeben, oder kann ich es bis zur Erledigung der Nebenkostenforderung noch gesperrt halten?»

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie im Mietvertrag zusätzlich zum Nettomietzins ausdrücklich vereinbart und genau umschrieben sind. Entweder wird eine Pauschale vereinbart, dann sind die vereinbarten Nebenkosten damit abgegolten und es erfolgt keine Abrechnung, oder es werden Akontobeträge erhoben, dann muss die Abrechnung mindestens einmal jährlich erfolgen. Der Zeitpunkt der Abrechnung sollte vertraglich festgelegt werden. Wenn kein Stichtag vereinbart wurde, gilt der Ortsgebrauch. Ein üblicher Abrechnungstermin ist der 30. Juni.

Kein Anspruch auf Zwischenabrechnung

Ob die ausziehende Mieterschaft, in deren Mietvertrag für die Nebenkosten Akontobeträge vereinbart wurden, einen Anspruch auf eine Zwischenabrechnung hat, ist gesetzlich nicht geregelt. Nach herrschender Lehre und Praxis gibt es jedoch grundsätzlich keinen Anspruch auf eine vorzeitige Zwischenabrechnung. Die Vermieterschaft muss im Besitz sämtlicher Zahlen sein, um die Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Die Erstellung der Abrechnung ist daher erst nach Ablauf eines Abrechnungsjahres sinnvoll möglich.

Bei der jährlichen Abrechnung muss der Mieterwechsel berücksichtigt werden und die Nebenkosten sind pro rata zu verrechnen. Für die Heizkosten mit oder ohne Warmwasseraufbereitung gibt es entsprechende Tabellen mit Prozentzahlen, falls nicht ohnehin Zähler vorhanden sind. Der während der Abrechnungsperiode ausziehenden Mieterschaft werden nur die Monate verrechnet, während derer sie noch in der Wohnung gewohnt hat, der einziehenden Mieterschaft nur diejenigen Monate vom Einzug bis zum Stichtag der Abrechnung.

Rückbehalt des Mietzinsdepots

Da das Mietzinsdepot (auch Kautionsleistung genannt) der Vermieterschaft auch über das Mietvertragsende hinaus als Sicherheit für sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis – wie z. B. Mietzins, Nebenkosten, Schadenersatzforderungen aus Mängeln – dient, darf die Vermieterschaft grundsätzlich das Depot gesperrt halten, bis alle Forderungen aus dem Mietverhältnis beglichen sind. Spätestens nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses kann die Mieterschaft allerdings bei der Bank die Freigabe des Mietzins-

LinkedIn

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

depots verlangen, wenn die Vermieterschaft strittige Forderungen nicht innert eines Jahres rechtlich geltend gemacht hat.

Verhältnismässigkeit des Zurückbehaltens des Depots

Die ganze Sicherheitsleistung gesperrt zu halten, kann aber unverhältnismässig sein, wenn diese im Verhältnis zur zu erwartenden Forderung aus der Nebenkostenabrechnung sehr hoch ist und wenn sonst keine Ansprüche mehr an die Mieterschaft bestehen (wie zum Beispiel ausstehende Mietzinse oder Schadenersatz wegen Mängeln). Für diesen Fall gibt es verschiedene Lösungen, die im Folgenden erläutert werden.

Teilauszahlung und Rückbehalt des restlichen Depots

Wenn die zu erwartende Nebenkostenforderung im Verhältnis zum Depot sehr klein ist, ist nur noch der ungefähr zu erwartende Betrag (und ein bisschen mehr) gesperrt zu halten und der Rest des Depots an die Mieterschaft ausbezahlen. Wenn man also z. B. eine Mietkaution in der Höhe von CHF 7500.– hat (drei Mietzinse à CHF 2500.–) und die Nebenkostenabrechnung in den letzten Jahren eine Forderung von jeweils ungefähr CHF 400.– zugunsten des Vermieters ergab, ist es gerechtfertigt, aufgrund der gestiegenen Energiekosten noch ca. CHF 800.– gesperrt zu halten und das restliche Depot der Mieterschaft freizugeben.

Zusätzliche Nebenkosten-Akontozahlung

Um die Umtriebe mit der Bank wegen Teilauszahlung der Mietkaution gering zu halten (manche Banken machen keine Teilauszahlungen), könnten sich die Parteien auch darauf einigen, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft beim Auszug einen genügend grossen zusätzlichen Akontobetrag bezahlt, der sicher ausreicht für die zu erwartende Nebenkostenabrechnung. Dann könnte die Vermieterschaft das gesamte Depot freigeben und der Mieterschaft auszahlen lassen. Der Mieterschaft stünde dann später mit der Nebenkostenabrechnung allenfalls noch ein Guthaben zu.

Per-Saldo-Einigung

Eine noch pragmatischere Lösung wäre, dass sich die Parteien anhand der Zahlen der Vorjahre auf eine Nebenkostenforderung endgültig per Saldo aller Ansprüche einigen. Dann haben zwar beide ein kleines Risiko, dass die Rechnung nicht ganz stimmt, aber man kann das Ganze erledigen und das Mieterdossier schliessen, ohne die Nebenkostenabrechnung abwarten zu müssen. Das macht insbesondere dann Sinn, wenn die Mieterschaft im Juli oder August auszieht und der Stichtag der Abrechnung der 30. Juni ist. Bis die Abrechnung vorliegen würde, wäre ein Jahr seit dem Auszug vorbei, und die Mieterschaft könnte das Depot ohnehin bei der Bank beziehen. Der Betrag wäre für ein oder zwei Monate auch nicht so gross, und das Risiko einer Fehleinschätzung wäre für beide Parteien überschaubar.

Fazit

Die Mieterin hat keinen Anspruch auf eine Zwischenabrechnung der Nebenkosten. Der Vermieter darf die Mietkaution auf dem Bankkonto gesperrt halten, bis alle Forderungen geklärt und beglichen sind. Wenn er seine Ansprüche nicht innert eines Jahres bei der Schlichtungsbehörde einklagt, kann die Mieterin die Sicherheitsleistung bei der Bank verlangen. Wenn nur noch eine geringe Forderung besteht, ist es unverhältnismässig, ein hohes Depot vollständig gesperrt zu halten, dann rechtfertigt sich nur ein Teilrückbehalt. Ansonsten gibt es die erwähnten pragmatischen Lösungen einer Einigung unter Berücksichtigung der Zahlen der Vorjahre. Im Übrigen ist noch zu erwähnen, dass die Mieterin ihrerseits natürlich auch an die Schlichtungsbehörde gelangen kann, wenn sie der Ansicht ist, der Vermieter müsse ihr die Kautions zurückzahlen, weil keine Forderungen bestünden oder alle Forderungen beglichen seien.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Sandro Winkler, Leiter Projekte/Qualitätsmanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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.

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

Publireportage

Schreinerhandwerk vom Feinsten



SCHNEEBELI
SCHREINERHANDWERK



Als Schreiner und Planer für den gesamten Innenausbau wie Schränke, Türen, Küche und Möbel ist es unsere Aufgabe, Lösungen zu finden und den Gestaltungsentwurf trotz baulichen Hindernissen umzusetzen.

In der wunderschön gelegenen Wohnung eines Mehrfamilienhauses aus den 1960/1970er-Jahren entsprachen die Raumaufteilung und der in die Jahre gekommene Ausbau nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Der Besitzer der Wohnung plante eine umfassende Gesamtanierung zusammen mit Architekt Thomas Keckeis. Da die Wohnung Teil einer Stockwerkeigentümer-Gesellschaft ist, konnte nur der Innenbereich umgestaltet werden. Bestehende Wände, die zur Tragstruktur gehören, durften nicht verändert werden. Zusätzlich musste auf die bestehenden Installationen wie Heizung, Abwasser und Lüftung Rücksicht genommen werden, sodass diese in ihren Funktionen nicht beeinträchtigt wurden.



Das umlaufende Licht-Band in Korridor und Küche sollte bei minimalsten Platzverhältnissen vor bestehenden Mauern, über Rahmentüren sowie gleichzeitig als Konvektions-Luftspalt so verbaut sein, dass dieses immer gleichmässig die Decke beleuchtet. In der Küche wurden mit hohen ergonomischen Ansprüchen unterschiedlichste Geräte wie Kühlschrank, Tiefkühlschrank und Wärmegeräte in die grifflose Wandanlage verbaut. Die Kochinsel mit BORA-Kochfeld und Umluftabzug, Bar-Theke und integriertem Weinkühlschrank rundet das Reich des Küchenchefs ab.

Im Schlafzimmer ist der doppelseitige Schrank gleichzeitig auch Trennmöbel zum Bad mit griffloser, vollintegrierter Bad-Zugangstüre. Das in die bestehende Nische eingepasste Spültischmöbel mit Hocker-Nische wurde speziell für dieses Objekt in enger Zusammenarbeit mit der Kundschaft konzipiert und realisiert.

schneebeli.ch



BUNDESGERICHTSURTEIL

Sind die Haus- und Wohnungseigentümer dem Smart Meter ausgeliefert?

Nein, sie müssen einfach mehr zahlen. Als Teil der Energiestrategie, welche das Schweizer Volk im Jahr 2017 angenommen hat, sind die Smart Meter zur Messung des Stromverbrauchs seit dem 1. Januar 2018 gesetzlich durch das Bundesgesetz über die Stromversorgung und durch die Stromversorgungsverordnung vorgeschrieben. So sind die Energielieferanten schweizweit bestrebt, Smart Meter einzubauen. Die Kosten dafür werden nicht direkt dem Eigentümer, sondern als anrechenbare Netzkosten über die Netznutzung verrechnet.

Die Nutzen für den Betreiber sind nicht übersehbar. Diese intelligenten Zähler ermöglichen es, den durch eine Photovoltaikanlage produzierten Strom zu messen, und sind Voraussetzung für die grüne Transition. Sie müssen vor Ort nicht mehr abgelesen werden und dienen auch dazu, den Energiebedarf schweizweit in Echtzeit zu erfassen, zu kontrollieren und zu steuern.

Die Nutzung dieser neuen Technologie ist jedoch nicht ganz unproblematisch. Einerseits verursachen einige Smart-Meter-Modelle, welche die Daten noch über Funksignal übertragen unbeliebten Elektrostrahlungen. Dabei gibt es Menschen, die diese Strahlen nicht mögen und sich dabei unwohl fühlen. Andererseits werden die Verbraucherdaten der Kunden systematisch

erfasst und gespeichert. Dieser Vorgang ergibt einen systematischen Verbraucherprofil eines Nutzers.

Nicht gegen den Willen des Eigentümers

Demzufolge dürfte die Installation eines solchen intelligenten Verbrauchsmessers nicht gegen den Willen des betroffenen Eigentümers erfolgen. So sieht der wenig zitierte Art. 8a der Stromversorgungsverordnung (StromVV) ausdrücklich ein Weigerungsrecht des intelligenten Messsystems gegen Bezahlung vor. Nach dem Wortlaut der Verordnung kann, wenn ein intelligentes Messsystem nicht installiert werden kann, weil der Endverbraucher, Erzeuger oder Speicherbetreiber dessen Einsatz verweigert, der Netzbetreiber die dadurch entstehenden Mehrkosten

der Messung vom Zeitpunkt der Verweigerung an individuell in Rechnung stellen.

Diese Bestimmung erscheint von besonderem Interesse, weil das Bundesgericht im Urteil 1C_273/2020 vom 5. Januar 2021 die Konformität mit dem Schutz der Privatsphäre und dem Datenschutz eines Funkwasserzählers der Gemeinde Auenstein, Kanton Aargau, beurteilte. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde eines Einwohners gegen den Funkwasserzähler teilweise gut, hob das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau auf und wies die Sache zur neuen Beurteilung an die Gemeinde zurück.

Das Bundesgericht erachtete, dass für die Erhebung des Wasserverbrauchs durch einen Zähler im für die Rechnungsstellung relevanten Zeitpunkt eine gesetzliche Grundlage vorlag und dass der Zähler durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig war. Die

Speicherung der Stundenwerte betreffend Wasserverbrauch während 252 Tagen auf dem Wasserzähler sowie das Aussenden dieser Daten per Funk alle 30 Sekunden wurde hingegen als nicht verhältnismässig und als ungerechtfertigt beurteilt. Diesbezüglich lag für das Bundesgericht ein ungerechtfertigter Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Bürgers vor.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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**



Ernstt Lüpss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50
8143 Stallikon Fax 044 201 34 72
8702 Zollikon info@ernstlips.ch

ERBRECHTSREVISION

Ist das «alte» Testament noch gültig?

Auf den Beginn dieses Jahres ist die Erbrechtsrevision in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die «alten» Testamente noch gültig sind. Ja, das sind sie, dennoch erfahren diese im Resultat Änderungen, beispielsweise was den Pflichtteil der Nachkommen anbelangt, weshalb unter Umständen eine Anpassung der letztwilligen Verfügung seitens des Erblassers erforderlich sein kann.

Pflichtteilsverkleinerung bei den Nachkommen

Durch die Schweizerische Erbrechtsrevision, welche auf den 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, sind die zwingend gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtteile (sprich Anteile am gesetzlichen Erbanteil, welche den Nachkommen zwingend zukommen müssen und somit der Disposition des Erblassers entzogen sind) verkleinert worden. Vom gesetzlichen Erbteil sind neu für die Nachkommen nicht mehr drei Viertel geschützt, sondern lediglich noch die Hälfte.

Ziel

Die Idee der Erbrechtsrevision im Zusammenhang mit den reduzierten geschützten Pflichtteilen war es, dem Erblasser eine grössere Verfügungsfreiheit über seinen Nachlass zu ermöglichen.

Übergangsbestimmungen

Oftmals werden im Zuge einer Gesetzesrevision sogenannte Übergangsbestimmungen erlassen, damit klar ist, was beim Übergang vom alten zum neuen Recht gilt. Dies wurde bei der Erbrechtsrevision nicht gemacht. Daher müssen die allgemeinen Regeln zum Übergangsrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches beigezogen werden. Es handelt sich dabei insbesondere um die Artikel 1–4 und 15 sowie 16 Schlusstitel (SchlT ZGB). Bereits der Vorentwurf und erläuternde Bericht zur Änderung des Zivilgesetzbuches (Erbrecht) des Bundesamtes für Justiz sah auf Seite 17 unter Punkt 3.11 vor, dass grundsätzlich das neue Recht gilt, sofern eine Person nach dessen Inkrafttreten verstirbt.

Bedeutung für bestehende «alte» Testamente

Vorausgesetzt, der Erblasser hat in seinem vor dem Inkrafttreten des neuen Erbrechts verfassten Testaments geschrieben, dass er sein/e Kind/er auf den Pflichtteil setzt und der Erblasser stirbt nun nach dem Inkrafttreten des neuen Erbrechts, verringert sich der Pflichtteil des/der Kindes/er automatisch aufgrund der Erbrechtsrevision von drei Viertel seines gesetzlichen Erbteils auf die Hälfte desselben. Sollte dies dem Erblasser zu wenig sein, muss er sein Testament mindestens diesbezüglich neu verfassen.

Pro Memoria: Formvorschrift für das Erlassen von Testamenten

Es sei zur Erinnerung an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass Testamente vom Testator/Erblasser vom Beginn bis zum Ende handschriftlich verfasst, datiert und unterzeichnet werden müssen, um überhaupt Gültigkeit zu erlangen.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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

kompetent, umfassend und neutral.

Telefon 079 662 27 05

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

G & H
Insekten®
Schutzgitter
Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 058 344 91 22

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

Sicher zuhause leben mit Flexo Handläufen

Jetzt alle Innen- und Aussentreppen nachrüsten. Stürze vermeiden, die eigene Selbstständigkeit erhalten, Lebensqualität steigern und Ihr Zuhause verschönern. Ob jung oder alt, gross oder klein, von sicheren Handläufen profitieren alle Menschen. Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten sehr grosse Materialauswahl und schnelle Lieferung inkl. Montage zum günstigen Festpreis.

Fachkundige Beratung und Prospekte kostenlos anfordern!

Flexo-Handlauf GmbH · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.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

Unsere Aufgabe war im Haus für zwei ältere Menschen 1 Stockwerk zu überwinden. Mit der Lösung im Treppenauge durch den senkrechten Lift, und beidseitigen Handläufen, nutzen sie Treppen und kommen mit dem Rollator senkrecht nach oben. Wir haben im Treppenaug für den Lift passend die Stufen zugeschnitten.

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

EIGENTUMSWOHNUNG

Wie weit geht die erlaubte Nutzung nebst dem Wohnzweck?

Wenn die Wohnung ganz oder teilweise zu weiteren Zwecken genutzt wird, ist es oft schwierig, festzustellen, ob diese Nutzung mit dem Reglement vereinbar ist.

Ein Entscheid des Bundesgerichts

Die Eigentümerin von zwei intern zu einer 8½-Zimmer-Wohnung verbundenen Stockwerkeinheiten vermietete diese an eine GmbH zur Nutzung für altersgerechtes begleitetes Wohnen. An der Stockwerkeigentümerversammlung wurde beschlossen, dass diese nicht ungenutzt werden dürften und der Mietvertrag aufzulösen sei.

Klageweise verlangte die betroffene Eigentümerschaft beim Bezirksgericht die Aufhebung der betreffenden Beschlüsse, dieses wies die Klage ab. Ebenso tat es das Obergericht sowie letztinstanzlich auch das Bundesgericht.

Was sagt das Reglement?

«Die Stockwerke dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecken verwendet werden.

Die Wohnungen sind ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmt. Die Einrichtung eines stillen Bürobetriebes ohne Kundenverkehr ist gestattet, wobei die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vorbehalten bleiben. In keinem Fall sind Tätigkeiten gestattet, welche z. B. übel riechende Gerüche oder starken Lärm etc. verursachen.»

Die Erwägungen

Bei der Betreuung und Pflege betagter Personen in den betreffenden Stockwerkeinheiten durch die GmbH handelt es sich um eine gewinnorientierte Tätigkeit. Beide kantonalen Instanzen sahen darin eine nicht reglementarische Nutzung. Das Bezirksgericht stellte die Kommerzialität der Nutzung, das Obergericht hingegen die konkrete Nutzungsart in den Vordergrund.

Das Reglement ist in Bezug auf die Frage des «Wohnzweckes» nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Oft wird der Begriff der Wohnnutzung als Gegensatz zur gewerblichen Nutzung verwendet, doch die Auffassung, dass eine kommerzielle Nutzung mit Ausnahme von stillen Bürobetrieben ausgeschlossen ist, greift etwas eng, wie wenn etwa eine juristische Person als Mieterin im Rahmen der Geschäftstätigkeit die Wohnung an Senioren vermietet, was reglementskonform wäre.

Relevant ist, dass neben dem Wohnen auch die Pflege ein Teil des Angebotes der Mieterin ist. Es gibt eine zusätzliche Betreuungsgaxe, die von der Mieterin für besondere pflegerische Dienstleistungen zusätzlich zur Grundtaxe verrechnet wird, somit steht das betreffende Dienstleistungspaket, d. h. die Pflege, und nicht die Wohnmöglichkeit im Vordergrund.

In der Praxis geht es um Verträge, die uneinheitlich als Heim- oder Heimaufnahme-, Pensions-, Beherbergungs- und Betreuungsverträge bezeichnet und gemischte Innominatverträge darstellen, deren Hauptelemente auftragsrechtlicher und mietvertraglicher Natur sind. Somit verletzt der konkrete Gebrauch der Wohneinheiten das Reglement auch dann, wenn nicht auf den kommerziellen Charakter, sondern auf die Art der Nutzung abgestellt werde. In jedem Fall liegt eine gemischte Nutzung vor, was gegen die reglementarische Vorgabe verstösst.

Eine stille Büronutzung ohne Kundenverkehr als gestattete Ausnahme wie etwas Homeoffice liegt nicht vor, da es immerhin Immissionen gibt, wie etwa Belieferung mit Verpflegung, Wäsche und Medikamenten, und die Situation somit nicht damit vergleichbar ist, wenn ein Stockwerk-

eigentümer selbst pflegebedürftig wird und sich betreuen lässt. Umstritten ist also die Frage, ob die konkrete Nutzung der Stockwerkeinheiten mit der reglementarisch umschriebenen Nutzungsart vereinbar ist.

Die erlaubte Nutzung gemäss Reglement

Von Gesetzes wegen sind die Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in ihrem Sonderrecht stehenden Räume frei. Sie kann insbesondere durch die Gemeinschaftsordnung eingeschränkt werden, namentlich dort, wo der Aus- oder Umbau oder die Nutzung der Sonderrechtsteile die Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrifft. Die Auslegung des Reglements (beim Begründungsakt oder nachträglich) erfolgt nach dem Vertrauensprinzip, also wie die hier infrage stehende Reglementsbestimmung nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste. Dabei ist diejenige Auslegung vorzuziehen, die den Text des Reglements gesamthaft erfasst und nicht Teile davon überflüssig werden lässt.

Allfällige Änderung des Reglements

Die Änderung der Benutzungsart einer Stockwerkeinheit bedarf einer entsprechenden Reglementsänderung bzw. eines Stockwerkeigentümersbeschlusses, wobei die doppelte Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten erforderlich ist. Beispiele dazu aus der bundesgerichtlichen Praxis: bejaht bei der Umnutzung einer Stockwerkeinheit von Optikergeschäft in Spielsalon, von Ladenlokal in bis zu den Morgenstunden geöffnete Kaffeebar, von Gemüsehandel mit Büro und Lager in Sportgeschäft mit Laden und Werkstätte, von Wohnung in Privatclub.

Wenn die geänderte Benutzungsweise einer Stockwerkeinheit den Gesamtcharakter der Liegenschaft verändert, ist deren Zweckbestimmung betroffen und der Beschluss der Stockwerkeigentümer muss einstimmig sein. Beispiel: Umnutzung einer Stockwerkeinheit von Wohnung zu pensionsweiser oder von einer Wohnung in eine Kindertagesstätte.

Bei Airbnb etwa kommt es auf die konkrete Art des Angebots, wie Häufigkeit der Vermietung bzw. der Benutzerwechsel, Vermietung der ganzen Wohnung oder nur eines Zimmers oder Intensität der Immissionen, und auf die weiteren konkreten Umstände an.

Ausschliesslich «Wohnen» ist erlaubt

Vorliegend geht es um ein Wohnhaus, weshalb der im Reglement umschriebene Zweck («Wohnen») gleichzeitig als Widmung des Gebäudes wie auch als Umschreibung der zulässigen Nutzung gilt. Die zu einer 8½-Zimmer-Wohnung zusammengelegten zwei fraglichen Stockwerkeinheiten werden an eine Firma vermietet, welche diese gemäss dem im Mietvertrag umschriebenen Zweck zur Erbringung der von ihr angebotenen Dienstleistungen nutzt, nämlich der Beherbergung und Pflege betagter Personen.

Zu beurteilen ist die Frage des «Wohnens» im Sinn des Reglementes vor dem Hintergrund des Charakters der zur Diskussion stehenden Liegenschaft, also ob die Mieterin die Wohnung zu Wohnzwecken angemietet hat bzw. ob die konkrete Nutzung als Wohnnutzung angesehen werden kann. Es ist nicht von Belang, ob der Stockwerkeigentümer die reglementarisch vorgesehene Nutzung selbst ausübt oder ob dies wie hier aufgrund eines Mietvertrages geschieht.

Pflegeheim ist mehr als Wohnen

Aus der Perspektive der einzelnen zu betreuenden Person stellt ihr Aufenthalt in der Stockwerkeinheit durchaus ein «Wohnen» dar, auch wenn ihr bloss ein einzelnes Zimmer zur Verfügung steht. Es kommt jedoch darauf an, wie die Stockwerkeinheit insgesamt genutzt wird. Die Wohnung wird zum Betrieb eines Pflegeheimes im landläufigen Wortsinn genutzt, welches von einer darauf spezialisierten GmbH kommerziell betrieben wird. Aus Sicht der Stockwerkeigentümergeinschaft kann dies auch nicht als WG gelten, welche vom Wohnzweck abgedeckt ist. Die konkrete Nutzung geht weit über einen stillen Bürobetrieb ohne Kundenverkehr hinaus, hat eher Ähnlichkeit zum Betrieb einer Pen-

sion, auch wenn die den Bewohnern angebotenen Dienstleistungen nicht völlig kongruent sind und der Heimaufenthalt der einzelnen Personen auf grössere Dauer ausgerichtet sein mag. Der Rahmen dessen, was unter dem Begriff der Wohnnutzung bei Stockwerkeigentum zu verstehen ist, ist gesprengt und dürfte sogar den Gesamtcharakter des Wohnhauses bzw. der eine Stockwerkeigentümergeinschaft bildenden Wohnüberbauung haben betreffen.

Bei dem mit der GmbH abgeschlossene Innominatkontrakt steht, auch wenn durchaus mietrechtliche Elemente vorhanden sind, nicht die Überlassung der Stockwerkeinheit im Rahmen des reglementarischen Zweckes im Vordergrund, sondern die Betreuung und Pflege im Alter. Den betreffenden Personen wird ein Dienstleistungspaket angeboten und sie bezahlen keinen Mietzins, sondern Taxen dafür, welche anhand der

personenspezifischen Pflegebedürftigkeit bemessen sind.

Im Resultat ergibt sich, dass (jedenfalls bei einem reinen Wohnhaus) der Betrieb eines Pflegeheimes mit dem «Wohnzweck», wie ihn das Reglement für sämtliche Wohnungen vorsieht, bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht vereinbar ist und deshalb eine unzulässige Nutzung darstellt.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

 **MIGROL**

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

In Liebe, Dein Heizöltank

**CHF 100.-
RABATT**

Gültig bei der Neubestellung einer
MIGROL Tankrevision bis 31.3.2024
und Ausführung bis 30.4.2024

Einfach Coupon-Code „UHEVTR24“ 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.

MIETRECHT

Besichtigungsrecht des Vermieters und Duldungspflicht des Mieters

Der Vermieter gibt mit der Vermietung den Besitz am Mietobjekt auf und schuldet insofern dem Mieter grundsätzlich uneingeschränktes Gebrauchsrecht. Wurde das Mietverhältnis gekündigt, muss jedoch, um Leerstände zu vermeiden, das Mietobjekt zwecks Weitervermietung gezeigt werden können. Unter anderem in diesem Zusammenhang kommt dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zu und dem Mieter eine entsprechende Duldungspflicht.

Grundsatz der Duldungspflicht des Mieters für Besichtigungen

Nach Art. 257h Abs. 2 OR muss der Mieter dem Vermieter die Besichtigung des Mietobjektes gestatten, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist. Der Vermieter hingegen muss die Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen, so Abs. 3 der obgenannten Bestimmung.

Weitere Details sind dem Gesetz nicht zu entnehmen. In der Praxis wird betreffend Verhältnismässigkeit und da insbesondere hinsichtlich Häufigkeit der Besichtigungen daher regelmässig auf die konkreten Umstände des Einzelfalls abgestellt.

Unklar ist auch, ob und inwiefern der Vermieter ausser dem grundsätzlich unbeschränkten Zugang weitere Forderungen an den Mieter stellen kann, so beispielsweise hinsichtlich Rei-

nigung und Ordnung. Betreffend Reinigung darf auch aufgrund der Verpflichtung des Mieters zur periodischen Reinigung des Mietobjektes (welche sich aus Art. 259 OR ergibt sowie in den allgemeinen Bedingungen zum Formular-Mietvertrag des Hauseigentümerverbands Zürich Abschnitt B, Abs. 1 vereinbart ist) und der Pflicht zur Sorgfalt gegenüber der Mietsache (gemäss Art. 257f OR) erwartet werden, dass das Mietobjekt anlässlich der vorangekündigten Besichtigung durchschnittlich sauber ist.

Selbstverständlich bleibt es dem Vermieter in argen Situationen, wie beispielsweise einem komplett verschmutzten und verstellten Mietobjekt, (theoretisch) unbenommen, eine Schadenersatzklage gegen den Mieter zu erheben, wenn ihm aufgrund beispielsweise vorgenannter Konstellationen ein Schaden entsteht. Wobei der Vermieter diesen Schaden nachzuweisen hat.

Häufigkeit der Besichtigungen

Um die Störung auf den Mieter so gering wie möglich zu halten, ist das Besichtigungsrecht schonend auszuüben, d.h. die Termine sind bestmöglich zu bündeln, sprich Mietinteressenten zusammenzufassen zu einem gemeinsamen Besichtigungstermin. Ob bzw. in welchem Umfang dies möglich ist, hängt einerseits von der Anzahl und dem Interessenszeitpunkt der Mietinteressenten und andererseits vom Mietobjekt selbst ab. So ist eine Massenbesichtigung bei einem Luxusobjekt unangemessen, bei einer Standardwohnung hingegen eher hinzunehmen.

Dauer der Vorankündigung und Zeiten der Besichtigungen

Gemäss vielen Formularverträgen von Verbänden, so unter anderem demjenigen des Hauseigentümerverbands Zürich (in den Allgemeinen Bedingungen dazu auf Seite 2, Ziffer 8), ist das Besichtigungsrecht mit 48-stündiger Voranzeigefrist auszuüben. Wenn sich Mieter und Vermieter auf freiwilliger einvernehmlicher Ebene auf Besichtigungstage und -zeiten einigen, ist das sehr zu begrüssen. Für den Fall der Uneinigkeit sind in den obgenannten allgemeinen Bedingungen die Wochentage und Besichtigungszeiten geregelt.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Mieter empfiehlt sich immer, um Konflikte zu verhindern. Ebenfalls sollte der Mieter darauf hingewiesen werden, dass er sich auch vertreten lassen kann, mit dem Hinweis auf eine Vertrauensperson, welche ihn bei seiner Urlaubsabwesenheit ebenfalls vertritt in Sachen Post und Pflanzen. Sollten Besichtigungstermine mehr als zwei Wochen im Voraus vereinbart worden sein, macht es u. U., obgleich dies juristisch nicht erforderlich wäre, praktisch Sinn, dem Mieter 48 Stunden vorab eine Erinnerung zukommen zu lassen, damit er den Termin nicht vergisst.

Stellvertretung anlässlich der Besichtigungen

Sollte der Mieter nicht persönlich für die Besichtigung anwesend sein können, kann er einen

Stellvertreter bevollmächtigen oder auch den Schlüssel der Liegenschaftsbewirtschaftung oder dem Hauswart übergeben.

Auch ein Vermieter kann sein Besichtigungsrecht an einen Stellvertreter delegieren, so beispielsweise an die Liegenschaftsbewirtschaftung oder den Hauswart.

Folgen der Verweigerung des Besichtigungsrechts durch den Mieter

Sollte der Mieter das Besichtigungsrecht, insbesondere den Zugang zum Mietobjekt, verweigern, kann der Vermieter Klage auf Duldung der Besichtigung erheben. Diese Klage kann mit der Androhung von Strafe im Unterlassungsfall verbunden werden. Eine andere Variante ist es, dem Mieter das Mietverhältnis nach erfolgloser Abmahnung der Gewährung des Besichtigungsrechts verbunden mit der Kündigungsandrohung im Unterlassungsfall das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen. Im beharrlichen wiederholten Weigerungsfall kann dem Mieter nach entsprechender Abmahnung mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung unter Umständen das Mietverhältnis auch ausserordentlich gekündigt werden. Sollte dem Vermieter durch die Verweigerung des Zutritts zum Mietobjekt durch den Mieter einen Schaden entstehen, wird der Mieter aufgrund von Art. 97 ff. OR schadenersatzpflichtig. Wobei der Vermieter die Voraussetzungen zu beweisen hat.

Hingegen sollte ein Vermieter sich nicht eigenmächtig oder gewaltsam Zugang zum Mietobjekt verschaffen, da er ansonsten seinerseits eine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruch riskiert.

Sollten Sie unsicher sein, wenden Sie sich bitte frühzeitig an unseren Rechtsdienst.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 26. 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.**

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

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

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

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



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

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

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

Bestellformular siehe Seite 52

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

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00	22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50	9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80	3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80	3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80	1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80	2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00	9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60	6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00	5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50	9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7.7% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30	3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20	12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20	6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80	4.50
Diverse Verträge (inkl. 7.7% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10071	_____	Checkliste: Aussch. 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

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.	1.80	2.80
20070	_____	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2024)		10.00	12.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	_____	Richtiges Lüften		2.80	4.30
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 (2023)		189.00	219.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
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)		39.00	46.00
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2021)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2023)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	_____	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	_____	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	_____	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 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.

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

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

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

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

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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.

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

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



Vorgänger von Donald Trump	an der Spitze Pferdesportler	Sitte, Brauch		Gut-schein frz.: Nizza	End-spiel-teil-nehmer	nordischer Meer-riese	Lotterie-schein
US-Filmstar † (Charles)			5		Stachel-tier US-Bun-desstaat		
		7	Vereinigung Männer-name			englisch: gehen hasten	
Wappentier Berns abzüglich				schweiz.: Kohl griech. Insel	1		
			männl. Wild-schwein frz.: Insel				Lustspiel
Denk-sportler	Lebens-baum	englische Anrede Rank-gewächs		Weltorg. für Tier-gesund-heit	4	franz. Ver-ser-zählung des MA.	
italie-nisch: drei			alban. Wäh-rung erzwun-gen		Ge-treide-speicher Halbton		8
Boots-teil	2	engl. Läng-en-mass (Mz.)		oberster Hals-wirbel Schläge			
			span.: da Hirn-strom-messer		Kälte-pro-duk-t Knabe		
Frage-wort	Frauen-name un-be-weglich		6	Buch-regis-ter-zeichen (Abk.)		Teil der Kette	
		Bus-s-empfin-dung			Dynastie im alten Peru	eine der Gezeiten	engl.: Insel
seltener Rating-code für Banken	Futter-gefäß englisch: Alter			schweiz.: Pickel Toilette			
		Initialen Schwar-zen-egg-ers		japan. Ver-wal-tungs-bezirk		so weit, so lange	
anmutig					TV-Über-mitt-lungs-form		10
zuvor			9	Feuer-land-indianer		dt. Kurz-form von Eduard	

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

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 13.03.2024. 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

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

Sudoku schwer

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

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

Mit einem grünen Daumen
wird man nicht geboren.



Der Weg zu solcher Üppigkeit ist lang und manchmal holprig.

DAS PARADIES UND SEINE OPTIMIERUNG

Die Sache mit dem grünen Daumen

«*Take your cues from nature*» (Lass dich von der Natur leiten), schrieb Marcus Chilton-Jones, der Kurator des neuen RHS-Gartens Bridgewater in Manchester in der Monatszeitschrift der englischen Gartengesellschaft *The Garden* (Nr. 8, August 2022). Damit spricht mir der Gärtner aus dem Herzen, denn wer nicht wahrnimmt, was die Natur präsentiert, wird nie einen grünen Daumen entwickeln und im Garten auf keinen grünen Zweig kommen.

Weiter meint der Fachmann, der wie die meisten Gärtner in Führungspositionen häufiger am grünen Tisch sitzt als im Freien arbeitet, man solle Ratgeber, alte Gärtnerweisheiten und gar die Wettervorhersagen ignorieren. Sinnvoller sei es, das Verhalten von Fauna und Flora zu verfolgen, beispielsweise im Frühjahr zu beobachten, wann das Unkraut zu spriessen beginne. Dies sei ein klarer Hinweis, dass der Boden warm genug sei, damit Samen keimen können, und daher der rich-

tige Zeitpunkt, um seine Sämereien auszubringen. Ferner weist er darauf hin, dass ein erfolgreicher Landwirt oder eine kompetente Bäuerin ein Vorbild sein könnten; sie arbeiteten meistens nicht nach dem Kalender, sondern bauten auf ihre Beobachtungen und Erfahrungen. Ob sie den Wettergott trotzdem ab und zu anrufen, um ihn um Regen, Sonne, Wärme oder eine schützende Schneedecke anzuflehen? Anders formuliert, wage ich zu behaupten, dass man nicht mit



Normalerweise blühen die Winter-Alpenveilchen Mitte Februar. Dieses Jahr lassen sie sich Zeit.



Das einheimische Lungenkraut ist vom Waldrand in den Garten eingewandert.



Rhododendren brauchen saures, humusreiches Substrat und gedeihen daher nicht in kalkhaltigen Lehmböden. Ob sich der Aufwand, den Boden auszuwechselln, lohnt?

einem grünen Daumen geboren wird. Der Weg zu diesem begehrten Finger führt über Misserfolge und Irrtümer. Nur mit Leidenschaft und Enthusiasmus, mit harter Arbeit und schmutzigen Fingern, aber auch mit Lust und Freude am Erfolg und Neugier kann man sich diesen erarbeiten.

Indessen sind für mich das Sein oder Verweilen und das gleichzeitige Beobachten im eigenen und in fremden Gärten und in der weiteren Umgebung elementar. Oft erwische ich mich dabei, wie ich mit dem Gartenabfall, den ich entsorgen

wollte, stehen bleibe und nachschaue, ob nicht das vorwitzige Schneeglöckchen, welches an dieser Stelle am Rand des Kieswegs wächst, seine grünen Blattspitzen aus dem Boden streckt. Ich freue mich, es zu sehen, und wende mich den Winter-Alpenveilchen im benachbarten Beet zu. Ihre Blätter haben sie im Herbst entfaltet; vielleicht ist eine erste Blüte sichtbar.

Auch Fachleute sind nicht allwissend

Es regt sich glücklicherweise wenig, denn wer weiss, was der Winter kurz vor dem Ende noch

bringen wird. Hingegen wundere ich mich, ob sich die Winter-Alpenveilchen mit dem Beginn der Blüte nach dem Licht oder nach der Temperatur richten. Leider finde ich keine Antwort, nicht einmal in der Monografie *Cyclamen* von Christopher Grey-Wilson (London 1997). Fachleute wissen gleichfalls nicht alles. Die Flora verbirgt noch immer viele Geheimnisse, denen bisher niemand nachgegangen ist.

Hingegen erfahre ich, dass *Cyclamen coum* von verschiedenen Insekten bestäubt werden. Würden sie jetzt blühen, wären ihre Chancen,

befruchtet zu werden, gering, obwohl zwischen Weihnachten und Neujahr die ersten Bienen im blühenden Winterschneeball summten, während ein verirrter Schmetterling seine Runden drehte. «Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer», dachten sich die *Cyclamen* vermutlich und versteckten die blühbereiten Knospen weiter unter dem Laub.

Grenzüberschreitungen sind unerlässlich

Wie angedeutet, genügt es nicht, wenn man im eigenen Paradies verharrt und auf den grünen



Was wächst in der Umgebung? Unterwegs von Alten nach Marthalen.



Unter gleichen Standortbedingungen wie die Maiglöckchen wächst der Bärlauch. Wenn die beiden Stauden blühen, werden sie kaum verwechselt.



Maiglöckchen wachsen im Auenwald der Thur. Für den Garten haben wir die gefüllte Sorte gewählt: *Convallaria majalis* 'Flore Pleno'.

Daumen (*Pollex virescens*) wartet. Grenzüberschreitungen sind dringend notwendig, denn wer ein Brett oder eher einen Zaun vor dem Kopf hat, wird vieles übersehen.

Mit einem Beispiel gelingt es vielleicht zu veranschaulichen, was ich meine: Als wir vor 45 Jahren in unser Haus einzogen, stand dieses in einer fetten Wiese. Damals interessierten mich die Wildpflanzen, über die ich zeitweise Buch führte (leider gingen diese Notizen verloren). Beispielsweise fielen mir im ersten Frühling am Waldrand grössere Lungenkrautkolonien auf. *Pulmonaria officinalis*, die Halbschattenstaude mit den gefleckten Blättern und den rotblau wechselnden Blüten, faszinierte mich. Heute weiss ich, dass sie eher feuchte Standorte bevorzugt und in unserer Gegend selten ist. Zudem fand ich heraus, dass Paracelsus das gefleckte Blatt als kranke Lunge bezeichnete, die rotblauen Blüten hingegen als arterielles und venöses Blut deutete. Auch im botanischen Namen ist die Lunge (*pulmo*) versteckt. Wen wundert es, dass das gewöhnliche Lungenkraut im Mittelalter bei Lungenleiden als Heilmittel eingesetzt wurde?

Hätte mich die Gartenleidenschaft schon damals infiziert, wäre mir möglicherweise bewusst

geworden, dass die hübsche Staude auf schweren, kalkhaltigen, eher feuchten Lehmboden hinweist.

Später in der Saison blühten etwas weiter vom Waldrand entfernt viele Wallwurze oder Beinwell. *Symphytum officinale*, eine Staude aus derselben Familie wie die *Pulmonaria*, nämlich Raublattgewächse (*Boraginaceae*), bevorzugt dieselben Standorte und ist in unserer Gegend weit verbreitet. Mir war auch diese Pflanze unbekannt. Zudem wusste ich nicht, dass sie ebenfalls eine Heilpflanze ist und noch heute als Beinwell- oder Wallwurzsalbe angeboten wird. Ein Gärtner wollte mich gar davon überzeugen, dass man ein Wallwurzblatt auf eine Wunde binden könne, um einer Infektion vorzubeugen. Den Versuch habe ich nie gewagt. Hingegen erfuhr ich, dass der Echte Beinwell seinen anderen Namen Schmalwurz zu Recht trägt. Seine rübenförmigen Wurzeln graben sich tief in den Boden ein, sodass er kaum auszurotten ist, ein attraktives und gleichzeitig wehrhaftes Unkraut, das wir trotz 40 Jahren Jäten nie loswurden!

Trial and Error

Sich von der Natur leiten zu lassen, ist vor allem zu Beginn einer Gartenkarriere nicht einfach,

denn wer sagt der Novizin, welche Stauden und Gehölze Lehmboden mögen, wenn sie sich nicht nur an der Flora der Umgebung orientieren will? Da führt kein Weg an *Trial and Error* (Versuch und Irrtum) vorbei, am Rat der Fachleute bei der Auswahl der Pflanzen, am Gedankenaustausch mit anderen Gärtnerinnen und Gärtnern und – in meinem Fall – am Vertiefen des Wissens mithilfe von Fachliteratur. Ich erinnere mich an ein Beispiel aus der harten «Schule der Irrtümer»: Aus Ignoranz «ermordete» ich unsere ersten Mandelblättrigen Wolfsmilchstauden (*Euphorbia amygdaloides*), indem ich ihre überwinterten Triebe im Frühjahr radikal zurückschnitt. Sie dankte es mit Absterben.

Oft versuchte ich, die Natur zu übertölpeln und die Standortansprüche zu vernachlässigen. Beispielsweise platzierte ich Kalkboden bevorzugende Leberblümchen (*Hepatica nobilis*) im sauren Substrat des Moorbeets oder wies den weissen Tulpen einen Platz im Schatten zu. War ich denn nicht die Gebieterin über unser Paradies, die Allwissende, die Göttin mit dem übergrossen grünen Daumen? Unzählige Etiketten, die im Regal mit der Aufschrift «Verschwunden» liegen, sind Zeugen meines Hochmuts und haben

mich gelehrt, dass man nicht einmal im eigenen Garten alles haben kann.

Beobachten ist ein wesentlicher Schritt zum Erfolg, jedoch nicht der einzige, denn es gibt kaum den einen richtigen, stolperfreien Weg. Sind es nicht die holprigen Pfade, die für Spannung und Überraschung sorgen? Welch ein Glückspilz, wer am Wegrand Kostbarkeiten entdecken kann, weil er oder sie bereit ist, sie zu sehen, sie zu analysieren und ihnen einen Platz im Garten anzubieten!

Der Daumen nimmt Farbe an

Wer aufmerksam bleibt, ausprobiert, nachfragt, sich austauscht und auch mal strauchelt, wird spüren, wie der Daumen langsam ergrünt, wie er oder sie sicherer wird, gezielter wählt und der Natur folgt, statt gegen sie anzukämpfen. Trotzdem garantiert der berühmte, mühsam erarbeitete Finger nie, dass alles gelingt. Schon oft habe ich mich dabei ertappt, wie ich manchen gärtnerischen Versuchen nicht widerstehen kann, obwohl mein Daumen auf ROT wechselt und beim Kauf einer Neuheit im Pflanzenreich lautstark abrät. Ich greife trotzdem zu, denn wer weiss, ob der grüne Daumen sich nie täuscht?

Dessen ungeachtet bin ich sicher, dass nur die Erfahrung und das Sich-Einlassen auf die Natur, auf ihre Ansprüche, ihre Grenzen und Gesetze, einen auf einen grünen Zweig bringen. Nach einem Misserfolg nicht aufzugeben, aber daraus die richtigen Folgerungen zu ziehen, immerfort an seinem Paradies und dessen Optimierung zu arbeiten, ist der Schlüssel zum Gelingen. Wenn dabei der Daumen ergrünt und für Erfahrung und Fachwissen steht, ist dies ein willkommener Nebeneffekt.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

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
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich



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

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023

 schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

Zürich und Winkel | Tel. 044 371 41 30 | www.schaedeli.ch

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH
Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

KOSTER
/ Gebäudetechniker

/ SOS - 24H SERVICE

Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

Die gemeinnützige Stiftung Drei Ringe bietet in Zürich seit 60 Jahren vergünstigten Wohnraum für aktuell 56 psychisch beeinträchtigte Mitmenschen an. Zur Erweiterung unseres Angebotes suchen wir eine geeignete Liegenschaft mit weiteren 30 bis 50 Wohneinheiten.

Kontaktaufnahme erbeten unter www.stiftung-drei-ringe.ch, steuerbefreit.



Schneeglöckchen und Krokusse sind Geophyten und erfreuen im Frühjahr mit ihrer Blüte. Den Rest des Jahres sind sie oberirdisch nicht sichtbar.

Auch Buschwindröschen zählen zu den Geophyten und erscheinen im Wald vor den meisten anderen Gewächsen. ▶

STRATEGIEN IM PFLANZENREICH

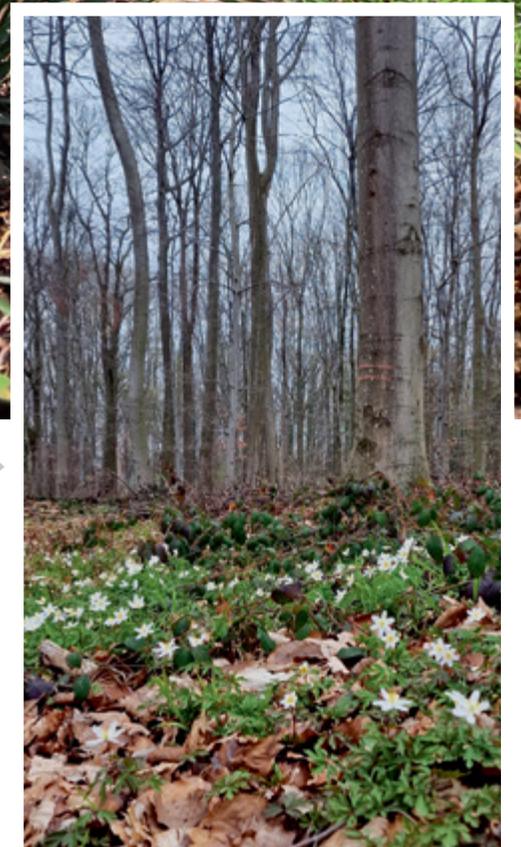
Blühende Frühaufsteher des Gartens

Aktuell wirken die Gärten noch sehr kahl: Viele zeigen vornehmlich blattlose Gehölze und leere Beete. Sind die trockenen Gräser und Stauden für den Neuaustrieb bereits zurückgeschnitten, sieht das Gesamtbild noch trister aus. Umso mehr fallen Gewächse in den Blick, die zu den Frühaufstehern des Pflanzenreichs gehören. Sie tragen weit vor allen anderen ihre Blüten zur Schau und sorgen für Farbtupfer auf dem spätwinterlichen Grundstück.

Zu diesen Frühaufstehern zählen Zwiebelblumen und Knollengewächse wie Schneeglöckchen (*Galanthus*) oder Krokusse, aber auch Gehölze wie der Duftsneeball (*Viburnum farreri*) oder die Zaubernuss (*Hamamelis*).

Doch wieso ist das so? Warum blühen diese Pflanzen während einer Zeit, in der der restliche Garten noch wie im Winterschlaf erscheint?

Die Pflanzenwelt wirkt auf uns sehr friedlich und harmonisch, tatsächlich spielt sich hier aber ein Konkurrenzkampf ab. Jede Art will überleben



und sich vermehren, doch der Platz zum Wurzeln und Wachsen und auch die Nährstoffe und das Licht sind begrenzt. Daher haben sich die Pflanzengruppen verschiedene Strategien einfallen lassen, um ihr Fortbestehen zu sichern. Auch die frühe Blüte mancher Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse ist im Kern die Folge einer erfolgreichen Taktik.

Spare in der Zeit, dann hast du in der Not

Die wohl bekanntesten Frühblüher im neuen Jahr sind Schneeglöckchen (*Galanthus*). Frost, Wind und Wetter zum Trotz treiben sie aus und verzaubern uns Menschen mit reinweissen Blütenköpfen. Dass diese Waldbewohner schon im Februar oberirdisch aktiv werden, ist Kalckül. Denn unter Laubgehölzen ist ausreichend Licht rar, mit einer Ausnahme: im Winter. Daher erscheinen Schneeglöckchen schon vor dem Laubaustrieb der Bäume, um vom reichlich

vorhandenen Kohlendioxid und vom grösseren Lichtangebot zu profitieren.

Damit ein so frühes Austreiben möglich ist, besitzen Schneeglöckchen Zwiebeln. Diese sind im Erdboden vor starker Kälte geschützt und dienen als Speicherort für wichtige Reservestoffe wie Stärke oder Mineralstoffe. Pflanzen mit unterirdischen Überdauerungsorganen nennt man Geophyten, also Erdpflanzen. Nicht immer handelt es sich dabei um Zwiebeln, es können auch Knollen oder Rhizome sein. Andere Geophyten sind zum Beispiel Krokusse (*Crocus*), Winterlinge (*Eranthis*) oder auch Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*).

Der Lebenszyklus dieser Frühaufsteher ist im Vergleich zu den anderen Gartenpflanzen verschoben. Im späten Frühjahr lagern die Pflanzen die Nährstoffe aus ihren Blättern in ihren Überdauerungsorganen ein, um auch im nächsten Jahr wieder frühzeitig erblühen zu können. Anschlies-

Schneeglöckchen erscheinen schon vor dem Laubaustrieb der Bäume, um vom reichlich vorhandenen Kohlendioxid und vom grösseren Lichtangebot zu profitieren.



Auch die frühe Blüte vom Duftsneeball (*Viburnum farreri*) ist das Ergebnis von hoher Konkurrenz.

send ziehen sie sich zurück und sind für die kommenden Monate oberirdisch von der Bildfläche verschwunden. Unterirdisch wird dann aber bis zum Herbst die neue Pflanze angelegt. Würde man kurz vor dem Winter eine Narzissen- oder Tulpenzwiebel vorsichtig öffnen, käme eine Miniaturvariante der späteren Pflanze im Innern zum Vorschein. Das ermöglicht das frühe und vor allem schnelle Austreiben.

Der frühe Vogel fängt den Wurm

Auch die frühe Blüte von Gehölzen wie Duftsneeball (*Viburnum farreri*) oder

Zaubernuss (*Hamamelis*) ist strategisch gewählt und das Ergebnis von hoher Konkurrenz. Im Frühling, wenn der Grossteil der Natur erwacht und die Gärten in voller Pracht stehen, ist die Wahrscheinlichkeit, bestäubt zu werden, natürlich deutlich geringer als im Winter. Zwar sind während der kalten Jahreszeit auch weniger Insekten unterwegs, aber die frühen Gehölze sind nicht wählerisch und nehmen auch Käfer und Fliegen als Bestäuber an, die wiederum auf die raren Blüten der Bäume angewiesen sind.

Und auch wir Menschen freuen uns über die blühenden Frühaufsteher der Natur: Sie bringen Farbe in den Garten, vertreiben die triste Winterstimmung und sollten auf keinem Grundstück fehlen.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
BGL



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 044 312 32 32
R: keine persönlichen, nur telefonische Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch
c/o immotinn AG
Dorfstrasse 29a
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Martin Hirs
GS: Industriestrasse 9, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Fontana + Partner AG
8708 Männedorf, Telefon 044 922 40 60

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 Rechtsberatung 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

Wohnungsmarkt im Krisenmodus

Der Mangel an Wohnraum ist so gross wie seit Jahrzehnten nicht. Die Baubewilligungen sind geradezu eingebrochen. Deutlich weniger neue Wohnbauprojekte werden angegangen und viele bereits angestossene Projekte verschoben oder gar komplett auf Eis gelegt. Die Sanierungsquote stottert auch nur vor sich hin. Die Gründe für all das sind vielfältig: Inflation verbunden mit gestiegenen Zins- und Baukosten. Hinzu kommt aber vor allem die Verunsicherung vieler Eigentümer, hervorgerufen durch fehlende Planungssicherheit, ständig neue Auflagen und ein überreguliertes Mietrecht.

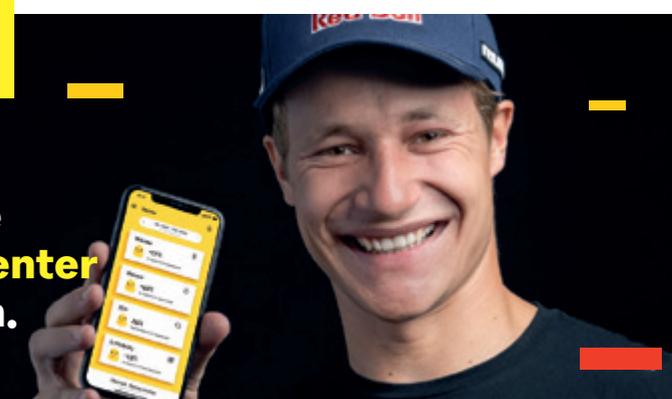
Umso mehr müsste eigentlich gelten: Jede Wohnung zählt und die Politik müsste dafür die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Das Umgekehrte ist der Fall. Derzeit debattiert der Kantonsrat die «klimaangepasste Siedlungspolitik» – wieder neue Vorgaben und Einschränkungen. Aktuell sind sechs Vorlagen in der Vernehmlassung – Bauen soll noch komplizierter, Eigentumsrechte beschränkt und letztlich alles verteuert werden.

Es bedarf dringend weiterer Anreize, wie zum Beispiel Entlastungen bei den Steuern und Gebühren für Eigentümer. Auch muss der Einstieg ins Wohneigentum erleichtert werden. Ein richtiger Ansatz sind die beiden vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen. Diese sind ein hilfreicher Beitrag, mehr Menschen den Weg ins Wohneigentum zu ermöglichen und auf diesem Wege zusätzlichen dann frei werdenden Wohnraum dem Markt zuzuführen.

Hans Egloff

NeoVac

Energie intelligenter machen.



Marco Odermatt weiss, wie er seine Kraft und Dynamik clever einsetzt. Das macht ihn zum Champion. Da ist es nur logisch, dass wir ihn aus voller Überzeugung unterstützen. Schliesslich geht es auch bei NeoVac darum, Energie auf intelligente Weise zu nutzen. In diesem Sinne: **Weiter so, Marco!**

Making energy smarter

neovac.ch

oecasa 

OECASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

T 043 536 66 10
info@oecasa.ch | www.oecasa.ch



Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

Das OECASA-Online-Portal bedeutet für Sie 7/24 Zugriff auf alle Ihre Daten

Als prozessoptimierte Liegenschaftsverwaltung lösen wir alle administrativen und technischen Aufgaben und sind jederzeit **telefonisch** und **online** für Sie und Ihre Mieter erreichbar.



Besitzer von Mietliegenschaften

Aktuelle Informationen Ihrer Liegenschaft haben Sie jederzeit im Zugriff. Mieter melden sich über Mobile und Easycontact.



Stockwerkeigentümer

Allgemeine / persönliche Dokumente sind immer zugriffsbereit.



Wohnbaugenossenschaften

Unsere Verwaltungsfachleute kennen Ihre Bedürfnisse.

Verlangen Sie jetzt eine Verwaltungsofferte bei
info@oecasa.ch oder 043 536 66 10

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch