



- Stärkung des selbstbewohnten Wohneigentums: gut 24000 Unterschriften eingereicht
- Stressfreie Wohnungsabgabe: Damit die Wohnungsübergabe nicht zum Albtraum wird
- Der Lenz ist da: Er ist's! – Es «frühling» im Garten

Haustüren, Vordächer und Fenster



Individuelle Beratung in unserer Ausstellung
oder bei Ihnen zu Hause

Werksgeschulte Biffar Fachmonteure

Termine nach telefonischer Vereinbarung

Biffar®

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Vertrauen ist gut, neutrale Beratung ist besser

Auch die beste Heizung muss früher oder später ersetzt werden. Leider geht das nicht so einfach wie bei einem alten Toaster. Auch wenn man immer wieder vom gelungenen Einsatz von diesem oder jenem System liest, bei der eigenen Liegenschaft ist womöglich eine ganz andere Lösung sinnvoller. Lassen Sie sich von einer Fachperson beraten, und zwar von einer, die keine ideologischen Scheuklappen trägt, auf dem Gebiet grosse Erfahrung hat und mit keinem Hersteller irgendwie verbandelt ist.

Der Heizungsersatz muss immer als Teil der energetischen Sanierung der Liegenschaft betrachtet werden. Möglicherweise ist es effizienter, zunächst andere Massnahmen vorzukehren. Gerade bei Altliegenschaften bewirkt die Sanierung von Aussenhaut, Isolation, Fenster, Dach etc. oft grössere Einsparungen als der Heizungsersatz. Das Sparpotenzial ist gross. Die Kosten allerdings auch. Damit sowohl der Umwelt als auch dem eigenen Portemonnaie gedient ist, gilt es, das Projekt sorgfältig zu planen.

In letzter Zeit kommt noch ein Terminproblem dazu. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine hat bekanntlich in ganz Europa die Energieversorgung durchgerüttelt. Zwar pendelt sie sich langsam wieder ein, Stabilität ist aber noch immer nicht garantiert, Lieferketten funktionieren noch nicht so zuverlässig. Andererseits ist die Nachfrage beispielsweise nach Wärmepumpen so gross, dass die Produktion hinten nachhinkt. Davon ist in der Werbung natürlich nicht die Rede und wenn es zu Verzögerungen kommt, will am Ende keiner dafür geradestehen. Man tut daher gut daran, Termine verbindlich zu regeln, allenfalls sogar eine Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung zu vereinbaren.

Was die Kosten anbelangt, gilt es, nebst dem selbstverständlich auch hier nötigen klugen Verhandeln mit dem Vertragspartner allfällige Gebühren einzukalkulieren. Eine Fachperson weiss auch diesbezüglich, was auf Sie zukommt, und erspart Ihnen unliebsame Überraschungen. Vor allem kennt sie sich im Dickicht der Subventionen aus und stellt sicher, dass keine Fördergelder vergessen gehen, sondern rechtzeitig beantragt werden.

Unnötig anzufügen, dass die Bauabteilung des HEV Zürich über langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet verfügt und eine optimale Beratung garantiert.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**

Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 1800
Fax 044 487 1888
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 1707

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberaterung

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

Herausgeber

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

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**

Albert Leiser

Redaktion

Albisstrasse 28, 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

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung 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, 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 Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder
über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine
Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt
jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der
publizierten Inserate und Publiereportagen ab.

Obligationen- anleihe

3.1 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2027

Die Schweizerische Altstadt-
Liegenschaften AG erwirbt
historische Häuser in der
Schweiz. Wir setzen uns zum
Ziel, den Erhalt des Kultur-
erbes zu unterstützen und zu
fördern. Partizipieren Sie mit
uns an diesem Erfolg.

Erfahren Sie mehr darüber
Tel. 043 843 59 84 oder
www.salag.ch

Schweizerische
Altstadt-
Liegenschaften


SEITE DES DIREKTORS

Vertrauen ist gut, neutrale Beratung ist besser 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Reissleine gezogen 70

AKTUELL

FÜR EINE STRESSFREIE WOHNUNGSABGABE
Damit die Wohnungsübergabe nicht
zum Albtraum wird 7

STATISTIK ZUR WOHNBAUPRODUKTION
3047 Neubauwohnungen im Jahr 2023
in der Stadt Zürich 10

HEV KANTON ZÜRICH VERLANGT STÄRKUNG
DES SELBSTBEWOHNTEN WOHNHEIGENTUMS
24 000 Unterschriften eingereicht 12

ECHTHEITSÜBERPRÜFUNG
Neue Technologie entlarvt gefälschte
Betriebsregisterauszüge 14

DIGITALES BAUGESUCH VORAUSSICHTLICH
AB 1. APRIL 2024 MÖGLICH
Kanton Zürich stellt die rechtlichen Weichen
für papierlose Baugesuche 17

POLITIK

Aus dem Kantonsrat 20

HÖHERE VERMÖGENSSTEUER- UND
EIGENMIETWERTE AB STEUERPERIODE 2025
Höhere steuerliche Belastungen für Hauseigentümer 25

RUNDER TISCH ZUR WOHNUNGSKNAPPHEIT
Wohnungsbau erleichtern statt behindern 26

ZUM TITELBILD

Erfolgreiche Sammlung: Die Initianten konnten
mehr als 20 000 Unterschriften übergeben.

Bild: André Springer, Fotograf, Horgen

RECHT

ERBRECHT
Ist das Ausschlagen des Erbes kostenpflichtig? 30

MIETRECHT / ERBRECHT
Tod des Mieters: Müssen wir den Erben
als neuen Mieter akzeptieren? 33

MIETRECHT
Die Mängelrüge bei der Wohnungsabnahme 36

MIETRECHT
Die Rückgabe des Mietobjektes und das Inkasso
einer unbezahlten Rechnung 40

GEMEINSAME STRASSE
Wie weit geht die Unterhaltungspflicht
des einzelnen Miteigentümers? 42

NATUR

DER LENZ IST DA
Er ist's! – es «frühlingt» im Garten 54

TIER DES JAHRES 2024
Der Iltis – sein Lebensraum schwindet 62

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 18

Verkaufsinserat 28

DRUCKSACHENVERKAUF
Informationen zum Nachbarrecht 46

SEMINARE
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 29
«Die Wohnungsabnahme» 39
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 45
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 50

Bestellformular 47

Kreuzworträtsel 52

Sektionen-Info 68



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



Damit die Wohnungsübergabe nicht zum Albtraum wird

Bild: Adobe Stock

Schon bald steht wieder der traditionelle Frühlingszügeltermin vor der Tür: Am 1. April finden in der Stadt Zürich und in zahlreichen Gemeinden viele Wohnungen neue Mieter. Um eine reibungslose Übergabe durchzuführen, gibt es einige Kriterien zu beachten.

Als erster wichtiger Punkt gilt: Alle drei Parteien, also der Vermieter, der ausziehende und der neu einziehende Mieter sollten sich unbedingt rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Zudem sollten sie Wert darauf legen, dass von allen Parteien für die Übergabe ausreichend Zeit eingeplant wird. Als Richtlinie gilt dabei eine Stunde.

Gemäss den meisten Mietverträgen muss die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Sofern nicht anders vereinbart, muss der ausziehende Mieter diesen Frühling die Wohnung bis spätestens am Dienstag, 2. April, 12.00 Uhr, zurückgeben (einen Tag später als normal, denn am 1. April ist Ostermontag,

ein offizieller Feiertag). Dabei verliert der ausziehende Mieter mit Ablauf der Mietzeit sowohl das Recht des Aufenthaltes in den Räumen wie auch die Verfügung über diese. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind all-fällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) vollständig gereinigt und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Wohnung muss in gebrauchstauglichem Zustand sein

Zudem muss der Vermieter sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt ein-

INFORMATION

Mit den beim HEV Zürich erhältlichen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

- Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034). Von der Auflösung des Mietvertrages über die Rückgabe des Mietobjektes bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.
- Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen. Anmeldung für gewerbliche Räume (Artikel-Nr. 30009). Anmeldung für Wohnräume (Artikel-Nr. 30010).
- Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info) Artikel-Nr. 30020
- Wohnungsabnahme - Wegleitung (8 Seiten) Artikel-Nr. 30060
- Schlussabrechnung, Garn. 2-fach, Artikel-Nr. 30050
- Mängelliste, Garn. 3-fach, Artikel-Nr. 30032
- Paritätische Lebensdauertabelle (2024), Artikel-Nr. 20071



Das Bestellformular finden Sie auf den Seiten 47/48 oder unter www.hev-zuerich-shop.ch.

ziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist.

Kann der neue Mieter gar nicht einziehen oder muss er die Wohnung mit Mängeln übernehmen, deren Behebung nicht mehr erfolgen konnte (Bagatellmängel selbstverständlich ausgenommen), haftet der Vermieter dem neuen Mieter für den daraus resultierenden Schaden (z. B. Einlagerung der Möbel, Hotelzimmer).

Wichtig: Bei der Übergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll auszufertigen. Damit lässt sich bei Mietende beweisen, welche Mängel schon beim Einzug vorhanden waren. Von grossem Nutzen ist dabei das vorgedruckte Übergabeprotokoll des Zürcher Hauseigentümergeverbandes, welches die systematische Überprüfung aller Wohnungsteile erleichtert.

Auch Kleinigkeiten beachten

Ebenfalls zu protokollieren sind Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen daraufhin zu prüfen, ob sie funktionstüchtig sind. Der Mieter hat

keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anderslautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor.

Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Küchenblech und wird dies im Protokoll nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht werden kann. Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt für allfällige elektronische Garagentüröffner und Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

Folgehaftung für bauliche Veränderungen des Vormieters

Ebenfalls im Antrittsprotokoll wird in der Regel festgehalten, dass der neue Mieter Einrichtungen oder bauliche Änderungen des Vormieters (wie etwa andersfarbig gestrichene Wände, Spannteppich auf Parkett, Katzentürchen, selbst eingebaute Geschirrspülmaschine etc.) mit Folgehaftung übernimmt. Das bedeutet, dass der neue Mieter bei seinem Auszug den alten Zustand wiederherzustellen hat, wenn der zukünftige Mieter derartige Veränderungen nicht übernehmen will.

Zudem haftet er für allfällige Schäden (z. B. Wasserschaden auf dem mit dem Spannteppich belegten Parkett). Der neue Mieter sollte sich stets gut überlegen, ob er dieses Risiko eingehen will. (rcv)

FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN – ODER BESSER NOCH VORHER

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo–Fr, 8.00–12.00 / 13.00–17.00 Uhr;
Telefon 044 487 17 17

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
gemeinsam mit Ihnen
die beste Lösung
zu finden.»

*Kirsten Cannizzaro
Immobilienbewirtherin
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen

STATISTIK ZUR WOHNBAUPRODUKTION

3047 Neubauwohnungen im Jahr 2023 in der Stadt Zürich

In der Stadt Zürich entstanden gemäss einer städtischen Medienmitteilung im Jahr 2023 3047 Neubauwohnungen, 481 mehr als im Vorjahr. 57 Prozent dieser Wohnungen wurden durch private Gesellschaften erstellt. Der Anteil der 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bei den Neubauten hat auf fast 75 Prozent zugenommen. Gleichzeitig ist der Anteil der Familienhaushalte in Neubauwohnungen zurückgegangen.

Im Jahr 2023 wurden in der Stadt Zürich 3047 Wohnungen fertiggestellt. Damit ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 481 Einheiten zu beobachten. Die Neubautätigkeit lag 2023 auf einem ähnlichen Niveau wie in den Jahren 2015 bis 2018 mit durchschnittlich rund 3000 Fertigstellungen.

Grösster Wohnungszuwachs im Kreis 9

Am meisten neue Wohnungen wurden im Jahr 2023 im Kreis 9 gebaut. Hier entstand mit 795 Einheiten jede vierte neue Wohnung in der Stadt. An zweiter Stelle folgt mit 639 fertiggestellten Wohnungen der Kreis 11. Diese beiden Stadtkreise weisen seit 2009 fast immer den grössten Wohnungszuwachs auf.

Viele Neubauten durch private Gesellschaften

Mit 1726 Einheiten wurde 2023 mehr als die Hälfte der Wohnungen von privaten Gesellschaften fertiggestellt.

Die Wohnbaugenossenschaften mit 464 neuen Wohnungen und die öffentliche Hand mit 270 Wohnungen kamen 2023 zusammen auf einen Anteil von 24 Prozent an allen Neubauwohnun-

gen. Die übrigen Wohnungen wurden durch natürliche Personen oder im Stockwerkeigentum erstellt.

Haushalte in kleineren Neubauwohnungen

Verglichen mit den 2010er-Jahren wohnen aktuell im Neubausegment weniger Familien mit Kindern und mehr Kleinhaushalte mit Personen im Erwerbsalter. Der Trend zu kleineren Wohnungen im Neubau wird dadurch verstärkt, dass die Haushalte näher zusammenrücken. So bewohnen bei den Zweipersonenhaushalten in Neubauten 68 Prozent ein bis drei Zimmer, während es vor zehn Jahren erst 58 Prozent waren.

Abnehmende Bedeutung gemeinnütziger Bauträgerschaften im Neubau

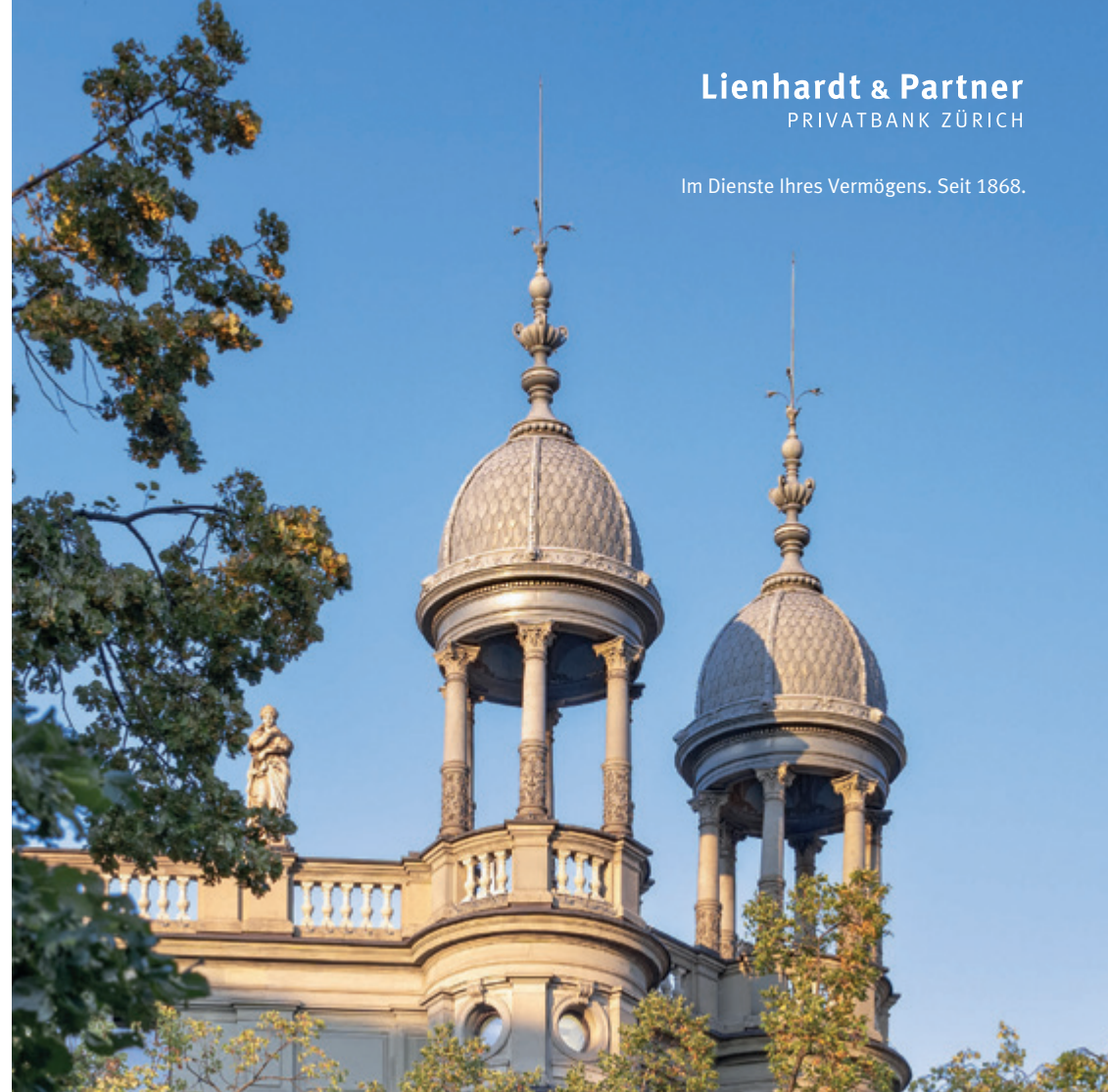
Die verschiedenen Haushaltgruppen sind ungleich auf die Wohnungsanbietenden verteilt: Ein- und Zweipersonenhaushalte im Erwerbsalter bewohnen selten Neubauwohnungen gemeinnütziger Bauträgerschaften, Haushalte im Rentenalter und von Alleinerziehenden hingegen überwiegend, ebenso Haushalte mit drei und mehr Kindern.

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

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

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



Bilder: André Springer, Fotograf, Horgen

HEV KANTON ZÜRICH VERLANGT STÄRKUNG
DES SELBSTBEWOHNTE WOHNEIGENTUMS

24 000 Unterschriften eingereicht

Der HEV Kanton Zürich hat je rund 12 000 Unterschriften für die «Starthilfe-Initiative» und die «Wohneigentums-Initiative» eingereicht. Die Forderung, das selbstbewohnte Wohneigentum zu stärken, hat offensichtlich sehr viele Stimmberechtigte überzeugt. Mit den beiden kantonalen Volksinitiativen werden konkrete Massnahmen zur Stärkung des selbstbewohnten Wohneigentums im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung verankert. Der Mittelstand wird dank dieser Massnahmen wieder die Chance erhalten, im Kanton Zürich aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben.

«Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.» So steht es in der Verfas-

sung des Kantons Zürich. Trotz diesem Auftrag tun Kanton und Gemeinden kaum etwas für die Stärkung des selbstbewohnten Wohneigen-

tums. Das Nichtstun wiegt umso schwerer, weil Umfragen eindeutig zeigen, dass die Mehrheit der Bevölkerung am liebsten in den eigenen vier Wänden leben möchte. Der massive Rücklauf an Unterschriften belegt dieses Bedürfnis eindrücklich. Der HEV Kanton Zürich hat mit der «Starthilfe-Initiative» und der «Wohneigentums-Initiative» offensichtlich ein Thema aufgenommen, das vielen Stimmberechtigten unter den Nägeln brennt.

Regierung und Parlament am Zug

Als Nächstes ist nun der Regierungsrat gefordert. Der HEV des Kantons Zürich erwartet eine rasche Behandlung in der Regierung und eine positive Würdigung des Anliegens. Schliesslich handelt es sich bei den beiden Ini-

tiativen um konkrete Vorschläge, wie der verfassungsmässige Zustand hergestellt werden kann. Ebenso klare Erwartungen hat der HEV des Kantons Zürich ans Parlament: Als grösste Hindernisse für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum werden gemäss einer Studie der ZHAW mangelndes Eigenkapital und hohe Immobilienpreise angesehen. Die beiden Initiativen des HEV Kanton Zürich setzen genau an diesen Punkten an und sorgen so dafür, dass das selbstbewohnte Wohneigentum im Kanton Zürich endlich wieder gestärkt wird, so wie es in der Verfassung vorgesehen ist.

Weitere Informationen:

www.chance-wohneigentum.ch



#stromimblut
Ihre Emotion. Unsere Energie.

Hol dir Hühnerhaut

primeo energie

Weitere inspirierende Energiethemata
blog.primeo-energie.ch

Für die Zukunft:

Klimafreundliche Energien. Intelligente Infrastrukturen.
Smarte Services. Innovative Wärme.





ECHTHEITSÜBERPRÜFUNG

Neue Technologie entlarvt gefälschte Betreibungsregisterauszüge

Forschende der ETH Zürich haben eine Smartphone-App entwickelt, mit der Dokumente auf Echtheit überprüft werden können. In einem Pilotprojekt werden Betreibungsregisterauszüge der Stadt Zürich fälschungssicher gemacht.

Wer in der Schweiz eine Wohnung mieten will, wird in der Regel nach einem Auszug aus dem Betreibungsregister gefragt. Dieser gibt Auskunft darüber, ob in den vergangenen fünf Jahren Betreibungsverfahren gegen die Person eröffnet worden sind. Wer einen Eintrag hat, muss mit spürbaren Nachteilen rechnen, weshalb das Fälschen der Dokumente durchaus vorkommt.

Ein bis zwei Betrugsfälle pro Woche in Zürich

Bei den Betreibungsämtern der Stadt Zürich allein gehen daher täglich mehrere Anfragen ein, ob eine eingereichte Auskunft gefälscht sei, was pro Woche schätzungsweise ein- bis zweimal der Fall ist. Die Dunkelziffer dürfte aber deutlich höher sein. Das sorgt nicht nur für Ärger bei Vermieterinnen und Vermietern, sondern auch für unnötige Aufwände bei den Betreibungsäm-

tern sowie Umtriebe und hohe Kosten bei den Strafverfolgungsbehörden und Gerichten.

Innovatives Pilotprojekt von Stadt Zürich und ETH Zürich

Um diesem Problem zu begegnen, kooperiert die Stadt Zürich mit dem ETH-Spin-off «thenti», welches eine Lösung entwickelt hat, Papierdokumente mit QR-Codes zu versehen und diese dann mittels einer App auf Echtheit zu überprüfen. Diese Innovation ermöglicht es Vermietern, die erhaltenen Dokumente mittels der App mit den Originalversionen zu vergleichen und so Fälschungen zu erkennen. Yves de Mestral, Präsident der Konferenz der Stadtammänner und Stadtamtsfrauen Zürich, sieht auch die Prävention als wichtigen Punkt: «Sowohl Vermieter als auch die Betreibungsämter versprechen sich einen

hohen präventiven Effekt, dass es gar nicht erst zu Fälschungen kommt.»

Grosses Potenzial für weitere Anwendungsbereiche

«Als wir von der Technologie erfuhren, wussten wir sofort, dass sie für die Stadt interessant sein dürfte», sagt Alejandra Ite, IT-Projektleiterin Organisation und Informatik Stadt Zürich, «einerseits, weil sie für die Stadt ein kostspieliges Problem lösen kann, andererseits, weil wir damit einen Beitrag zur Stärkung von Vertrauen und Sicherheit leisten können.» Die Betreibungsämter meldeten unverzüglich Bedarf an und werden die Lösung ab März 2024 einsetzen. Wird der Pilot zum Erfolg, könnten andere Anwendungsbereiche in der Stadt folgen. Es ist davon auszugehen, dass schweizweit bald weitere Betreibungsämter die neue Technologie einsetzen werden.

Organisation und Informatik Stadt Zürich

Die Organisation und Informatik (OIZ) ist das Kompetenzzentrum für Digitalisierung und Informatik der Stadt Zürich. Ihre 430 Mitarbeitenden beraten und unterstützen die Departemente und Dienstabteilungen bei der digitalen Transformation. Dazu orientiert sich die OIZ an den städtischen Strategien und stellt Projektleitungen sowie Beratungs- und Entwicklungsteams. Zu ihrem Verantwortungsbereich gehören auch die Schulinformatik, die Informationssicherheit, die stadtweit eingesetzten Anwendungen sowie

die IT-Infrastruktur mit den städtischen Computerarbeitsplätzen, den Rechenzentren, dem Netzwerk, den Anwendungs- und Datenplattformen, dem Hosting und der Cloud-Integration. Sie nutzt das Potenzial neuer Technologien und entwickelt, wo sinnvoll, eigene Lösungen. Die OIZ setzt sich für die Chancengleichheit ihrer Mitarbeitenden ein und fördert deren Weiterbildung. stadt-zuerich.ch/informatik

Thenti

Thenti wurde gegründet von Forschern der Information Security Group an der ETH, um der zunehmenden Anzahl von Betrugsfällen und Fälschungen in der physischen Welt entgegenzuwirken. Unsere Mission ist es, durch die mühelose Authentifizierung physischer Entitäten mit digitalen Mitteln – wie Papierdokumente, Waren und Personen – die Welt sicherer zu machen.

thenti.ch

Mehr Informationen zur App und zum Download



www.stadt-zuerich.ch/dok-auth



Nach über 30-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Firma für Bauschadensanierung berate ich Sie bei **Feuchtigkeits- und Klimaproblemen** in Wohn- und Arbeitsräumen

**kompetent, umfassend
und neutral.**

mail@derfeuchtigkeitsundklimafachmann.ch
043 268 56 66/079 662 27 05



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



DIGITALES BAUGESUCH VORAUSSICHTLICH AB 1. APRIL 2024 MÖGLICH

Kanton Zürich stellt die rechtlichen Weichen für papierlose Baugesuche

Das papierlose Baubewilligungsverfahren wird im Kanton Zürich demnächst Tatsache. Voraussichtlich ab 1. April 2024 können Baugesuche im Kanton Zürich über die Plattform eBaugesucheZH vollständig digital eingereicht und abgewickelt werden. Der Regierungsrat hat die dafür notwendigen Ordnungsänderungen beschlossen.

Seit Februar 2020 betreibt der Kanton Zürich die Plattform eBaugesucheZH. Der Online-Service unterstützt den gesamten Prozess von der Eingabe bis zur Abnahme eines Bauvorhabens und vereinfacht und automatisiert den Daten- und Informationsaustausch zwischen Gesuchstellern, Behörden und weiteren Beteiligten. Aktuell bieten 54 Städte und Gemeinden das elektronische Baubewilligungsverfahren an. Elektronisch bedeutet aktuell allerdings noch nicht papierlos, weil bei der Baueingabe eine handschriftliche Unterzeichnung und zusätzliche Papierdossiers des Baugesuchs erforderlich sind. Die gesetzlichen Grundlagen verhinderten bisher die vollständige Digitalisierung des Verfahrens.

Modernisierung des Baubewilligungsverfahrens
Mit der neuen Rechtsgrundlage modernisiert der Kanton Zürich das Baubewilligungsverfahren.

Papier-Schnittstellen sollen demnach bald der Vergangenheit angehören. Der Kantonsrat hatte am 23. Oktober 2023 mit einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den ersten Schritt getan. Der Regierungsrat hat nun mit der Änderung der Bauverfahrensverordnung (BVV) und der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) auch noch die untergeordneten Ausführungsbestimmungen erlassen. Damit liegen die rechtlichen Grundlagen zur vollständig elektronischen Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens über die Plattform eBaugesucheZH vor.

Unter Vorbehalt von Einsprachen soll das ganze Regelungspaket per 1. April 2024 in Kraft gesetzt werden. Ab diesem Zeitpunkt müssen alle Städte und Gemeinden innerhalb von drei Jahren auf die ausschliesslich elektronische Abwicklung von Baugesuchen über die Plattform eBaugesucheZH umstellen.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



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 Ausflugstag 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



«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 8. Januar 2024

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI)

«Frist Umsetzung MAG in den Gemeinden»

Der HEV Kanton Zürich ist erfreut, dass der Kantonsrat die PI vorläufig unterstützt hat. Mit dem Entscheid erhalten die Gemeinden im Kanton Zürich mehr Zeit, um in ihren kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu regeln. Der Vorstoss verlangt, dass diese Frist vom 1. März 2025 um drei Jahre bis zum 1. März 2028 verlängert wird. Damit erhalten die Gemeinden die Gelegenheit, ihre Bau- und Zonenordnungen auf einer soliden rechtlichen Grundlage anzupassen. Denn in der Zwischenzeit haben der National-

und der Ständerat im Rahmen der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes festgehalten, dass eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen von 0% entgegen dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» möglich ist. Gemeinden, die eine eigentumsfreundliche Regelung vorsehen, können nun bei Um- und Aufzonungen, wie dies vom eidgenössischen und kantonalen Gesetzgeber von Anfang an vorgesehen war, eine kommunale Mehrwertabgabe von 0% erheben und so einen wertvollen Beitrag zur raumplanerisch erwünschten inneren Verdichtung leisten.

Abstimmungsverhalten

86 Stimmen aus FDP, SVP, Die Mitte und GLP für vorläufige Unterstützung. Die PI wird einer

Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Unnötige Vorschriften im PBG abbauen»

Mit der PI wird gefordert, unnötige und nicht mehr zeitgemässe Vorschriften im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) abzuschaffen. Konkret sollen die Vorschriften zu den minimalen Flächen und Höhen von Räumen aus dem Gesetz gestrichen werden. Mit dem Vorstoss sollen somit auch die übergeordneten Ziele des geringeren Wohnflächenbedarfs und der Verfügbarkeit von Wohnraum begünstigt werden.

Abstimmungsverhalten

103 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte und GLP für vorläufige Unterstützung. Die PI wird einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

Sitzung des Kantonsrats vom 22. Januar 2024

Geschäft

Dringliche Interpellation «Klarheit im Prozess Windenergie?»

Mit der dringlichen Interpellation wurden dem Regierungsrat verschiedene Fragen in Zusammenhang mit dem geplanten Prozess zur Nutzung von Windenergie im Kanton Zürich gestellt. Die Baudirektion kam 2022 in einer sogenannten Windpotenzialstudie zum Schluss, dass der Kanton Zürich 46 Eignungsgebiete für 120 Windkraftanlagen aufweise. In der Interpellation wollten die Interpellanten etwa wissen, wie der Regierungsrat die Gefahr von Grundstücksbewertungen beurteilt. Hier erkennt Regierungsrat Martin Neukom (Grüne) keine Gefahr. Gemäss seiner im Kantonsrat vorgetragenen Antwort

komme es im Einflussgebiet von Windenergieanlagen zu «keinen nennenswerten» Abwertungen. Windenergieanlagen hätten demnach «keine negativen Auswirkungen auf die Immobilienpreise», wie eine Studie nachgewiesen habe. Der HEV Region Winterthur kam derweil in einer Analyse zum Schluss, dass Windenergieanlagen einen Einfluss auf den Immobilienwert haben. Bei grösseren Windturbinen betrage die Wertminderung bei einem Abstand von 300 Metern zur Liegenschaft rund 25%, bei 1000 Metern 8% und bei 2000 Metern immerhin noch 5%.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat die Regierungsrats-Antwort auf die dringliche Interpellation zur Kenntnis genommen. Mit der Diskussion im Kantonsrat ist das Verfahren beendet.

Sitzung des Kantonsrats vom 29. Januar 2024

Geschäft

Änderung Planungs- und Baugesetz betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit der Vorlage sollen die Gemeinden verschiedene Instrumente erhalten, um dem Klimawandel auf lokaler Ebene zu begegnen. Dazu zählen diverse planerische und bauliche Massnahmen. So sollen die Gemeinden etwa die Möglichkeit erhalten, zonen- und gebietsweise den Erhalt und Ersatz von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm vorzuschreiben – auch auf Privatgrundstücken. Zur Förderung der Bepflanzung auf privaten Grundstücken sollen mit einer Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch auch die Pflanzabstände verringert werden, was zu nachbarschaftlichen Konflikten führen dürfte. Neu sollen gegen den Willen des Nachbarn grosse Bäume nicht näher als 4 Meter (bisher: 8 Meter) und bei kleinen Bäu-



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

men nicht näher als 2 Meter (bisher: 4 Meter) an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden dürfen. Um die von der Baudirektion angestrebten Ziele einer stärkeren Begrünung des Siedlungsgebietes und der Stärkung des Lokalklimas zu erreichen, sollen die Gemeinden sodann zonen- und gebietsweise Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern machen dürfen.

Der HEV Kanton Zürich steht der Gesetzesrevision kritisch gegenüber, können doch die Gemeinden mit den geplanten Kann-Vorschriften teilweise stark in die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit von Haus- und Grundeigentümern eingreifen. Auch wird mit den geplanten Kann-Vorschriften die bereits hohe Regelungsdichte beim Bauen weiter erhöht, was zu höheren (Bau-) Kosten und bei vermieteten Liegenschaften zu höheren Mieten führen dürfte.

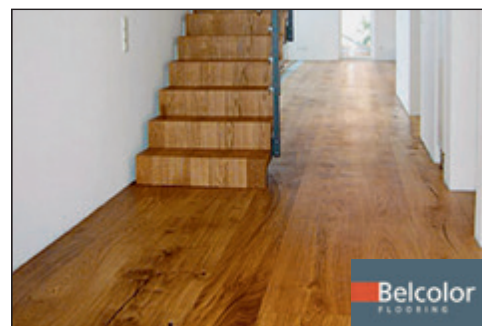
Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat in erster Lesung die Revision des Planungs- und Baugesetzes betreffend

klimaangepasste Siedlungsentwicklung beraten und über zahlreiche Kommissions- und Minderheitsanträge abgestimmt. In der kantonsrätlichen Debatte hat sich in vielen Fällen die Klima-Allianz – bestehend aus SP, Grünen, GLP, AL und EVP – knapp durchsetzen können. Das Geschäft geht nun an die Redaktionskommission zur Antragstellung für die zweite Lesung.

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



Genossenschaft

Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Der wandseitige Flexo Handlauf sorgt für Sicherheit dort wo die Stufen breiter sind.

Ausstertreppen sind im Winter besonders gefährlich. Sorgen Sie vor!

Sicher zuhause leben mit Flexo Handläufen

Jetzt alle Innen- und Ausstertreppen 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



MINERGIE-EIGENTUMSWOHNUNGEN

2.5er mit 60 m² ab CHF 459 000

3.5er mit 99 m² (2 Balkone) ab CHF 659 000

4.5er mit 120 m² (2 Balkone) ab CHF 799 000

Attika 212 m² (2 Terrassen) ab CHF 1 430 000



MIT
EIGENEM
mobility
STANDORT

Erleben Sie eine sensationelle Wohnlage mit unverbaubarer Aussicht. Nur 5 Minuten vom Stadtzentrum Schaffhausen/SBB und 35 Minuten von ZRH; mit attraktivem Steuersatz. Nebelfreie Tage im Winter (700 m ü. M.); Top-Besonnung.

BERATUNG UND VERKAUF: WERTBAU SCHAFFHAUSEN

Gian-Rico Willy | +41 79 633 44 70 | grw@8236.ch | www.8236.ch

Knopf in der Wohnraum-Planung?



Jetzt Termin vereinbaren!

Zeit für eine professionelle Fachberatung!



Sie bauen, wir beraten.

bauarena

Infos unter:
Telefon +41 44 908 55 77
oder bauarena.ch

Die ganzjährige Baufachmesse im Raum Zürich – Industriestrasse 18, 8604 Volketswil

HÖHERE VERMÖGENSSTEUER- UND EIGENMIETWERTE AB STEUERPERIODE 2025

Höhere steuerliche Belastungen für Hauseigentümer

Der HEV Kanton Zürich, der sich für massvolle Steuern und Gebühren einsetzt, hat die am 8. Februar 2024 angekündigten Erhöhungen der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte kritisch zur Kenntnis genommen. Diese Erhöhungen bedeuten eine weitere finanzielle Belastung für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Gleichzeitig eröffnete das kantonale Steueramt eine Vernehmlassung zu den vorgesehenen Erhöhungen. Der HEV Kanton Zürich wird diese analysieren und dazu Stellung nehmen.

Für die Veranlagung der Vermögens- und Eigenmietwerte gilt seit 2009 die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 12. August 2009 (Weisung 2009). Aufgrund der inzwischen stark gestiegenen Immobilienpreise und – allerdings etwas moderater – der angestiegenen Marktmieten, aufgrund politischen Druckes der SP, Grünen und AL im Zürcher Kantonsrat und aufgrund der kantonalzürcherischen Rechtsprechung sowie der Rechtsprechung des Bundesgerichts hat der Regierungsrat das kantonale Steueramt angewiesen, die Weisung 2009 zu überarbeiten.

Inzwischen liegen die Ergebnisse vor. Gemäss der Weisung 2025 sollen die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser im kantonalen Mittel um 49 Prozent und beim Stockwerkeigentum um 48 Prozent gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen. Parallel dazu führt die Weisung 2025 zu Eigenmietwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11 Prozent und beim Stockwerkeigentum um 10 Prozent über den Werten gemäss der Weisung 2009 liegen.

Höhere Steuereinnahmen für Kanton und Gemeinden

Kanton und Gemeinden erwarten durch diese Steuererhöhungen jährliche Zusatzeinnahmen von 170 Millionen Franken. Einmal mehr sollen Hauseigentümer also zur Kasse gebeten werden.

Die neuen und höheren Werte werden den Steuerpflichtigen im Januar 2026 schriftlich mitgeteilt und sind erstmals in der Steuererklärung für das Jahr 2025 zu deklarieren.

Bei allem Verständnis für eine Anpassung der Weisung 2009 an die zwischenzeitliche Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist der HEV Kanton Zürich klar der Ansicht, dass die heutige Ausprägung der Vermögenssteuer jene Eigentümer begünstigt, welche ihre Liegenschaften hoch belastet haben. Wer seine Hypotheken in früheren Jahren abbezahlt hat, weil diese Investition für ihn ein Teil der Altersvorsorge ist, wird durch die hohe Vermögenssteuer bestraft. Gerade im heutigen Umfeld sollte der Abbau von Schulden – auch im privaten Haushalt – belohnt statt bestraft werden.

Durch höhere Eigenmietwerte steigt die steuerliche Belastung insbesondere des Mittelstandes und älterer Hauseigentümer, die ihre Hypotheken abbezahlt haben, weiter an. Damit werden jene vom Fiskus zur Kasse gebeten, die ein Leben lang gespart haben und mittels Investitionen in Wohneigentum einen Beitrag zur wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Stabilität dieses Kantons leisten.

LinkedIn

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

RUNDER TISCH ZUR WOHNUNGSKNAPPHEIT

Wohnungsbau erleichtern statt behindern

Bundesrat Guy Parmelin, Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF), hatte einen runden Tisch einberufen, um Lösungen für das drängende Problem der Wohnungsknappheit in den Zentren zu finden. Der daraus hervorgehende Aktionsplan wurde am 13. Februar 2024 den Medien vorgestellt. Der Präsident des HEV Schweiz, aNR Hans Egloff, hat am runden Tisch die Interessen der privaten Wohneigentümer, Vermieter und Bauherren vertreten. Der Aktionsplan setzt grundsätzlich am richtigen Hebel an: Will man das Problem der Wohnungsknappheit lösen, muss der Wohnungsbau angekurbelt werden. Heute wird weitgehend Verhinderungspolitik betrieben.

Die Wohnungsknappheit ist kein schweizweites Problem; davon betroffen sind hauptsächlich sehr beliebte Hotspots wie Zürich, Zug oder Genf. In den Kantonen Glarus, Tessin, Jura oder Solothurn, um nur einige zu nennen, besteht keine Wohnungsknappheit. Damit dort, wo es nötig ist, nämlich in den Zentren, mehr gebaut werden kann, benötigt es weniger Vorschriften und raschere Verfahren.

Weitere Eingriffe ins Mietrecht lösen das Problem der Kostensteigerungen und des knappen Wohnungsangebotes nicht. Sowohl Mieter als auch Eigentümer sind heute von steigenden Wohnkosten (z. B. Hypothekarzinsen, Inflation, Sanierungsvorschriften, Energiekrise) betroffen.

Aktionsplan teilweise geeignet zur Problemlösung

Der Aktionsplan beinhaltet geeignete und weniger geeignete Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit. Bedauerlicherweise fehlen Lösungen, die eine unmittelbare Ankurbelung der Wohnraumproduktion gewährleisten könnten. Aus Sicht des HEV Schweiz braucht es mehr Anreize und weniger Verbote und Vorschriften.

Wir fordern die Stimulierung der Baubranche anhand ökonomischer und marktpolitischer Kriterien. Eine Verstaatlichung der Wohnbaupolitik wäre nicht zielführend. Der HEV Schweiz fordert deshalb:

- *Effizientere Planungs- und Bewilligungsverfahren:* Effizientere Behörden und Verfahren sind für die Steigerung der Wohnraumproduktion zentral. Baubewilligungsverfahren müssen dringend beschleunigt und digitalisiert werden.
- *Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen:* Büro- und Gewerbebauten sollen einfach und unkompliziert in Wohnraum umgewandelt werden können. In geeigneten Gebieten ist eine Flexibilisierung der Nutzung in der Zonenordnung anzustreben.
- *Ausnutzungsziffern erhöhen oder Grenzabstände reduzieren:* Verdichtungsprojekte sollen gefördert und belohnt werden.
- *Missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren reduzieren:* Der HEV Schweiz fordert die Abschaffung der Einsprachen als Machtmittel und die Bestrafung von Missbrauch.
- *Lärm- und Denkmalschutzvorschriften lockern:* Akuter Handlungsbedarf besteht nach Ansicht des HEV Schweiz sodann beim Bauen in lärm-belasteten Gebieten zugunsten der im Raumplanungsgesetz statuierten Siedlungsverdichtung. Dringend nötig sind eine Flexibilisierung und vernünftige Umsetzung der Lärmschutzvorschriften im Sinne der Lüftungsfensterpraxis und eine Lockerung beim Denkmal- und Hei-

matschutz bei der Berücksichtigung des ISOS, um insbesondere in den Zentren die Bautätigkeit zu ermöglichen und nachhaltig verdichten zu können.

Weitere Eingriffe ins Mietrecht und Verstaatlichung des Wohnungsbaus sind kontraproduktiv und ungerecht

Der HEV Schweiz ist gegen:

- *Neue Vorgaben und Regulierungen:* Vorschriften schaffen keine Wohnungen. Deregulierung ist hingegen ein wichtiges Instrument zur Förderung der Wohnraumproduktion.
- *Einen Mindestanteil an preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnraum:* Der HEV Schweiz lehnt weitere Mittel für die einseitige Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ab. Der HEV Schweiz befürwortet eine gezielte Unterstützung für Betroffene. Subventionen mit der Giesskanne für alle Mieter aus allen Einkommensklassen lehnt der HEV Schweiz allerdings ab. Gefordert werden sodann endlich auch Zonen in Städten für preiswertes Stockwerkeigentum. Eigentümerhaushalte werden zunehmend aus den Innenstädten verdrängt.
- *Bauverpflichtungen:* Diese werden vom HEV Schweiz als eigentümerfeindlich abgelehnt. Es ist der Eigentümer/Investor, der das langfristige finanzielle Risiko seiner Investition trägt, und er muss daher auch frei entscheiden können, wann und wie er investiert.
- *Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden:* Bereits heute steht Gemeinden und Kantonen die Möglichkeit offen, Eigentum zu marktüblichen Preisen zu erwerben. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht würde eine krasse Beschneidung des freien Verfügungsrechts des Eigentümers bedeuten und eine unerhörte Geringschätzung der Institution Privateigentum zum Ausdruck bringen. Dieser Vorschlag missachtet die Handels- und Gewerbefreiheit und untergräbt die Erwerbsfreiheit des kaufwilligen Vertragspartners.



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80

BERN
☎ 033 439 41 41

LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Die Lift-Experten

Schnelle Lieferung

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE



MALER
KILCHBERG **FEURER**

**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Niederhasli Charmantes 3½-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosszügigem Garten

Das freistehende Einfamilienhaus mit äusserst grosszügigem Garten verwöhnt die Bewohner mit einer optimalen Besonnung. Die idyllische Lage mit Blick in die umliegende Natur, in der Nähe von Kindergarten, Schule und Einkauf, lässt so manches Liebhaberherz höherschlagen. Aufgrund der geltenden Bau- und Zonenordnung (E2) ist die Erweiterung des Gebäudes oder eine Nebenbebauung prüfenswert. Baujahr 1952.

Verhandlungspreis: CHF 1 890 000.– inkl. 1 Garage



Männedorf Einladendes Zweifamilienhaus mit historischem Charme

Herzlich willkommen in dieser charmanten Liegenschaft, wo die Zeit ihre schönsten Spuren hinterlassen hat. Männedorf ist eine begehrte Wohngemeinde zwischen Rapperswil und Zürich, die durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist. Im Inneren verbinden sich antike Details mit zeitgenössischem Komfort zu einem harmonischen Gesamtbild. Grundstücksfläche ca. 520 m², Baujahr 1735.

Verhandlungspreis: CHF 1 650 000.– inkl. Einzelgarage, 2 Parkplätze



Geroldswil 4½-Zimmer-Einfamilienhaus an aussichtsreicher Lage

Das idyllisch gelegene Einfamilienhaus in Geroldswil zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum Hasleren-Wald sowie die beeindruckende Fernsicht aus. Die Liegenschaft ist renovationsbedürftig. Grundstücksfläche 755 m², Baujahr 1983.

Verhandlungspreis: CHF 1 835 000.– inkl. zwei separate Doppelgaragen



Hinteregg Idyllisches 5½-Zimmer-Einfamilienhaus an begehrter Lage

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr ruhigen Ein- und Mehrfamilienhaus-Quartier in einer begehrten Wohnlage an naturnaher, sonniger und kinderfreundlicher Lage. Hinteregg liegt im Bezirk Uster und ist Teil der Zürcher Oberlandes. Die Nähe zu den Alpen verleiht der Umgebung eine reizvolle Kulisse. Die Primarschule sowie der Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grundstücksfläche 678 m², Baujahr 1966.

Verhandlungspreis: CHF 1 695 000.– inkl. Doppelgarage

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.

Hauseigentümergebiet Zürich

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 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.

ERBRECHT

Ist das Ausschlagen des Erbes kostenpflichtig?

Unsere Mutter ist verstorben. Meine Schwester und ich sind die einzigen gesetzlichen Erben. Da die Haftung für die Schulden einschneidende Konsequenzen für uns beide hätte, werden wir den überschuldeten Nachlass innert der gesetzlichen Frist ausschlagen. Ist eine Ausschlagung des Erbes mit Kosten verbunden?

Niemandem kann eine Erbschaft aufgezwungen werden. Den Erben kann eine «Bescheinigung für Auskunft» ausgestellt werden, mit welcher sie legitimiert sind, sich im Hinblick auf ihre Ausschlagungsbefugnis gemäss Art. 566 ff. ZGB alle dafür erforderlichen Informationen bei Banken, Behörden etc. zu beschaffen.

Mit einer *frist- und formgerecht erklärten Ausschlagung* entfällt die Erbenstellung, und zwar rückwirkend auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Erbganges. Eine einmal erklärte Ausschlagung ist *verbindlich* und kann *nicht widerrufen* werden. Die *3-monatige Frist zur Ausschlagung* beginnt ab dem Zeitpunkt, in welchem Sie bzw. Ihre Schwester Kenntnis vom Todesfall Ihrer Mutter hatten. Von der Ausschlagung nicht betroffen sind apropos andere Zuwendungen wie Vorempfänge, Vermächtnisse und Versicherungsansprüche.

Verfahren und Kosten der Ausschlagung

Die Erbausschlagung muss gegenüber der Nachlassbehörde erklärt und von dieser protokolliert werden (Art. 570 Abs. 1 und 3 ZGB). Im Kanton ZH ist das Bezirksgericht am letzten Wohnsitz der verstorbenen Person zuständig.

Betreffend *Erbausschlagung Protokollierung* in Sachen Nachlass Ihrer verstorbenen Mutter, wohnhaft gewesen Musterstr. 00, 8000 Zürich, verfügt das:

Bezirksgericht Zürich,

Einzelgericht Erbschaftssachen

Thurgauerstrasse 40 | 8050 Zürich-Oerlikon

Briefadresse: Postfach, 8036 Zürich.

Für die Ausschlagung kann das Formular auf der Internetseite gerichte-zh.ch verwendet werden:



www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Themen/Erbschaft/Formulare_und_Merkblaetter/F_Ausschlagung.pdf

Senden Sie das ausgefüllte Formular mit den geforderten Beilagen wie *Familienschein und Todesurkunde* (sofern vorhanden als Original oder in Kopie) mit eingeschriebener Post ein oder geben Sie es persönlich beim Gericht ab. Nach Eingang der Ausschlagungserklärungen leitet das Gericht ein Verfahren ein.

Ja, die Ausschlagung des Erbes ist *kostenpflichtig*. Da die Protokollierung auf Veranlassung von Ihnen beiden erfolgt, werden die *Kosten des Urteils* Ihnen und Ihrer Schwester je zur Hälfte in Rechnung gestellt (Art. 107 Abs. 1 f. ZPO). Im Kanton ZH betragen die Kosten – je nach Anzahl Erben und Abklärungsbedarf – in der Regel rund:

Entscheidgebühr (je nach Anzahl im Urteil aufgeführter Erben):	CHF 150.– bis 300.–
Barauslagen (für die Klärung der Erbenstellung)	CHF 30.– bis 100.–
Kosten total	CHF 180.– bis 400.–

Eine *Berufung gegen den Entscheid* kann *innert 10 Tagen* von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage des Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden.

Da Sie beide (das heisst alle nächsten gesetzlichen Erben) ausschlagen werden, gelangt die Erbschaft in der Folge zur konkursamtlichen Liquidation (Art. 573 Abs. 1 ZGB). Die Gläubiger (wie beispielsweise ein allfälliger Vermieter) Ihrer verstorbenen Mutter haben Forderungen beim zuständigen Konkursamt anzumelden.



Anita Lankau

Lic. iur. MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV 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

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




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

Sorry,
Tigermücke
und Co.



www.g-h.ch

Ernst Lüss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

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

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.

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

HEV Zürich

MIETRECHT / ERBRECHT

Tod des Mieters: Müssen wir den Erben als neuen Mieter akzeptieren?

Fast drei Jahrzehnte wohnte unser Mieter in unserer Einliegerwohnung. Vor wenigen Tagen ist er verstorben. Sein Bruder und einziger Erbe möchte das Mietverhältnis übernehmen. Wir planen jedoch, die Wohnung zu renovieren und danach anderweitig zu vermieten. Können wir die Weiterführung des Mietverhältnisses durch den Bruder ablehnen?

Das schweizerische Erbrecht geht von der Vorstellung aus, dass im Zeitpunkt des Ablebens (Ihres verstorbenen Mieters) die Rechtsposition des Erblassers nahtlos in diejenige der Erben (seines Bruders) übergeht. Der Zeitpunkt des Ablebens ist also derjenige des Erbgangs (Art. 560 ZGB). Mit Art. 560 ZGB bekennt sich das ZGB zum *System der Universalsukzession (Gesamtnachfolge)*.

Das Prinzip der Universalsukzession bedeutet, dass mit einem einzigen Vorgang, dem Tod (Art. 31 Abs. 1 ZGB) oder der Verschollenerklärung (Art. 38 Abs. 1 ZGB) des Erblassers, *der gesamte Nachlass, sämtliche Aktiven und Verbindlichkeiten, die dem Erblasser im Zeitpunkt des Todes zugestanden hatten, aber auch Rechte und Pflichten sowie Schulden des Erblassers, unactu, ohne ihr Zutun, auf den oder die Erben*

übergeht, soweit diese Rechte nicht höchstpersönlicher Natur sind. Es bedarf dazu weder einer Annahmeerklärung oder Anerkennung durch die Erben noch eines behördlichen Aktes. Es wird nicht einmal Kenntnis der Erben von der Eröffnung des Erbgangs vorausgesetzt. Der Nachlass wird auch nicht während einer Zwischenphase herrenlos, denn zumindest ein Erbe (zuletzt das Gemeinwesen) ist immer da. Dies gilt auch dann, wenn die Erben (noch) unbekannt sind oder (noch) keine Kenntnis vom Erbgang haben. Bei einer Mehrheit von Erben hat der einzelne keine individuellen Rechte an den Erbschaftssachen, sondern die Erben bilden eine Gemeinschaft und sind als solche am Nachlass berechtigt.

Die *Universalsukzession ist zwingendes Recht*; sie kann durch den Erblasser nicht wegbedun-

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

gen werden. Die Erben hingegen haben die Möglichkeit, nachträglich durch Ausschlagung (Art. 566–579 ZGB) die Erbfolge rückwirkend aufzuheben.

Besteht ein Rechtsanspruch auf Weiterführung des Mietvertrages oder auf Abschluss eines neuen Mietvertrages?

Mit dem Tod des Mieters (übrigens auch des Vermieters) wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht beendet, sondern geht auf alle Erben gemeinsam über, welche nunmehr Rechte und Pflichten übernehmen. Eine (Basler) Schlichtungsbehörde erklärte in einem Entscheid, in Einordnung des damaligen Kontextes, dass die Universalsukzession wohl mehr zum Schutz des Vermieters angerufen werden könne, der nach dem Tod des Mieters nicht in Gefahr von Mietzinsverlusten laufen soll. Den Erben des Mieters sei insofern Unterstützung geboten, als ihnen ausservertragliche kürzere Kündigungsmöglichkeiten zustehen. Aus der Universalsukzession lasse sich aber kein Recht der Erben auf eine Weiterführung des mit dem Erblasser begründeten Mietvertrages respektive Abschluss eines neuen Mietvertrages ableiten. Die Erkenntnisse der Schlichtungsbehörde sind – im damaligen Entscheid – als richtig zu befinden.

Art. 266i OR sieht für die Erben ein ausserordentliches Kündigungsrecht vor. Die Erben müssen den Mietvertrag mit der gesetzlichen Frist, das heisst bei Wohnungen drei Monate, *auf den nächsten gesetzlichen Termin, in der Regel der orts- und quartierübliche Termin, kündigen können*. Diese Regelung bietet insbesondere jenen Erben eine Hilfestellung, welche vom Erblasser einen mit einer befristeten Mietdauer oder mit einer längeren als der gesetzlichen Kündigungsfrist versehenen Mietvertrag haben übernehmen müssen. Lassen die Erben diesen ungenutzt verstreichen, *so verwirkt das ausserordentliche Kündigungsrecht* und der Vermieter darf vom Interesse an einer Fortführung des Mietvertrages durch die Erben ausgehen.

Stirbt ein Mieter kurz vor dem Kündigungstermin oder erfahren die Erben erst spät von

dessen Tod, so ist den Erben eine angemessene Überlegungsfrist (eine Bedenkfrist von ca. 2 bis 3 Wochen) einzuräumen. Die ausserordentliche Kündigung sollte in einem solchen Fall auf den nächsten Termin noch zugelassen werden. Die Erben haben jedoch, wie alle Mieterinnen und Mieter, die Möglichkeit, das Mietobjekt vorzeitig – durch Stellen eines zumutbaren Nachmieters – zurückzugeben. Damit können sich die Erben, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, von ihren Pflichten aus dem Mietvertrag befreien. Diese Möglichkeit wird in der Regel dann bedeutsam, wenn der Mietvertrag langfristig nicht kündbar ist und die Erben die ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 266i OR verpasst haben.

Antwort

Als Vermieter können Sie sich aufgrund des Versterbens Ihres Mieters nicht auf die ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 266i OR berufen. Im Gegenteil sieht Art. 271a Abs. 1 lit. f OR vor, dass eine Kündigung wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters missbräuchlich sein kann, wenn dem Vermieter dadurch keine wesentlichen Nachteile entstehen. Beabsichtigen Sie unter allen Umständen die Auflösung des Mietvertrages, so haben Sie dem Bruder mittels Formular zu kündigen. Dabei sind Sie an die vertraglichen Fristen und Termine gebunden, es sei denn, es liegen ausserordentliche oder wichtige Kündigungsgründe vor. Es bleibt dennoch zu prüfen, ob Ihre vermietetseitig ausgesprochene Kündigung nicht wegen Missbräuchlichkeit anfechtbar ist.

Der Tod des Mieters schliesst bei Zahlungsverzug jedoch nicht aus, dass der Vermieter gemäss Art. 257d OR ausserordentlich kündigen kann. Natürlich hat der Vermieter dabei die gesetzlichen Vorschriften und Fristen einzuhalten.

Wem gegenüber müsste der Vermieter seine Willenserklärung äussern, wenn die Adresse von Erben unbekannt bleibt? In der Lehre wird in Anwendung des Vertrauensprinzips in einem solchen Fall die Meinung vertreten, dass der Vermieter die Zahlungsaufforderung und die

Kündigung an die ihm letztbekannte Adresse (hier die Einliegerwohnung) des verstorbenen Mieters respektive an die Erbengemeinschaft des verstorbenen Mieters (Bsp.: «c/o Erbengemeinschaft von Herrn XY selig, Adresse der Einliegerwohnung») zustellen darf. Da der Bruder die Wohnung jedoch übernehmen möchte, wird er die Mietzinszahlungen als Erbe des verstorbenen Bruders wohl fristgerecht übernehmen und weiterhin lückenlos begleichen. Eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug (Art. 257d OR) würde damit ausser Betracht fallen.

Es bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als das Gespräch mit dem Bruder zu suchen und darauf zu hoffen, dass dieser sich gegen eine Weiterführung des Mietverhältnisses entscheidet und das Mietverhältnis kündigt oder das Erbe ausschlägt. Als ausschlagender Erbe schuldet er keinen Mietzins für die Wohnung. Die Ausschlagung könnte jedoch auch bedeuten, dass über den Nachlass unter Umständen der Konkurs eröffnet wird und Sie die Forderungen aus dem Mietverhältnis (wie ausstehender Mietzins, übermässige Abnutzung, Räumung und Reinigung der Wohnung) beim Konkursamt einzureichen haben. Auch bei einer allfälligen Kündigung könnte es sein, dass die Wohnung (mangels Erben) nicht auf den Kündigungstermin hin geräumt wird. Es ist Ihnen als Vermieter untersagt, die Räumung der Wohnung eigenmächtig vorzunehmen. Ein solches Vorgehen könnte zivil- und strafrechtliche Folgen nach sich ziehen. Stattdessen hätten Sie die Ausweisung beim zuständigen Gericht zu verlangen.

Der Tod des Mieters kann für einen Vermieter somit vielfach unliebsame Folgen haben.



Anita Lankau

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



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

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)**
Badewanne eine Tür ein. 
Absolut wasserdicht!
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewannentüre.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

MIETRECHT

Die Mängelrüge bei der Wohnungsabnahme

«Mein Mieter ist ausgezogen und vorgestern war die Wohnungsabnahme. Ich habe ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem ich einige von ihm verursachten Schäden aufgelistet habe. Mein Mieter wurde begleitet von einem Herrn vom «Mieterschutz», der ihm den Ratschlag gab, er solle das Protokoll nicht unterzeichnen, was der Mieter dann auch nicht gemacht hat. Darf er die Unterschrift verweigern? Was soll ich jetzt machen?»

Diese Frage wird in der telefonischen Rechtsberatung sehr oft gestellt und leider meistens erst viel später, erst einige Wochen oder Monate nach dem Auszug der Mieterschaft, wenn es eben zu spät ist. Deshalb ist hier wieder einmal nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Vermieter eine Mängelrüge machen muss.

Prüfung des Mietobjektes bei der Rückgabe

Die Vermieterschaft muss die Mietsache bei der Rückgabe prüfen und dem Mieter Mängel sofort melden (Art. 267a OR). Die Mängel sind klar und detailliert zu beschreiben. Am einfachsten geht dies mit einem Protokoll, das jeden Raum und darin jeden Einrichtungsgegenstand umfasst. Es ist zu vermerken, ob der Mangel zu Lasten der Mieterschaft geht, ob zu 100% oder zu einem geringeren Prozentsatz aufgrund der Lebensdauer (Zeitwert). Man kann auch einen Minderwert (in Franken) einsetzen. Im HEV Zürich sind Abnahmeprotokolle erhältlich (Drucksachenverkauf Tel. 044 487 17 07). Man kann aber auch ein eigenes Protokoll kreieren,

was viele Verwaltungen machen, oder man kann einfach eine Auflistung der Mängel machen.

Mängelrüge

Es muss klar und deutlich aus dem Protokoll oder dem Schreiben hervorgehen, dass die Vermieterschaft der Ansicht ist, dass der Mieter für die Mängel haftbar und schadenersatzpflichtig ist. Eine reine Auflistung oder Bestandesaufnahme reicht also nicht aus, sondern es muss zusätzlich eine Bemerkung, dass die Mängel zu Lasten des Mieters gehen, enthalten sein.

Zeitpunkt der Mängelrüge: Sofort!

Die Rüge muss sofort bei der Rückgabe erfolgen. Laut Rechtsprechung und Lehre bedeutet «sogleich» in der Regel eine Frist von zwei bis drei Werktagen seit der Rücknahme der Mietsache. Eine spätere Rüge ist nur wirksam bei Mängeln, die bei übungsgemässer Untersuchung der Mietsache nicht erkennbar waren (verdeckte Mängel).

In der Regel unterschreibt der Mieter das Protokoll, dann wird ihm ein Exemplar ausgehän-

digd und die Vermieterschaft behält auch ein vom Mieter unterzeichnetes Exemplar. Damit ist eine gültige Mängelrüge erfolgt.

Wenn der Mieter jedoch bei der Abnahme gar nicht dabei ist, oder wenn er sich, wie im obigen Fall, aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über das Vorliegen von Mängeln weigert, das Abnahmeprotokoll zu unterzeichnen, ist ihm die Mängelrüge, also eine Kopie des Protokolls oder eines allfälligen amtlichen Befunds (z. B. des Gemeindeammanns) oder ein Brief mit Auflistung der Mängel und dem Satz, dass der Mieter nach Ansicht des Vermieters für diese Mängel (Instandsetzung, Reparatur, Ersatz, Reinigung etc.) haftet, sofort oder innert der erwähnten kurzen Frist schriftlich zuzustellen, aus Beweisgründen unbedingt eingeschrieben.

Eine eingeschriebene Mängelrüge ist auch für nachträglich entdeckte versteckte Mängel, welche bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, innert der gleichen kurzen Zeit von zwei bis drei Werktagen seit Entdeckung erforderlich, damit die Vermieterschaft ihre Rechte nicht verliert.

Falls der Mieter das Rückgabeprotokoll zwar unterschreibt, aber mit der Beurteilung von einigen Mängeln durch den Vermieter nicht einverstanden ist und diese strittigen Punkte im Protokoll ausdrücklich festhält, sollte die Vermieterschaft die nicht anerkannten Positionen ebenfalls innert zwei bis drei Tagen eingeschrieben rügen.

Wenn die Mängelrüge versäumt wird oder erst viel zu spät erfolgt, verliert die Vermieterschaft ihre Ansprüche an den Mieter aus Mängeln, die der Mieter verursacht hat.

Wenn es sich um mehrere Mieter handelt (Konkubinat, Ehepaare, Wohngemeinschaften etc.), ist die schriftliche Mängelrüge an alle Mieter zu adressieren. Wenn von diesen mehreren Mietern nur einer anwesend war und das Protokoll unterschrieben hat, ist es wichtig, dem abwesenden Solidarmieter ebenfalls noch eine schriftliche Mängelrüge innert zwei bis drei Tagen seit der Wohnungsabnahme eingeschrieben

MUSTERBRIEF

Einschreiben
Mängelrüge (Ort/Datum)

Sehr geehrte/r (Mieterschaft)
Am (Datum) fand die Rückgabe der Räumlichkeiten an der (Adresse des Mietobjekts) statt

Leider sind Sie zum vereinbarten Termin nicht erschienen/ Leider haben Sie das Rückgabeprotokoll nicht unterzeichnet. In der Beilage finden Sie das von (Name) am (Datum) erstellte Rückgabeprotokoll. Ich halte fest, dass folgende Schäden nicht durch normale Abnutzung der Mietsache entstanden sind:

– (Beschreibung des Schadens), Protokoll Ziffer (...)
– etc.

Für die genannten Schäden sind Sie haftbar. Die genaue Schlussabrechnung erhalten Sie nach Vorliegen sämtlicher Handwerkerrechnungen. Bitte melden Sie den Schaden Ihrer Haftpflichtversicherung.

Freundliche Grüsse
(Vermieterin)

zuzusenden, es sei denn, derjenige Mieter, der das Protokoll unterschrieben hat, habe eine Vollmacht des andern Solidarmieteters dabei, dass er zur Unterzeichnung des Protokolls und zur Anerkennung der Mängel auch im Namen des abwesenden Mieters berechtigt ist.

Beweispflicht

Wenn die Vermieterschaft den Mieter für die entstandenen Beschädigungen und die übermässige Abnutzung gerichtlich belangen will, muss sie Bestand und Umfang des Schadens sowie die Entstehung des Schadens während der Mietdauer beweisen. Es ist daher bei Mietbeginn unbedingt ein von beiden Parteien unterschriebenes Einzugsprotokoll zu erstellen, welches den guten Zustand zum Zeitpunkt des Mietbeginns beweist. Das von beiden Parteien unterzeichnete oder fristgerecht und eingeschrieben verschickte Rückgabeprotokoll mit Mängelrüge (zuzüglich Fotos und allfälliger Begutachtungen

Mario Masiello

Gartenunternehmer

Gebäudeunternehmer

Gebäudereinigung



durch z. B. Maler oder Parkettleger) beweist den Zustand zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes. Ohne diese Dokumente lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen.

Fazit

Wenn der oder die Mieter (oder auch nur einer der Solidarmieter) das Abnahmeprotokoll nicht unterzeichnet hat, muss die Vermieterschaft die Mängelrüge schriftlich nachholen und dazu eine Kopie des Protokolls mit der Bemerkung, dass die Mieterschaft für die aufgeführten Mängel, Schäden, übermässigen Abnützungen oder die ungenügende Reinigung entschädigungspflichtig ist, innert zwei bis drei Werktagen seit der Wohnungsabnahme eingeschrieben an die Mieterschaft senden. Auch wenn das Einschreiben als «nicht abgeholt» wieder zurückkommt, gilt es als zugestellt und als formell gültige Mängelrüge. In diesem Fall ist das Kuvert ungeöffnet

aufzubewahren. Wenn die neue Adresse des Mieters unbekannt ist, kann die Mängelrüge an die letzte bekannte Adresse (d. h. dort, wo das Mietobjekt war) gesendet werden.

Quelle Musterbrief betr. Mängelrüge

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



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 3. September 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 3. September 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, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

MIETRECHT

Die Rückgabe des Mietobjektes und das Inkasso einer unbezahlten Rechnung

Worauf muss der Vermieter unbedingt achten und wie kann er die Bezahlung einer gerechtfertigten Rechnung gegen den Willen des Mieters bewirken? Soll der Vermieter betreiben oder bei der Schlichtungsbehörde klagen?

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Bei der Rückgabe eines Mietobjektes muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. In der Regel erfolgt die nachweisbare Mängelrüge mit der Unterzeichnung des Rückgabeprotokolls durch den Mieter oder durch die Zustellung an die neu mitgeteilte oder an die letztbekannte Adresse des Mieters einer rechtzeitigen (muss spätestens innert 1 bis 2 Werktagen nach der Abnahme der Wohnung) schriftlichen und eingeschriebenen Mängelrüge. Danach wird der Vermieter die Mängel beheben lassen und dem Mieter für den Schaden oder für den Minderwert unter Ansetzung einer Zahlungsfrist Rechnung stellen (in der Regel 30 Tage). Zahlt der Mieter nicht fristgemäss, so wird die Forderung fällig und der Vermieter wird sich fragen müssen, ob er betreiben soll oder nicht.

Lässt der Vermieter dem Mieter einen Zahlungsbefehl zukommen, kann sich der Mieter dagegen wehren und Rechtsvorschlag erheben, indem er dies sofort dem Überbringer des Zahlungsbefehls oder innert 10 Tagen nach Zustellung des Zahlungsbefehls beim Betreibungsamt mündlich oder schriftlich erklärt.

Erhebt der Mieter keinen Rechtsvorschlag oder wurde die Betreibung nicht durch gerichtlichen Entscheid eingestellt, so kann der Gläubiger frühestens 20 Tage nach der Zustellung des Zahlungsbefehls die Betreibung mit einem Fortsetzungsbegehren vorantreiben. Dieses Recht erlischt ein Jahr nach der Zustellung des Zahlungsbefehls.

Falls der Mieter den Rechtsvorschlag erhebt, so wird die Betreibung eingestellt. Der Mieter kann mit dem Rechtsvorschlag auch nur einen Teil der Forderung bestreiten. Er muss jedoch den genauen Betrag der bestrittenen Forderung

angeben, ansonsten die ganze Forderung als bestritten gilt.

Einreichen eines Rechtsöffnungsbegehrens

Beruhet die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanererkennung, so kann der Gläubiger durch Einreichen eines Rechtsöffnungsbegehrens die Beseitigung des Rechtsvorschlages und die provisorische Rechtsöffnung verlangen.

Schriftliche Mietverträge berechtigen in der Regel den Vermieter, für die geschuldeten und ausgewiesenen Mietzinse und Nebenkosten die provisorische Rechtsöffnung erfolgreich zu verlangen.

Eine fällige Rechnung genügt hingegen nicht für die Beseitigung des Rechtsvorschlages. Versucht der Vermieter trotzdem, beim zuständigen Einzelrichter im summarischen Verfahren am Bezirksgericht des Betreibungsortes mit einem Rechtsöffnungsbegehren die Rechtsöffnung aufgrund einer Rechnung zu erlangen, dann verliert er den Prozess und muss zusätzlich die Kosten tragen.

Lieber klagt der Vermieter bei der Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache auf Bezahlung der Rechnung und versucht, einen Rechtsöffnungstitel wie ein Urteil, einen Vergleich oder einen Urteilsvorschlag zu bewirken, um seine Forderung betreibungsrechtlich durchzusetzen. Anders zu beurteilen ist das Inkasso des Mietzinses oder der im schriftlichen Mietvertrag ausgewiesenen und fälligen Mietzinsen und Nebenkosten, weil der Mietvertrag ein provisorischer Rechtsöffnungstitel ist, der die Beseitigung des Rechtsvorschlages durch einen Einzelrichter im Rechtsöffnungsverfahren ermöglicht.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
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



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon



**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

GEMEINSAME STRASSE

Wie weit geht die Unterhaltungspflicht des einzelnen Miteigentümers?

«Wir sind Eigentümer eines von mehreren Einfamilienhäusern. Dazu gehört auch eine Strasse als eigene Parzelle, die sich im Miteigentum aller befindet. Nun stellen sich einige Fragen betreffend den Unterhalt dieser Strasse.»

Fragen wie diese sind bei der telefonischen Rechtsauskunft des HEV Zürich alltäglich. Auch das Bundesgericht befasste sich in einem neueren Fall damit.

Ähnlich wie in der obigen Frage stand die Strasse zu je einem Viertel im Miteigentum der beteiligten Eigentümer. Einer von ihnen machte geltend, er habe jeweils deren Anteil an Unterhalt und Reinigung der Strasse im Umfang von Fr. 75 000.– übernommen (für die letzten 32 Jahre). Diese wollten natürlich nicht bezahlen und so gelangte der Fall schliesslich ans Bundesgericht.

Worauf stützt sich die Forderung des Eigentümers?

Umstritten ist die Entschädigung des Eigentümers für seinen Aufwand beim Unterhalt bzw. bei der Reinigung der Strassenparzelle, resp. ob ihm ein Entschädigungsanspruch gestützt auf Art. 649 Abs. 2 ZGB zukommt. Bereits das Obergericht lehnte dies ab, weil er gar keine Entschädigung für Auslagen oder Verwendungen geltend mache, die von Art. 649 Abs. 2 ZGB erfasst würden. Er habe nicht im Rahmen seiner Kompetenzen gehandelt, die Reinigung sei nicht dringlich gewesen und habe nicht auf einem Beschluss der Miteigentümer beruht. Dass eine zweimalige wöchentliche Reinigung notwendig und zweckmässig sei und den Interessen aller Miteigentümer gedient hätte, sei nicht erstellt. Die von den anderen Eigentümern zugestandene drei- bis viermaligen Reinigungen pro Jahr wären zuletzt als blosser Gelegenheits-Hilfeleistung zu qualifizieren, welche nicht zu entschädigen sei. Zudem hätten diese sich – wie sie behaupteten – sehr wohl auch am Unterhalt der Strasse beteiligt.

Die Regelung im Gesetz

Gemäss Art. 649 ZGB werden die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, von den Miteigentümern, wo es nicht anders bestimmt ist, im Verhältnis ihrer Anteile getragen. Hat ein Miteigentümer solche Ausgaben über diesen Anteil hinaus getragen, so kann er von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen. Dabei geht es um Auslagen, die ihm gemäss Gesetz oder Vereinbarung zustehenden Verwaltungsbefugnisse erwachsen. Ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers gestützt auf Art. 649 Abs. 2 ZGB besteht dann, wenn er im Rahmen der Verwaltungsordnung gehandelt hat.

Sachverhalt und Erwägung

Der Eigentümer hat die Reinigungsarbeiten nicht auf Ermächtigung der anderen Miteigentümer hin vorgenommen und sie waren auch nicht sofort notwendig, um die Strasse vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Er jedoch war der Meinung, es liege eine gewöhnliche Verwaltungshandlung vor, die er ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer vornehmen dürfen.

Diese, vom Gesetz als gewöhnliche Verwaltungshandlungen bezeichneten, sind all jene Verfügungen, die dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als notwendig und zweckmässig erweisen, im Wesentlichen den Interessen aller Miteigentümer dienen und keine besonderen Kosten verursachen. Demzufolge also auch nicht besonders kostspielige Instandstellungsarbeiten.

Kein Anspruch

In tatsächlicher Hinsicht ist die Strasse kein Durchfahrtsweg, es gibt den üblichen saisonalen Laubfall und die Schneeräumung wird von der Gemeinde übernommen. Eine vom Eigentümer behauptete wöchentlich zweimalige Reinigung der Strasse für insgesamt Fr. 15 000.– ist somit keine gewöhnliche Verwaltungshandlung. In diesem Umfang und zu diesen Kosten liegt keine sachadäquate Handlung zur Erhaltung der Sache mehr vor.

Eine individuelle Handlungskompetenz des einzelnen Miteigentümers, die gegebenenfalls einen Entschädigungsanspruch gegenüber den anderen Miteigentümern entstehen lässt, ist denn auch nicht leichthin anzunehmen. Der Eigentümer war weiter der Meinung, das Gericht hätte dann immerhin den eingeklagten Betrag auf ein sachadäquates Mass heruntersetzen sollen, doch dieses hielt ebenso fest, dass auch dieses Mass nicht nachgewiesen sei. Der Eigentümer ging leer aus. Diese Geschichte zeigt auf, dass es in Eigentümergemeinschaften sinnvoll ist, von Anfang an, oder im Laufe der Zeit,

Regelungen für die Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen. Die Menschen haben verschiedenen Bedürfnisse, die sich auch ändern können. Auch die Beziehungen untereinander oder die «Besetzung» gegebenenfalls ist im Wandel. Um Struktur und Sicherheit zu schaffen, lohnt es sich, solche Unterhaltsfragen genau zu regeln, um, wie hier, den Gang zum (obersten) Gericht zu ersparen.

Bei Unsicherheiten steht auch gerne das Team der Rechtsabteilung im HEV Zürich zu Verfügung.

(BGE 5A 175/2019, Urteil vom 13. Mai 2020)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

Es lohnt sich!

**Kostenlose
Funktions-
Kontrolle
Lüftung**

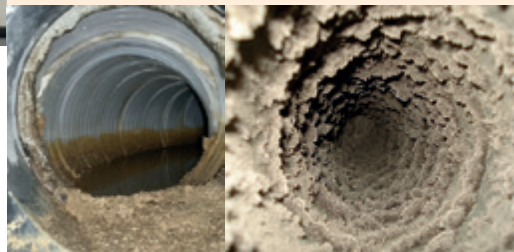
**Alles hygienisch
...in Ihrer Lüftungsanlage?**
0848 852 856 info@rohrmax.ch

Wann was reinigen?
Auf rohrmax.ch

ROHRMAX

Die Funktionskontrolle von RohrMax ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.

Bestellen via Handy,
QR-Code scannen



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

Datum: Dienstag, 24. September 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.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 24. September 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, 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

Informationen zum Nachbarrecht

Pflanzen im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kantonen.

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

- Abstandsvorschriften • Messpunkte und Pflanzen • Kantone und Pflanzenabstände
- Kapprecht • Anriesrecht • Grenzpflanzen
- Bambus

Teil 2: Pflanzenlisten

Erläuterungen zu den Pflanzenlisten

- Laubgehölze • Nadelgehölze • Bambus
- Ziergräser • Stauden

Teil 3: Fachliche Empfehlungen aus der Praxis

- Bambus • Pflanzenhöhe • Hinweise für korrekten Rückschnitt • Fachbegriffe
- Schnittmassnahmen • Glossar • Quellen



und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.

	Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
Pflanzen im Nachbarrecht Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse, (2022), Artikel-Nr. 40025	CHF 60.–	CHF 68.–
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–

Bestellformular sehen Seite 48

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8.10% 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. 8.10% 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. 8.10% 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. 8.10% 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: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8.10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 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. 2.6% 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 Steuerschongel (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.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedsnummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

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



ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für individuelle, ein- oder mehrgeschossige Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie ganzheitlich – von der Analyse bis zur Bauabnahme. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken



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 über 12 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, 1. Oktober 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, 1. Oktober 2024

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 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

extra alt Bün- desrat			Spitz- türm- chen (Gotik)	Reitsport- veranstal- tung in St. Gallen	unvoll- ständige Statue	ital. Kloster- bruder (Kw.)	Scherz gegen	verar- beitetes Fell
			8	Verbin- det UR mit GR (Pass)			3	
			persön- liches Fürwort engl.: sie		Sinnes- organ	Lachs- forelle Vornehm- tuer (Mz.)		
Kurort in Belgien folglich				Notsignal Loch der Eisdecke		offenes, dürres Land	griechi- scher Buch- stabe	
				Domizil Monat				1
Kniff, Trick (ugs.)	Lauf- vogel Werkzeug			Farbe beim Roulette		brit. Pop- Musiker (Chris)		intern. Ski- verband
			Ausruf Strophe des Min- nesangs		Erwerbs- tätigkeit italien. Autor †		6	
gr. Buch- stabe Druck- farbe	kleiner, lichter Wald			Pappel- art Alltag				franz. Schrift- steller † 1857
		4	und so weiter Flächen- mass		Ausweis heftiger Wind- stoss			
Fremd- wortteil: lang, mächtig				Amts- tracht		Bade- gefäss		nicht schmal
Urlaubs- fahrt	Zimmer- winkel	lat: also			Tier- symbol Frank- reichs	Internet (Kw.) Ozean		
				Ge- sprächs- stoff Musikstil				Substanz der Gene (Abk.)
			7					
schweiz.: An- zahlung	Zustim- mung (Abk.)		eh. span. Währung (Abk.)		Stelle, wo etwas aufhört			
				schweiz. Sänger (Luca)			2	
Elektro- kardio- gramm (Abk.)			griechi- scher Hirtен- gott		Über- bleib- sel			
								5

HEVZ243

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap <http://win.wap.919.ch>

Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 10.04.2024. 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

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

Sudoku schwer

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



Zauberhafte Reifrocknarzisse.

DER LENZ IST DA

Er ist's! – es «frühlingt» im Garten

Ob man den Frühling bereits am 1. März (meteorologische Definition) oder doch lieber erst am 20. März um 4.06 Uhr (Tagundnachtgleiche) willkommen heisst, ist der Natur egal. Flora und Fauna sind nicht zu halten, sobald die Temperaturen ansteigen und die Tage länger werden. In Zürich macht dies beispielsweise ca. dreieinhalb Minuten pro Tag aus.

Obwohl ich darauf hoffe, dass auch im Winter ein paar Blüten Frost und Kälte trotzen, meine ich, im Lenzmonat besondere Frühlingsgefühle zu spüren. Allerdings wird behauptet, dass unsere Hormone nicht mehr auf den Wechsel der Jahreszeiten reagieren, da der Körper dank Heizung und Kunstlicht Kälte und Dunkelheit längst nicht mehr kennt. Sind es möglicherweise die Signale

der Tiere, ihre Balzrituale, Tänze und Gesänge, ihre Suche nach Partnerinnen und Partnern, kurz, ihre spürbare Leidenschaft, die uns beflügeln? – Neben der auffallend zunehmenden Geräuschkulisse treiben mich die ersten blühenden Geophyten wie Winterlinge, frühe Krokus oder Schneeglöckchen sowie die bereits im Winter überbordenden Gehölze – Winterschneeball, Zaubernuss, Winterblüte, Jasmin und andere – schon im Januar in den Garten. Ihr vorzeitiger Austrieb, ihre Überlebenskraft trotz Schnee, Frost und Kälte erstaunen mich jedes Jahr wieder neu.

Überwältigende Jahreszeit

Trotz des Charmes der Winterblüher überwältigt uns der Lenz, der in der Luft zu liegen scheint, jedes Jahr erneut. Daher bleibe ich – statt mich den anstehenden Gartenarbeiten zu widmen – oft stehen und wähne, mit der Geschwindigkeit der sich entfaltenden Pflanzen kaum mithalten zu können: «Ob Elsis Feuerbusch schon blüht? Hoffentlich hat sich die halb gefüllte Lenzrose von der Trockenheit im Sommer erholt und treibt erneut aus. Sind die Zwergiris, die als kurzlebig gelten, bereits ausgereift? Haben sich die Knospen eines frühen Rhododendrons entfaltet?» – Pflanzen, an die ich während der kalten Jahreszeit keinen Gedanken verloren habe, werden wichtig. Statt den Garten für die Hauptsaison vorzubereiten, zu düngen, den Boden zu lockern, eine erste Jättrunde in Angriff zu nehmen oder den Rasen zu vertikutieren, ertappe ich mich beim Staunen und Träumen und beschliesse, einen Rundgang zu machen:

Elsis Feuerbusch, eine rot blühende Zierquitte (*Chaenomeles japonica*) erinnert nicht nur an die Mutter einer Schulfreundin, die uns die allerersten Sträucher für den Garten schenkte. Von der Bauersfrau hatten wir gelernt, dass man auf kleinstem Raum Platz für blühende Gehölze und Stauden finden kann. Neben ihrem für die Selbstversorgung wichtigen Gemüsegarten und Hühnerhof pflegte sie in winzigen Rabatten Blumen für die Seele, wie sie die Zierpflanzen nannte. Ihre weiteren Geschenke, ein Flieder (*Syringa vulgaris*) und eine Blutjohannisbeere (*Ribes sanguineum*) mögen «gewöhnliche» Pflanzen sein, aber ihr ideeller Wert macht sie wertvoll.

Ich gehe weiter und freue mich, dass die zwei Baumartigen Stern-Magnolien (*Magnolia x loebneri* 'Merril') in voller Blüte stehen, jungfräulich weiss und von Frostnächten verschont. Das Bild wird durch die blühenden Osterglocken (*Narcissus pseudonarcissus*) ergänzt und erinnert mich daran, dass ich in diesem Bereich einst eine «Wordsworth-Wiese»¹ geplant hatte. Als wir diese später in eine Rabatte umwandeln, gelang es uns nicht, die Wildzwiebeln vollständig zu entfernen, da sie offenbar sehr tief im Boden versteckt waren. Seither freuen und ärgern sie mich gleichzeitig, denn das nach der Blüte schnell verwelkende Laub droht andere Stauden zu erdrücken. Weniger aufdringlich sind die meisten Zwergnarzissen wie die zarten Reifrocknarzissen (*Narcissus bulbocodium*), die im Steingarten blühen. In der Nähe läutet die Küchenschelle

(*Pulsatilla vulgaris*), von der es viele Sorten gibt. Vielleicht ist sie eine Pflanze der Zukunft, denn dank ihren bis einen Meter langen Pfahlwurzeln ist sie für trockene Phasen perfekt ausgerüstet.

Die einzigartige 'Beauty of Alten'

Um heisse Tage zu überleben, haben die Geophyten², statt lange Wurzeln zu treiben, eine andere Überlebensstrategie entwickelt: Neben den unzähligen Zwiebelpflanzen ist das Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*) mit Knollen als Überdauerungsorganen dafür ein gutes Beispiel. Es nutzt die Sonne vor dem Blattaustrieb der Laubgehölze und zieht sich schon im Spätfrühjahr in den Boden zurück, um Schatten und Trockenheit besser auszuhalten. Da Sammlerinnen und Züchter unterdessen viele Sorten selektioniert haben, müssen es nicht unbedingt die einheimischen

Anemonen sein, die im Garten blühen. Zu meiner Freude hat sich dank der Nachbarschaft verschiedener Arten und Sorten eine einzigartige Hybride, eine blau gefüllte 'Beauty of Alten' entwickelt: mein grosser Stolz.

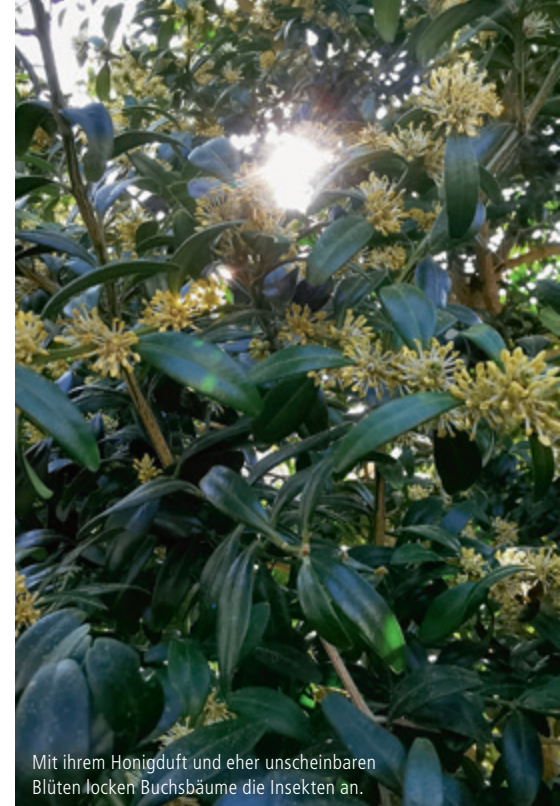
Ähnlich verhält sich das Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), ein nahezu unausrottbares Unkraut, von dem es ebenfalls hübsche Sorten mit gefüllten und weissen Blüten oder mit auffallendem Laub gibt. Ist es nicht gut, dass auch dieser Geophyt bald nach seiner Glanzzeit (zusammen mit dem Groll der Gärtnerin) verschwindet?

Während die vermeintlichen Bodendecker wie der lila blühende Gefingerte Lerchensporn (*Corydalis solida*) und andere Geophyten spätestens im Frühsommer vom Erdboden verschwinden werden, bedeckt das Kleine Immergrün (*Vinca minor*), ein Halbstrauch, zuverlässig und ganzjährig Flächen unter Laub abwerfenden Gehölzen. Für die Blüte nutzt es ebenfalls den frühen Lenz: ein hübscher blauer Teppich, der auch weiss oder violett sein kann (z. B. *Vinca minor* 'Gertrude Jekyll' oder 'Atropurpurea').

1 Als ich die wilden Osterglocken, die William Wordsworth in seinem berühmten Gedicht «Ich wanderte den Wolken gleich» besungen hatte, zum ersten Mal in grossen Mengen in Nordengland blühen sah, pflanzte ich danach eine «Wordsworth-Wiese».

2 Geophyten nennt man Stauden, die dank unterirdischer Erneuerungsknospen (Zwiebeln, Knollen, Rhizome) die sommerliche Dürre und den Lichtmangel unter Gehölzen im Boden überdauern. Die Mehrzahl dieser Erdpflanzen blüht vom Februar bis im April.

Ist die Küchenschelle eine Pflanze der Zukunft?



Mit ihrem Honigduft und eher unscheinbaren Blüten locken Buchsbäume die Insekten an.

Scharbockskräuter sind beinahe unausrottbar, aber trotzdem reizvoll: *Ranunculus ficaria* 'Flore Pleno'.

Lavendelheide, willkommener Frühlingbote im Moorbeet.





- ▲ Warum nicht eine Schneeforsythie pflanzen?
- ▼ Elsis Zierquitte, Geschenk mit ideellem Wert.



Selektion aus dem eigenen Garten:
Anemone 'Beauty of Alten'.



Die Menge macht's aus

Die meisten krautigen Frühjahrsstauden entfalten ihre Wirkung nicht wegen ihrer Grösse, sondern machen ihre Winzigkeit mit der Menge wett. Ich bin der Meinung, dass ein einziges Duftveilchen (*Viola odorata*) am Sonnenhang, ein kleiner Steinbrech (z. B. *Saxifraga* 'Bürgel') im Alpenhaus, ein Goldteller (*Hacquetia epipactis*) am Weiherrand oder ein einsames Gänseblümchen (*Bellis perennis*) im Rasen noch keinen Frühling machen.

Als Solitäre wirkungsvoller sind die Blüten den Gehölze. Ab Mitte März blühen in vielen Gärten die Forsythien (*Forsythia intermedia*) und zeigen damit – laut einer bewährten Gärtnerregel – ihren Besitzerinnen und Pflegern, dass es Zeit wird, die Rosen zu schneiden. Ob daher auf jedem Grundstück eine Forsythie wachsen sollte, bezweifle ich, muss man doch bloss über den Gartenzaun gucken, um die gelben «Frühaufsteher» zu beobachten. Ihren Platz nimmt in unserem Garten eine weiss blühende Schneeforsythie

Die einheimische Schaftdolde ist nur in der Menge wirkungsvoll.



Im Steingarten verkündet das Weisse Fingerkraut den Lenz.



Facility Service / Hauswartungen

24 h-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



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



Für den Halbschatten geeignet:
Geflecktes Lungenkraut.



Ob diese einzigartige Lenzrose der
Sommertrockenheit trotzen konnte?

(*Abeliophyllum distichum*) ein, die wie ihre Namensschwester (aber nicht Verwandte) im März vor dem Blattaustrieb blüht und duftet, ein unproblematisches Gehölz für Sonne und Halbschatten.

Ebenfalls pflegeleicht ist der Tierli- oder Dirndelbaum (*Cornus mas*) mit seinen goldgelben Dolden. Seine Konkurrentin in unserem Blühwettbewerb wächst ganz in der Nähe und duftet süß: Beals Mahonie (*Mahonia bealei*) punktet mit ihrem immergrünen Blattkleid und den traubigen gelben Blüten, die zart duften. Da ich sie etwas ungeschickt am halbschattigen Hang pflanzte, lehnt sich die aufrecht wachsende Schönheit in ein anderes Gehölz. Ihre blauen Beeren sollen essbar sein. Wie sie schmecken, müsste ich unsere Vögel fragen.

Ehre, wem Ehre gebührt

Mein Favorit unter den frühen Ziergehölzen ist die März-Kirsche (*Prunus incisa* 'Kojou-nomai'), welche mit hellrosa bis weissem Blütenzauber nicht spart und zudem im Herbst rot

Steinbrech können den Frühlingsbeginn kaum erwarten.

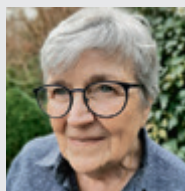


leuchtet. Der Zwergstrauch für Sonne und Halbschatten wächst problemlos und eignet sich auch für den Balkon.

Ob ich damit allen Märzblühern die Ehre erweisen konnte? – Selbstverständlich nicht, denn wer sich in Baumschulen, Staudengärtnereien und Gartencentern umschaute, wird viele weitere Frühlingsboten antreffen: Die Niedrige Scheinhasel (*Corylopsis pauciflora*), die Männliche Salweide (*Salix caprea mas*) oder die Maibeere (*Lonicera kamtschatica*, blüht im März und trägt im Mai reife Beeren), um nur einige mögliche Gehölze zu nennen, gehören in diese Kategorie.

Den Stauden und Geophyten konnte ich ebenfalls nicht gerecht werden, denn wer möchte auf Lungenkraut (*Pulmonaria-Arten*), Adonisröschen (*Adonis vernalis*), Leberblümchen (*Hepatica nobilis*), Zwergtulpen (*Tulipa clusiana* und andere Arten und Sorten), Sumpfdotterblumen (*Caltha palustris*), Blaustern (*Scilla siberica*) usw. verzichten? Sie wecken Frühlingsgefühle und erfreuen nicht nur die Menschen, sondern vor allem auch die bestäubenden Insekten.

Es frühlingt im Garten, ob man will oder nicht: «Er ist's», meinte Eduard Mörike einst dazu und beschrieb den Lenz im gleichnamigen Gedicht.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



HEV Pfannenstiel

Generalversammlung 2024

Donnerstag, 11. April 2024, 18.30 Uhr

Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Programm:

- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Gemeinsames Nachtessen
- «Unterwegs mit Roger Zogg» – Jäger, Architekt und Hobbykoch
Auf der Jagd nach echtem Geschmack produziert er Wildspezialitäten und beliefert die besten Köche der Deutschschweiz.

Anmeldung erforderlich bis spätestens 1. April 2024 an:

HEV Pfannenstiel, Industriestrasse 9, 8712 Stäfa, info@hev-pfannenstiel.ch

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.

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE



Im vorliegenden Artikel möchte ich Ihnen den Iltis etwas näherbringen und auch die oben erwähnten Verwandten zumindest im Bild vorstellen, damit Sie wissen, mit wem Sie es zu tun haben, sollten Sie einmal einem solchen Tierchen begegnen. Voraussetzung für eine Begegnung ist aber, dass Sie – wie der Iltis – auch «nacht- oder dämmerungsaktiv» sind.

Warum Tier des Jahres?

Der Iltis ist auf der Roten Liste als «verletzlich» eingestuft. Mit dem Tier des Jahres wird darauf hingewiesen, dass das Überleben der Tiere nur dann gesichert werden kann, wenn ihnen ihr natürlicher Lebensraum nicht weggenommen wird. Der Iltis hat bei uns nur dann eine Überlebenschance, wenn die menschengemachte Kulturlandschaft reich gegliedert ist: Sein Biotop ist eine Kulturlandschaft, die mit Hecken, Ast- und Steinhaufen, natürlichen Bächen und Feuchtgebieten ökologisch aufgewertet ist. Solch strukturreiche Agrarlandschaften sind in der Schweiz bedroht. Es ist deshalb notwendig, dass noch bestehende wildtiergerechte Lebensräume geschützt und zusätzlich neue strukturreiche Biotope geschaffen werden.

Lebensraum

Geeignete Lebensräume für den Iltis sind mit Versteckmöglichkeiten durchsetzte und mit Sträuchern bewachsene Flächen. Aufgrund seiner Vorliebe für Frösche und Kröten bevorzugt er gewässernahe Strukturen wie Ufer von Bächen und Teichen sowie Feuchtwiesen und Sumpffge-

TIER DES JAHRES 2024

Der Iltis – sein Lebensraum schwindet

Der Iltis ist das von der Pro Natura erkorene Tier des Jahres 2024. Für den Laien ist es schwierig, diesen putzigen Räuber richtig einzuordnen. Es gibt eine Reihe ähnlich aussehender Kleinsäuger, die einem beim Namen «Iltis» in den Sinn kommen: Frettchen, Steinmarder, Hermelin, Wiesel: Sind das nicht unterschiedliche Bezeichnungen für ein und dasselbe Tier? Ich kann es vorwegnehmen: Nein, sie sind für den Laien wohl schwer unterscheidbar, aber es handelt sich um verschiedene Tierarten. Die Unterschiede sind deshalb nicht sehr gross, weil sie eng miteinander verwandt sind. Sie gehören alle zur Familie der Marder.





Seltener Schnappschuss: Ein Iltis auf Froschjagd. Bild: Pro Natura / Fabrice Cahez

Junger Iltis. Bild: Pfothenhilfe/Gertraut Kleemayr



biete. Waldränder und Hecken bieten ebenfalls geeignete, schützende Lebensräume. Tagsüber zieht sich der Iltis in seine Verstecke zurück, wo er im Sommer auch die Jungen aufzieht. Als Verstecke dienen u. a. Reisighaufen, am Boden liegende hohle Baumstämme, Wurzelhöhlen sowie verlassene Erdbauten von Füchsen und Dachsen. Der Iltis ist als Kulturfolger auch in Siedlungen, Gärten und Scheunen anzutreffen.

Der Stinkmarder

Der Iltis sucht schnellstmöglich eine Deckung auf, wenn er eine Bedrohung wahrnimmt. Wird die Bedrängnis zu gross, setzt er zur Abschreckung von Feinden ein sehr stark riechendes Sekret mit seinen Anldrüsen ab. Diese Taktik hat den Iltissen auch den Namen Stänker oder Stinkmarder eingebracht (... «er stinkt wie ein Iltis»). In der lateinischen Bezeichnung (... putorius) ist diese Besonderheit im wissenschaftlichen Namen enthalten (Putor = Gestank, Fäulnis). Das Sekret wird auch für die Reviermarkierung eingesetzt. Bei intensiver Bedrohung versucht der Iltis, neben dem Sekret Einsatz auch durch lautes Fauchen und Kreischen seine Gegner in die Flucht zu schlagen.

Lebensweise

Der Iltis ist ein Einzelgänger und überwiegend in der Nacht und in der Dämmerung aktiv. Er ist nicht unbedingt ein spezialisierter Jäger: Er stöbert lieber als Nomade durchs Unterholz und gilt als Beutetier-Opportunist. Seine Beutetiere sind Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien, auch Aas und Eier werden nicht gemieden. In erster Linie ernährt sich der Iltis aber von Amphibien, von Kröten und Fröschen. Das widerspiegelt sich auch in seinem bevorzugten Lebensraum: Er schätzt die Nähe von Gewässern. Während der kurzen Laichzeit der Lurche macht der Iltis in und an Gewässern reichlich Beute. Aber auch in der übrigen Zeit, wenn sich die Lurche in Gebüsch, in den Wald, unter Stauden oder in Feuchtwiesen zurückgezogen haben, findet der Iltis seine Beutetiere. Bekannt ist der Froschjäger auch für das Anlegen von Vorratskammern. Erbeutete Frösche und Kröten werden in versteckten Haufen deponiert, die – falls einmal magere Zeiten kommen sollten – dort wieder aufgesucht werden.

Fortpflanzung

Die Paarung der Iltisse findet von März bis Juni statt. Nach rund 42-tägiger Tragzeit bringt das Weibchen durchschnittlich drei bis acht Jungtiere zur Welt. Diese wiegen bei der Geburt nur 10 Gramm und sind im ersten Monat blind. Nach einem Monat öffnen sich ihre Augen und nach weiteren drei Monaten sind die Jungen ausgewachsen und werden selbstständig. In freier Natur erreichen die Tiere ein Alter von 4 bis 7 Jahren.

Bedrohungen

Auf der Roten Liste der gefährdeten Arten wird der Iltis als verletzlich eingestuft. Er ist in der Schweiz flächenmässig verbreitet, aber er ist selten geworden. Die Hauptbedrohung ist in erster Linie der Verlust seines Lebensraums, da vernetzte und strukturreiche Agrarlandschaften

STECKBRIEF

Name:	Europäischer Iltis (<i>Mustela putorius</i>)
Familie:	Marder
Grösse:	25 bis 45 cm
Körperform:	Lang gestreckter Körper
Gewicht:	0,3 bis 1,5 kg
Alter:	4 bis 7 Jahre
Fell:	Dunkelbraun bis schwarz, weisse Schnauze und Ohrenspitzen
Nahrung:	Amphibien (Frösche und Kröten)
Aktivität:	Dämmerungs- und nachtaktiv
Feinde:	Greifvögel, Fuchs
Paarungszeit:	März bis Juni
Wurfgrösse:	3 bis 8 Jungtiere
Sozialverhalten:	Einzelgänger
Lebensraum:	Waldrand, Felder und Wiesen, Feuchtgebiete
Verbreitung CH:	Seltene Art, geringe Populationsdichte
Spezielles:	Sehr übel riechendes Sekret (Markierung, Verteidigung)
Rote Liste:	«verletzlich»

sowie Feuchtgebiete in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen sind. Die Intensivierung der Landwirtschaft verdrängte den Strukturreichtum und 90 Prozent der Feuchtgebiete wurden trockengelegt. Dadurch wurde der Lebensraum für den Iltis und auch für seine Beutetiere wie Frösche und Kröten zusehends kleiner. Diese Zerstörung von Lebensräumen ist auch der Hauptgrund für die Dezimierung und das Aussterben vieler bedrohter Tierarten. Eine weitere Gefährdung für den Iltis ist auch der Strassenverkehr. Neben den Verlusten durch das Überfahrenwerden stellen Autostrassen eine Barriere dar: Das Meiden der Strassen schafft Grenzen und behindert die ökologische Durchlässigkeit der Iltislebensräume.

Die nahen Verwandten

Während der Recherchen über den Iltis stösst man unvermeidlich auf seine Verwandten, die sich auf den ersten Blick ähnlich sehen wie ein Ei dem andern. Mein Ehrgeiz liess es nicht zu, diese marderähnlichen Tiere nicht unterscheiden zu können. Also machte ich mich auf den Google-Weg, um einige Verwandte etwas besser kennen zu lernen. Auf vier Fotos sind uns bekannte Iltis-Verwandte abgebildet. Man sieht,

dass man sie anhand der Fellzeichnungen relativ leicht auseinanderhalten kann: Der Steinmarder hat ein braunes Fell mit einem charakteristischen weissen gegabelten Kehlbleck. Typisch für das Mauswiesel ist die braun gefärbte Oberseite mit weisser Unterseite. Und das Hermelin ist an der schwarzen Schwanzspitze zu erkennen. Der Hauptdarsteller dieses Artikels hat – wie auf dem Titelbild gut sichtbar – ein maskenähnliches Gesicht mit weisser Schnauze, weissen «Augenbrauen» und weissen Ohrenspitzen. Neben diesen bekannteren marderähnlichen Kleinsäugetern gibt es auch noch das Frettchen. Dieses ist nicht mit dem Iltis verwandt, denn es ist ein Iltis. Es ist ein domestizierter Iltis, der früher für die Jagd auf Wildkaninchen eingesetzt wurde. Heute wird das Frettchen als Heimtier gehalten.



Urs Baserga

Biologe,
Dr. sc.nat. ETH

Bild: U. Baserga



DAS ALLERLETZTE

«Dass er so stinkt, das juckt mich nicht. Auch wenn er Tier des Jahres ist: Ich mag den Iltis deshalb nicht, weil er bevorzugt Frösche frisst!»

Hermelin Winter. Bild: Mustela erminea, i-Stock



Hermelin Sommer. Bild: Mustela erminea, i-Stock



Steinmarder. Bild: Familie: Mustelidae, unsplash.com



Mauswiesel. Bild: Mustela nivalis, Wikimedia



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
Hinterfeldstrasse 11, 5736 Brugg (AG)
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

Reissleine gezogen

Private Hauseigentümer sanieren ihre Häuser und Wohnungen, weil es der Gebäudezyklus verlangt, weil etwa das Dach repariert werden muss, weil das Gebäude energetisch ertüchtigt werden soll, weil das Bad oder die Küche nun wirklich in die Jahre gekommen ist, weil man einfach im schönen Eigenheim wohnen will oder ... – die Gründe sind wohl geradezu unzählig. Ähnliches mag für von Privaten vermietete Wohnungen gelten. Nicht umsonst ist die Gebäudesubstanz in der Schweiz vor allem im internationalen Vergleich von derart hoher Qualität.

Der Baloise gehören in Basel Tausende von Wohnungen. Gemäss einem Bericht in der «Basler Zeitung» hat die Versicherungsgesellschaft beschlossen, die Renovation ihrer Wohnungen zu stoppen. Grund sollen die neuen an der Urne beschlossenen Wohnschutzbestimmungen sein. Diese gehen viel weiter als die bereits sehr strengen Missbrauchsgesetze des Bundes und legen noch einschränken der fest, wie stark ein Vermieter nach einer Sanierung den Mietpreis anheben darf.

Die Einschränkungen gehen in Basel offenbar so weit, dass sich Renovationen nicht mehr rechnen. Die Baloise investiere gemäss Bericht das Geld der Versicherten treuhänderisch, um sichere Renten bezahlen zu können. Dafür benötige sie eine Anlagerendite von 2 bis 4 Prozent, wie es auch das Bundesrecht für eine Investition vorschreibe. Diese Bestimmungen gelten ja auch für andere Versicherungen und noch mehr für Pensionskassen. Ähnliche Sinstierungsentscheide des Gebäudeunterhalts dürften damit nicht überraschen.

Vor Basel hatte bereits Genf ähnliche Bestimmungen beschlossen. Wohin dies führt, lässt sich ohne weiteres am verlotterten Mietwohnungspark in Genf sehen. Basel scheint nun auf dem besten Wege dahin. Statt aus der Misere zu lernen, werden in Zürich derlei Bestimmungen auch bereits diskutiert.

H. Egloff
Hans Egloff



denova
living & design
Gartenmöbel

Grösstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

Zürich Store
Hochbordstrasse 3
8600 Dübendorf
044 441 76 76

Luzern Store
Zugerstrasse 5
6030 Ebikon
041 520 76 76

Basel Store
Grüssenweg 4
4133 Pratteln
061 561 76 76

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

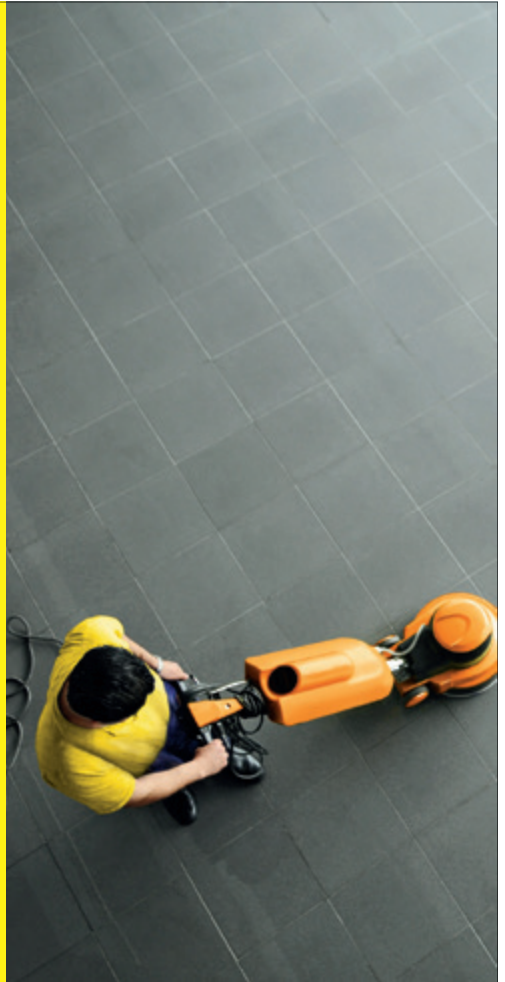
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch