



- «Beim Eigenmietwert müssen die Zweitwohnungen raus»
- Die Bedeutung des ISOS beim Denkmalschutz
- Ein Plädoyer für Biodiversität im eigenen Garten

FEIERN SIE MIT UNS 330 JAHRE GUTE WEINE

*Höchstgenuss
aus Apulien –
der Kundenliebling*



**EXKLUSIV FÜR LESER DER
HAUSEIGENTÜMER ZEITUNG**

GIOVANNI CASTELL PRIMITIVO- PAKET

Die besten Weine Apuliens verfügen über exzellente Finessen und tiefgründige Aromen. Schönstes Beispiel dafür ist der Edel-Primitivo, der als Hommage an unsere 330-jährige Weintradition das Prädikat «Giovanni Castell» im Namen trägt.

Das Paket beinhaltet:
6 Flaschen Giovanni Castell
Primitivo Puglia IGT 2021
(CHF 25.- pro Flasche)
Art.-Nr.: 045893994

AKTIONSCODE: KCH23-0219

Gültig bis 05.05.2024 oder solange Vorrat.

50%
PREISVORTEIL

STATT 150.00

NUR CHF

75.-

6 x 75cl | CHF 16.67/Liter



**JETZT
VERSANDKOSTENFREI
BESTELLEN**

ONLINE:
weideal1.schuler.ch

TELEFON:
041 819 3333



Albert Leiser
Direktor
Hausigentümergeverbeände
Stadt und Kanton Zürich

Wie viel politischer Druck ist noch legitim?

«Stadt kauft einem privaten Investor Land ab»: Was war daran so besonders, dass es dem «Tagesanzeiger» überhaupt eine Schlagzeile wert war? Das wird einem klar, wenn man die entsprechende Schlagzeile in der NZZ liest: «Nach politischem Druck gibt Swissscanto der Stadt Zürich Bauland für 211 Millionen Franken ab». Wie sich das Ganze im Detail abgespielt hat, weiss man nicht so genau. Die direkt Involvierten hüllen sich in Schweigen. Es würde einen jedenfalls schon etwas wundern, wenn ein Grossinvestor nach rund 5 Jahren Planung, einem zweistufigen Studienauftrag und aufwendigen Abklärungen im Quartier ein baureifes Projekt einfach so aufgegeben haben sollte.

Grosse Bauvorhaben haben es in Zürich bekanntlich schwer. Die Liste der gescheiterten Wohnüberbauungen ist mittlerweile ziemlich lang. An Fallstricken fehlt es nicht. Und dass Argumente wie z. B. der Lärmschutz hin und wieder aus eigennützigen Gründen missbraucht werden, ist beileibe keine Zürcher Spezialität. Verantwortlich für das Scheitern war denn auch nicht immer die Stadt. Der Stadtrat bot im Gegenteil oft Hand für praktikable Lösungen. Aber eine ganz andere Gesinnung herrscht im Gemeinderat. Manchmal erinnert sie durchaus an den Erbkönig: «Und bist du nicht willig, so brauch ich Gewalt.» Mit dem Erfolg, dass das Projekt am Ende so tot ist wie dort das Kind.

Von dieser Haltung sind Investoren offensichtlich eingeschüchtert. Der Gedanke, dass im Falle Harsplen schon erste Anzeichen, dass der Gemeinderat seine Zustimmung zu einem für die Zufahrt notwendigen geringfügigen Landabtausch verweigern könnte, Swissscanto zur Aufgabe bewogen haben, scheint jedenfalls nicht abwegig. Wie es nun weitergeht, bleibt abzuwarten. Der Landabtausch dürfte ja nun nicht mehr nötig sein, der Realisierung des Projekts stünde damit wohl nichts mehr im Wege.

Für den Wohnungsbau verheisst das nichts Gutes. Für den privaten sowieso nicht, und wer möchte sich schon auf Verhandlungen mit der Stadt einlassen, wenn er damit rechnen muss, dass ihm nach jahrelanger Planung der Gemeinderat einen Strich durch die Rechnung macht? Zwar könnte diese Methode Links-Grün helfen, ihrem Drittelsziel näherzukommen, mehr Wohnungen als wenn Private bauen entstehen so aber nicht.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen 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

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
RA Dr. Marco Koletsis, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, Zürich

Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH

Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
MLaw Katja Stieghorst,
Juristin beim HEV Schweiz

Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, 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

Wie viel politischer Druck ist noch legitim? **3**

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Sechseläuten-Wiese – Sechseläuten-Platz **78**

AKTUELL

NICHT WIRTSCHAFTLICHE, SONDERN OBJEKTIV-
TECHNISCHE BETRACHTUNGSWEISE

Geänderte Praxis zum wirtschaftlichen Neubau **7**

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 5
Die Bedeutung des ISOS beim Denkmalschutz **8**

POLITIK

Aus dem Kantonsrat **16**

AKTUELLES AUS BUNDESBERN
«Beim Eigenmietwert müssen
die Zweitwohnungen raus» **20**

UNKOMPLIZIERTE LÖSUNG GEFORDERT
Bauen an lärmbelasteten Standorten:
Wichtiger Schritt in die richtige Richtung **26**

TRENDS

WÄRMEPUMPEN
Frühlingsgefühle **30**

MIETRECHT
Die paritätische Lebensdauertabelle **36**

MIETRECHT
Baumängel – welche Fristen gilt es zu beachten? **42**

AUS DEM OBERGERICHT
Muss ich als Grundstückseigentümer eine
Stützmauer erstellen und unterhalten? **44**

MIETRECHT
Wann muss das Mietobjekt Ende April
zurückgegeben werden? **48**

LÄRM-SCHUTZ: OFFIZIELLE ARBEITS- UND
RUHEZEITEN
Zu welchen Zeiten darf gelärmt werden? **51**

STOCKWERKEIGENTUM
Wer darf in den Ausschuss? **56**

NATUR

VIELFALT ODER EINFALT?
Ein Plädoyer für Biodiversität im eigenen Garten **66**

VIELFALT VERSCHENKEN
Am 12. Mai ist Muttertag **72**

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus **14**

Verkaufsinserat **28**

DRUCKSACHENVERKAUF
Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften **58**

SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme» **35**
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» **47**
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» **54**
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» **63**

Bestellformular **61**

Kreuzworträtsel **64**

Sektionen-Info **76**

ZUM TITELBILD

In der Stadt Zürich sind nicht nur die Altstadt,
sondern rund drei Viertel der gesamten Siedlungs-
fläche durch das ISOS erfasst.

Bild: AdobeStock



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



NICHT WIRTSCHAFTLICHE, SONDERN OBJEKTIV-TECHNISCHE BETRACHTUNGSWEISE

Geänderte Praxis zum wirtschaftlichen Neubau

Anfang 2023 beschloss das Bundesgericht, bei der Frage des wirtschaftlichen Neubaus eine von Immobilieneigentümern lang erwartete Praxisänderung vorzunehmen (Urteil des Bundesgerichts 9C_677/2021 vom 23. Februar 2023).

Bei Immobilien im Privatvermögen müssen Eigentümer die Miet- oder Pachtzinsen (bei vermieteten Immobilien) oder den Eigenmietwert (bei selbst genutztem Wohneigentum) als Einkommen versteuern. Demgegenüber dürfen gemäss geltendem Recht verschiedene Abzüge im Zusammenhang mit diesem Einkommen getätigt werden.

In Art. 32 Abs. 1 DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG ist ausdrücklich festgehalten, dass unter anderem die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden dürfen. Gleiches gilt für Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen.

In der Praxis wurden den Eigentümern besonders bei grösseren Umbauten allerdings oftmals Steine in den Weg gelegt. Denn eine umfassende Instandstellung oder Renovation wurde von den Steuerbehörden oftmals als «wirtschaftlicher Neubau» beurteilt, wonach keinerlei Steuerabzug bei der Einkommenssteuer mehr möglich war. Auch führte z.B. eine Dachsanierung und die damit einhergehende Möglichkeit, im Zuge der Sanierung den Dachstuhl zwecks Wohnraumnutzung auszubauen, dazu, dass aufgrund des Ausbaus keinerlei Kosten mehr bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden konnten, auch nicht für die energetisch sinnvolle Dachsanierung. Das widersprach dem Sinn der Gesetzgebung, wonach energetische Sanierungen zu fördern sind.

Das Leiturteil des Bundesgerichts hob die Ungerechtigkeit dieser «Alles-oder-nichts»-Re-

gel nun auf. Zukünftig ist nicht mehr auf eine wirtschaftliche, sondern auf eine objektiv-technische Betrachtungsweise abzustellen. So sollen sämtliche Kosten, die z. B. dazu dienen, einen früheren Zustand einer Liegenschaft wiederherzustellen, steuerlich bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden können. Gleiches gilt für umfassende Sanierungen. Was hingegen als Wertvermehrung gilt, ist erst zu einem späteren Zeitpunkt bei der Grundstücksgewinnsteuer steuerlich abzugsfähig.

Überprüfung und gute Dokumentationen lohnen sich

Neu ist also bei sämtlichen Umbau- und Renovationsprojekten bei jeder baulichen Massnahme und im Einzelfall zu prüfen, ob diese Aufwendung eine werterhaltende Massnahme darstellt oder ob sie als wertvermehrend eingestuft wird. Den Eigentümern wird daher empfohlen, zukünftig bei der Dokumentation und der Aufschlüsselung der Kosten besondere Sorgfalt walten zu lassen, um gegenüber den Steuerbehörden argumentieren zu können.



Katja Stieghorst

MLaw
Juristin beim HEV Schweiz

Die Bedeutung des ISOS beim Denkmalschutz

Die Bedeutung des ISOS bei der Frage der Unterschutzstellung eines Denkmals ist rechtlich umstritten. Nach meiner Auffassung kann einem Eintrag im ISOS keine weitergehende Bedeutung zukommen als der Verzeichnung eines Gebäudes in einem Denkmalschutzinventar.

Der vorliegende Beitrag ist dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und seiner Bedeutung für den Denkmalschutz gewidmet. Das ISOS ist ein Ortsbildschutzinventar und bezweckt den Schutz eines Ortsbildes in seiner charakteristischen Gesamtheit. Damit hat es einen anderen Fokus als ein Denkmalschutzinventar, welches die Aufnahme von möglicherweise schutzwürdigen Gebäuden bezweckt (siehe hierzu meinen Beitrag im Heft 4/2023). Dennoch wird das ISOS bei Fragen des Denkmalschutzes zuweilen berücksichtigt.

Bundesrechtliche Grundlage zum ISOS

Das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes (NHG) unterscheidet Kulturdenkmäler in Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 4 NHG) und verpflichtet den Bundesrat, Inventare der national bedeutenden Schutzobjekte zu erstellen (Art. 5 NHG). Ein gestützt auf Art. 5 NHG erlassenes Bundesinventar für Baudenkmäler ist bislang nicht erlassen worden. Der Bundesrat hat gestützt auf diese Bestimmung aber unter anderem das ISOS erlassen.

Inhalte des ISOS

Das ISOS erfasst die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Eine nationale Bedeutung wird dem Ortsbild aufgrund seiner gesamthaft als relativ hoch erachteten Qualität zuerkannt.

Das ISOS gliedert die von ihm erfassten Orte in Ortsbildteile unterschiedlicher Kategorien. Es werden auch kleinstmögliche Ortsbildteile bzw.

Einzelelemente bezeichnet. Dabei handelt es sich um einzelne Gebäude, welche nach der Auffassung der ISOS-Inventarisatoren einen besonders grossen Stellenwert für das Ortsbild haben.

Die in das ISOS aufgenommenen Ortsbildteile werden anhand räumlicher und siedlungssowie architekturhistorischer Kriterien bewertet. Die Bewertung der Ortsbildteile resultiert in einer Festlegung von Erhaltungszielen. Für jeden Ortsbildteil kann eines der standardisierten Erhaltungsziele A–C festgelegt werden:

- Bei Erhaltungsziel A gilt das Gebot zur Substanzerhaltung.
- Erhaltungsziel B fordert eine Erhaltung der Struktur.
- Bei Erhaltungsziel C ist die Erhaltung des Charakters anzustreben.

Wirkungen des ISOS

Die Aufnahme eines Ortsbildteils in das ISOS bedeutet, dass ein nationales öffentliches Ortsbildschutzinteresse besteht.

Besonderen Schutz lässt die Bundesgesetzgebung in das ISOS aufgenommenen Objekten zukommen, wenn Behörden eine Bundesaufgabe erfüllen; in diesem Fall gilt der Grundsatz der ungeschmälernten Erhaltung, von welchem nur unter sehr engen Voraussetzungen abgewichen werden darf.

Die Unterschutzstellung eines im ISOS verzeichneten Objekts stellt allerdings keine Bundesaufgabe dar. Der Grundsatz der ungeschmälernten Erhaltung ist damit nicht anwendbar. Ist aber ein Gebäude im ISOS als besonders erhaltenswertes Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet, muss nach der Gerichtspraxis die

«Raum für Vertrauen heisst für mich, in meinem Job gleichermassen agil und solide Ihre Zufriedenheit sicherzustellen.»

*Sandra Holtkamp
Immobilienbewirtschaftung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



NeoVac

Achtung. Fertig. Go!

Mobilität einfacher machen – mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.

Jetzt mieten! **39** CHF pro Monat

E-Mobility Go ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter

neovac.ch/e-mobility-go



Maximilian Müller und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10 oder
per E-Mail: maximilian.mueller@hev-zuerich.ch

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 19. September 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, 16. August 2024

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 19. September 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, 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 5. Februar 2024
Geschäft
Einzelinitiative (EI) Anpassung Plan- und Baugesetz betreffend kosteneffiziente Wohnraumförderung im Kanton Zürich

Der Einzelinitiant wollte Gemeinden ermöglichen, in ihren Bau- und Zonenordnungen vorteilhafte Bauvorschriften festzulegen – allerdings ausschliesslich für gemeinnützige Bauträger. Zu den vorgeschlagenen Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehörten unter anderem höhere Ausnutzungs-, Baumassen- und Überbauungsziffern, Geschosshöhen, Gebäudelängen, -breiten, -höhen und Fassadenhöhen. Private Hauseigentümer und institutionelle Investoren wurden hingegen nicht

berücksichtigt. Für diese hätten weiterhin die gleichen restriktiveren gesetzlichen Rahmenbedingungen gelten sollen.

Abstimmungsverhalten

11 Stimmen aus Die Mitte für eine vorläufige Unterstützung. Für eine vorläufige Unterstützung wären 60 Stimmen nötig gewesen. Das Geschäft ist erledigt.

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «1000 Meter Mindestabstand von Windenergieanlagen»

Mit der PI hätten die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen die Möglichkeit erhalten sollen, einen Mindestabstand von 1000 Metern

Unsere Aufgabe war, im Haus von zwei älteren Menschen mit einem senkrechten Lift ein Stockwerk zu überwinden. Mit der Lösung im Treppenauge und den beidseitigen Handläufen fahren sie mit dem Rollator senkrecht nach oben und nutzen trotzdem die Treppe, welche in der Breite angepasst wurde.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil

Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



Sichere Handläufe für Haus und Garten

Innen- und Aussentreppen normgerecht nachrüsten. Stürze vermeiden, die eigene Selbstständigkeit erhalten, Lebensqualität steigern und Ihr Zuhause verschönern.

Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl.

Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause inkl. Montage zum günstigen Festpreis.

Flexo-Handlauf · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon · E-Mail: kontakt@flexo-handlauf.ch
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

zwischen industriellen Windenergieanlagen und bestehenden Wohngebäuden festzulegen. Dies, weil die von der Baudirektion geplanten 120 Windräder mit einer Höhe von bis zu 240 Metern Gefahren und Beeinträchtigungen für Hauseigentümerinnen und -eigentümer bergen, etwa Schattenschwurf, Lärmimmissionen, Eisschwurf im Winter und mögliche Wertvermindierungen von Immobilien.

Abstimmungsverhalten

56 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte und EVP für eine vorläufige Unterstützung. Für eine vorläufige Unterstützung wären 60 Stimmen nötig gewesen. Das Geschäft ist erledigt.

Sitzung des Kantonsrats vom 19. Februar 2024

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Anhebung Grenze Hochhaus»

Mit der PI wird gefordert, dass ein Gebäude erst ab einer Höhe von 30 statt wie bisher 25 Metern als Hochhaus gilt. Der Vorstoss wird damit begründet, dass die Anhebung der Grenze um 5 Meter die Aufstockung bei bestehenden Gebäuden in der Regelbauweise erleichtert. Durch die damit erreichte vereinfachte Aufstockung um ein bis zwei Stockwerke wird in überbauten Gebieten die innere Verdichtung zudem nicht noch weiter erschwert.

Abstimmungsverhalten

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

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Das Recht auf Wohnen gehört in die Verfassung»

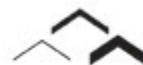
Mit der PI wird gefordert, dass das Recht auf Wohnen in der Kantonsverfassung verankert werden soll. Begründet wird die Forderung mit dem «angespannten Wohnungsmarkt». Der Kanton sei aufgerufen, «im Wohnungsmarkt und in der Wohnraumversorgung eine aktivere Rolle zu übernehmen». Für den HEV Kanton Zürich ist fraglich, ob mit einer neuen Verfassungsbestimmung und einer «aktiveren Rolle» des Staates in der Wohnpolitik dem angespannten Wohnungsmarkt in den Städten entgegengewirkt werden kann. Die Erfahrung zeigt in der Regel, dass eine stärkere Rolle des Staates in der Wohnpolitik oft das Gegenteil dessen bewirkt, was ursprünglich beabsichtigt wurde.

Abstimmungsverhalten

66 Stimmen aus GLP, SP, Grüne und AL für eine vorläufige Unterstützung. Die PI wird einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

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



HEV Küssnacht und Umgebung



Einladung zur 105. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 26. April 2024, 18.30 Uhr, Gemeindesaal Zumikon, Dorfplatz, 8126 Zumikon

Programm	Traktandenliste
18.00 Uhr Saalöffnung	1. Begrüssung durch den Präsidenten
18.30 Uhr Generalversammlung gemäss Traktandenliste	2. Grusswort: Marc Bohnenblust, 1. Vizepräsident von Zumikon
ca. 19.30 Uhr Nachtessen mit Dessert	3. Vortrag Julia Lareida, ZKB «Aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt»
Musikalisches Unterhaltungsprogramm vom Ensemble Barock Nord West.	4. Abnahme des Protokolls der 104. GV vom 13. April 2023
	5. Genehmigung des Jahresberichtes 2023
	6. Jahresrechnung 2023 und Revisorenbericht
	7. Entlastung Vorstand
	8. Mitgliederbeitrag 2024
	9. Verdankungen
	10. Anträge der Mitglieder
	11. Verschiedenes

Anmeldungen mit Talon:

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich **bis 19. April 2024** mit dem beigefügten Talon oder per Email bei ig@leu-partner.com für das Nachtessen anzumelden.

Aus Platzgründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Jahresbeitrag 2024

Der Jahresbeitrag ist bis Ende Mai zur Zahlung fällig. **Bitte beachten Sie, dass gem. Art. 5 der Statuten eine Kündigung jeweils nur per Jahresende möglich ist.**

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an der Generalversammlung und grüssen Sie freundlich.

HAUSEIGENTÜMERVERBAND KÜSSNACHT UND UMGEBUNG

Präsident:

Markus Dudler

Aktuar:

Henry Wälti

8700 Küssnacht, März 2024

Anmeldung für das Nachtessen nach der GV bis 19. April 2024

Bitte vollständig und in Blockschrift ausfüllen, vielen Dank.

Anzahl Personen:

Telefon

Name / Vorname

Strasse

PLZ/ Ort

Unterschrift



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

Wichtig! Bitte unbedingt Telefonnummer vermerken

Senden an: Ingrid Göckjenjan, Zollikerstrasse 23, 8702 Zollikon oder per Mail: ig@leu-partner.com



AKTUELLES AUS BUNDESBERN

«Beim Eigenmietwert müssen die Zweitwohnungen raus»

Nebst dem sogenannten Bauen an lärmbelasteten Standorten stand in der Frühlingsession eine grosse Anzahl eigentumsrelevanter Geschäfte zumindest auf der Traktandenliste. Darüber und über den Dauerbrenner Eigenmietwert diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, und die Zürcher Nationalrätin Yvonne Bürgin (Mitte).

Frau Bürgin, wir befinden uns kurz vor dem Ende der Frühlingsession, ihrer insgesamt zweiten Session. Wie erleben Sie als sozusagen Neo-Nationalrätin den Ratsbetrieb in Bern?

Yvonne Bürgin (YB): Ich habe mich nach meiner ersten Session sehr auf diese Frühlingsession gefreut und sie auch genossen. Man arbeitet und erlebt viel, es wird einiges in diese drei Wochen hineingepackt, also insgesamt ist es schon äusserst intensiv – dies aber in einem positiven Sinn.

Am Schluss der Session freut man sich natürlich auch wieder auf das normale Leben, die normalen Leute, denn hier ist es schon eine sehr eigene, spezielle Welt. Manche bezeichnen es auch etwas spöttisch als «Klassenlager».

Eindrücklich auf der aktuellen Traktandenliste des Nationalrats ist die enorme Anzahl an Vorstössen, die im Zusammenhang mit Wohnen und Eigentum stehen.

Hans Egloff (HE): Alle drehen sich um Miete, Energie, Wohnungsknappheit und so fort und es sind auch immer die gleichen Namen als Absender der Vorstösse aufgeführt. Schaut man sich aber das Resultat an, so wurden sie alle entweder abgelehnt oder zurückgezogen. Ein Hauptgrund für diese riesige Zahl an Vorstössen dürfte das vergangene Wahljahr gewesen sein.

Ein für Hauseigentümer und unseren Verband wichtiges Geschäft, das auch tatsächlich behandelt wurde, war das sogenannte Bauen an lärmbelasteten Standorten zugunsten der Siedlungsverdichtung. Hier hat das Parlament Handlungsbedarf erkannt.

HE: Genau. Kürzlich gab es bekanntlich einen runden Tisch mit Bundesrat Guy Parmelin im Zusammenhang mit der Problematik der Wohnungsknappheit. Als ein relevanter Faktor, der sich extrem negativ auf die Produktion von Wohnraum auswirkt, wurde dort eben dieser Handlungsbedarf beim Bauen an lärmbelasteten Standorten ausgemacht. Hier hat der Nationalrat nun einen guten Entscheid gefällt – und der Ständerat vielleicht sogar noch einen etwas besseren. Es gibt aber bestimmt noch Gelegenheit für gewisse Anpassungen. Auf jeden Fall sollten wir jetzt mit dieser neuen Lösung weiterkommen.

YB: Gerade in der Stadt Zürich sind in letzter Zeit mehrere grosse Bauprojekte am Lärmschutz gescheitert. Dieser Schutz ist heute so ausgeprägt, dass Bauen hier praktisch nicht mehr möglich ist. Wir wollen und müssen aber verdichtet bauen, und zwar in den Städten und nicht auf dem Land. Deshalb ist es absolut notwendig, dieses Problem



anzugehen. In Zürich kam früher die sogenannte Lüftungsfensterpraxis zur Anwendung. Bei dieser sind die Immissionsgrenzwerte bei jeweils einem Fenster pro lärmempfindlichem Raum einzuhalten und nicht wie heute bei jedem Fenster. Diese Praxis wurde von Baubehörden und Gerichten anerkannt, um den beiden Geboten von Lärmschutz und innerer Verdichtung der Zentren und Agglomerationen ausgewogen Rechnung zu tragen. Das Bundesgericht lehnt diese Praxis jedoch ab, weil es dem Umweltschutzgesetz widerspreche.

Jetzt geht das Geschäft wieder zurück in den Ständerat. Was sind denn die grössten Differenzen?

HE: Der Nationalrat möchte, dass die Lüftungsfensterpraxis zur Anwendung kommt, und be-

steht auf einem offenen Fenster, für den Ständerat reicht hingegen eine Komfortlüftung, bei der überhaupt kein Fenster geöffnet wird.

Interessant ist, dass etwas Bewegung in diese Sache gekommen ist, seit in Zürich auch grosse Genossenschaften davon betroffen waren. Ihre geplanten Überbauungen wurden verhindert und sie haben sich in der Folge vehement dagegen gewehrt.

Nun zu unserem Lieblingsthema, der Abschaffung des Eigenmietwerts. In dieser Angelegenheit gibt es offenbar wieder Neuigkeiten – und aus unserer Sicht keine besonders guten.

HE: Hier hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-NR) die nächste Verzögerungsübung lanciert, und zwar auf

Antrag von Leo Müller (Mitte), der wohl in der Rolle des Sekundanten des mächtigen Bauernverbandspräsidenten Markus Ritter fungierte. Es folgt eine Verzögerung auf die andere. Hier wird nochmals eine Expertenbefragung und dort nochmals ein Bericht der Verwaltung gefordert, Hauptsache, es dauert. Meine Erfahrungen nach über 24 Jahren Kantons- und Nationalrat lauten: Wenn ein Geschäft auf diese Weise beraten wird, so ist das schlichtweg die Vorbereitung auf dessen Beerdigung.

Frau Bürgin, wie schätzen Sie das ein? Wird die Abschaffung des Eigenmietwerts definitiv auf den Sankt-Nimmerleins-Tag verschoben?

YB: Das Geschäft ist wie erwähnt zurzeit in der WAK-NR. Insiderinformationen darüber, was ge-

nau nicht richtig läuft, habe ich leider keine. Offenbar soll es nochmals Abklärungen in Bezug auf die Zweitwohnungen geben, denn der Nationalrat beharrt darauf, dass diese ebenfalls vom Eigenmietwert befreit werden, der Ständerat lehnt das aber ab.

Zur Person

Yvonne Bürgin, geboren 1970 in Rüti (ZH), ist verheiratet, Mutter von drei Kindern und lebt mit ihrer Familie ebendort. Von 2013 bis 2023 war sie Mitglied des Zürcher Kantonsrats, seit Dezember 2023 sitzt sie für die Mitte im Nationalrat. Zudem ist sie seit Juli 2022 Gemeindepräsidentin von Rüti. Yvonne Bürgin arbeitet in einem kleinen Teilzeitpensum im familieneigenen Natursteinbetrieb.



HE: Steuersystematisch sind die Forderungen des Nationalrats selbstverständlich völlig korrekt, da wäre ich auch sofort dafür. Dabei gibt es aber ein grosses Problem: Käme es zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei Zweitwohnungen, verlören die Berg- und Tourismuskantone massiv Steuereinnahmen, insbesondere auch die Gemeinden in diesen Kantonen. Und wenn man im Parlament die «Alpen-OPEC» gegen sich hat, kann man einpacken, die Sache steht dann von vornherein auf verlorenem Posten.

YB: Für mich ist ebenfalls klar, dass auf die Abschaffung des Eigenmietwerts bei den Zweitwohnungen definitiv verzichtet werden muss. Damit überlädt man ganz einfach das Fuder, das bringt man sonst niemals durch. Es zeigt sich aber auch, dass der Ständerat oft viel pragmatischer unter-

wegs ist als der Nationalrat. Dieser hat jeweils noch Sonderwünsche, möchte noch dieses und jenes – diese Wünsche gehen aber nur selten auf. Meistens kommt ein Geschäft durch, wenn sich der Nationalrat dem Ständerat annähert. Schaltet der Nationalrat aber auf stur und beharrt auf seinen Positionen, so stirbt das Geschäft.

HE: Und gibt es dann am Ende eine Einigungskonferenz, gewinnt immer der Ständerat.

YB: Daher ist es umso wichtiger, dass vorher eine gute Lösung gefunden wird. Über die Abschaffung des Eigenmietwerts wird schon derart lange diskutiert und gestritten, dass es höchste Zeit wäre, endlich vorwärtszumachen. Die Variante des Ständerats ist für mich ein guter Ansatz.

HE: Der HEV unterstützt diese Variante ebenfalls und ich gebe dieser Lösung auch die grössten Chancen bei einer Volksabstimmung – und eine solche wird es in jeden Fall geben. Verlieren wir diese, sind wir wieder zurück auf Feld eins, also dort, wo wir vor über zehn Jahren begonnen haben.

YB: Genau, deshalb darf die Vorlage keinesfalls überladen werden, die Zweitwohnungen müssen herausgenommen werden. Deshalb hoffe ich, dass sich die WAK-NR und schliesslich auch der Nationalrat in Richtung des Ständerats bewegen.

Und wann wird das Geschäft wieder im Rat behandelt werden?

YB: Das dürfte wohl in der kommenden Herbstsession der Fall sein.

Für uns wichtig war auch noch ein Vorstoss betreffend ISOS. Worum geht es dabei genau?

YB: In dieser Motion wird gefordert, dass das ISOS die bauliche Entwicklung und Verdichtung lenken, aber nicht verhindern soll. Das war ein Geschäft, das problemlos und ohne grosse Diskussionen durch den National- und Ständerat durchging und das der Bundesrat entgegengenommen hat. Für mich war das ein schönes Moment und ein positives Beispiel für einen sinnvollen Vorstoss.

Daneben gibt es aber leider sehr viele Vorstösse, bei denen ich nur den Kopf schütteln muss, allein wenn ich schon die Titel lese. So zum Beispiel zwei Motionen von Jacqueline Badran, die ein Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone bei Immobilien bundeseigener Betriebe oder der Credit Suisse verlangen.

Es gibt so viele Vorstösse, welche immer irgendwo das Eigentum beschränken möchten. Glücklicherweise werden diese meistens abgelehnt. Man muss aber schon feststellen, dass eine ständige Neiddebatte und ein konstanter Angriff auf das Eigentum stattfinden. Dabei wird das Eigentum diskreditiert und Eigentümer werden oft als Abzocker bezeichnet. Das stimmt so aber einfach nicht. Ich bin klar der Meinung, wer Eigentum besitzt, der gibt seinem Gebäude Sorge, der kümmert sich darum und investiert auch.

*Frau Bürgin, Herr Egloff,
ich danke Ihnen für das Gespräch.*



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



UNKOMPLIZIERTE LÖSUNG GEFORDERT

Bauen an lärmbelasteten Standorten: Wichtiger Schritt in die richtige Richtung

Das Parlament hat den Handlungsbedarf beim Bauen in lärmbelasteten Gebieten zugunsten der Siedlungsverdichtung erkannt. Der Hauseigentümerverband begrüsst diesen Entscheid im Grundsatz als äusserst wichtigen und notwendigen Schritt in die richtige Richtung, um die Bautätigkeit in lärmbelasteten Gebieten zu fördern und der Siedlungsverdichtung zum Durchbruch zu verhelfen.

Die vorliegende Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) geht zurück auf die Motion Flach (16.3529). Diese hatte zum Ziel, die sogenannte Lüftungsfensterpraxis im Gesetz zu verankern. Bei der Lüftungsfensterpraxis sind die Immissionsgrenzwerte bei jeweils einem Fenster pro lärmempfindlichen Raum einzuhalten, und nicht wie heute bei jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raums. Diese Praxis war namentlich im Kanton Zürich von Baubehörden und Gerichten anerkannt worden, um den beiden Geboten von Lärmschutz und innerer Verdichtung der Zent-

ren und Agglomerationen ausgewogen Rechnung zu tragen.

Das Bundesgericht lehnt aber diese Praxis ab, weil sie dem geltenden USG widerspreche, und verweist auf den Weg der Ausnahmegewilligung. Aufgrund der strengen Praxis des Bundesgerichts wurden in der Folge mehreren Bauprojekten die Ausnahmegewilligungen jedoch nicht erteilt. Bauen an lärmbelasteten Standorten ist damit de facto unmöglich geworden.

Der Ständerat schlug folgende Lösung für das Bauen an lärmbelasteten Standorten vor: Kön-

nen die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung dennoch erteilt werden, wenn unter anderem Komfortlüftungen installiert werden. Der Nationalrat verschärft nun diese Vorgabe und will zwar die Komfortlüftungen berücksichtigen, jedoch nur, wenn bei jeder Wohneinheit mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Er wählt somit eine Kombination aus Komfortlüftungen und Lüftungsfensterpraxis. Damit will er dem Lärmschutz besser Rechnung tragen.

Nach Ansicht des HEV Schweiz macht dies jedoch aus bautechnischer Sicht keinen Sinn. Bei Komfortlüftungen ist es grundsätzlich weder sinnvoll noch erwünscht, dass Fenster zum Lüften geöffnet werden. Deshalb ist die Vorgabe für ein «Lüftungsfenster» verbunden mit Komfortlüftungen untauglich.

Lüftungsfensterpraxis als unkomplizierte Lösung

Im Gegensatz zum Parlament spricht sich der Hauseigentümerverband für eine möglichst einfach umsetzbare und unkomplizierte Lösung aus. Diese bietet die bereits erprobte Lüftungsfensterpraxis. Sie wurde bereits vielfach erfolgreich realisiert. Vorgängig zum obgenannten Bundesgerichtsentscheid haben rund die Hälfte der Kantone eine Baubewilligung erteilt, wenn die Lüftungsfensterpraxis erfüllt wurde. Im Alltag der realisierten Bauten hat dies zu keinerlei Problemen geführt.

Dennoch begrüsst der HEV Schweiz den Entscheid des Parlaments im Grundsatz. Denn eine Lösung tut dringend not, um die Bautätigkeit in lärmbelasteten Gebieten und damit die Siedlungsverdichtung nach innen zu ermöglichen.

Hol dir
Hühnerhaut



#krafttanken

Ihre Emotion. Unsere Energie.

Weitere inspirierende Energiethemen
blog.primeo-energie.ch



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

**primeo
energie**

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Effretikon

Perfekte Kombination: Praxis und 3-Zimmer-Wohnung nahe dem Stadtzentrum

Die Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums von Effretikon. Die Arztpraxis (bestehend aus einer 4½- und einer 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss) sowie die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss zeigen sich in einem gepflegten Ausbauzustand. Baujahr 1960.
Verhandlungspreis:
Praxis CHF 800 000.–, 3-Zimmer-Wohnung CHF 490 000.– und Einzelgarage CHF 40 000.–



Hinwil

Charmantes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus an naturnaher Lage

Dieses attraktive, frei stehende 6½-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen und begrünten Wohnquartier, welches nur unweit vom Zentrum von Hinwil entfernt ist. Die idyllische Lage mit Blick in die umliegende Natur lässt so manches Liebhaberherz höherschlagen. Der mit viel Liebe gestaltete und unterhaltene Aussenbereich mit Fischteich lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein Paradies für Natur- und Gartenliebhaber!
Grundstücksfläche ca. 611 m², Baujahr 1997.
Verhandlungspreis: CHF 2 525 000.– inkl. Doppelgarage



Volketswil

4½-Zimmer-Terrassenhaus mit Garten an sonniger Lage

Das Terrassenhaus befindet sich in einem ruhigen Ein- und Mehrfamilienhaus-Quartier in einer begehrten Wohnlage an naturnaher, sonniger und kinderfreundlicher Lage in der Nähe des alten Dorfkerns. Nebst der grosszügigen Terrasse lädt auch ein privater Garten mit Pergola, Cheminée zum Verweilen ein.
Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.–



Wädenswil

Zentrale Gewerberäumlichkeiten im Baurecht

Zum Verkauf stehen ein Ladenlokal (ca. 95 m²), ein Lagerraum (ca. 28 m²) und ein Abstellplatz. Die Gewerberäumlichkeiten befinden sich an optimaler Passantenlage im Herzen der Stadt Wädenswil. Das lebendige Zentrum mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten trägt wesentlich zur Lebensqualität bei. Baujahr 1980.
Verhandlungspreis:
Ladenlokal CHF 650 000.–, Lagerraum CHF 30 000.– und Abstellplatz CHF 40 000.–



200 Aussteller
Messe und Vorträge für Bauen, Sanieren und Energie



Bauen Wohnen

25. – 28. April 2024
Tägi Wettingen

EINTRITT
Mit Zürcher Hauseigentümer 50% auf Messe-Eintritt

Ernstt Lüps 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

BODEN-KÜNSTLER GmbH
Parkett und Bodenbeläge

Dienstleistungen

- Verlegen von Parkett, Teppich, Vinyl etc.
- Schleifen, ölen, versiegeln und individuelle Reparaturarbeiten auf Anfrage.

+41 76 345 52 36 | info@boden-kuenstler.ch | Spitalstrasse 4, 8840 Einsiedeln

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

Sorry, Tigermücke und Co.

www.g-h.ch

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



Hauseigentümerverband Zürich

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

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

Frühlings- gefühle

Ab nach draussen!
Endlich ist der Frühling
da und mit ihm tolle
Möbel für den Aussen-
bereich. Eine Auswahl
neuer, beliebter und
angesagter Objekte.

Redaktion **traumhaus**



1 | «Tradition» – ist eine modulare Loungeserie, die sich flexibel ihrer Umgebung anpassen lässt. Sei es in Möbelgruppen oder als Solitär – der behagliche Lounge Chair aus Teak macht immer eine gute Figur. fritzhanzen.com **2 | «Moony»** steht auf einem halbkugelförmigen Zementsockel und ist frei beweglich. Der Leuchtenarm besteht aus einem mit Stoff bespannten Metallstiel. Die Leuchtkugel gibt ein weiches Licht ab. Erhältlich in zwei Grössen. karmanitalia.it **3 |** Mit seiner bohemisch-verspielten Ästhetik ist **«Copacabana»** zweifellos ein Blickfang. Das Edelstahlmöbel mit Sitzpolstern ist zudem besonders robust. gubi.com.



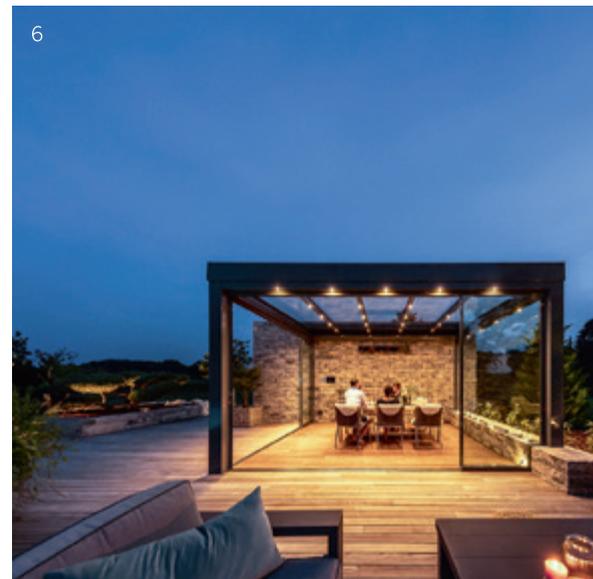


4



5

4 | Für Mussestunden im Freien sorgt der Esstisch **«Lana»** mit Keramiktischplatte und Synchronauszug. Auch rechteckig, bootsförmig mit abgerundeten Ecken oder rund verfügbar. willisaugroup.ch 5 | Die Sonnenschirme **«Smart»** überzeugen mit eingebauten LED-Spots für ein behagliches Abendambiente sowie mit ausreichendem UV-Schutz tagsüber dank der robusten Stoffe. glatz.com 6 | Terrassenüberdachungen, die sich der individuellen Architektur anpassen sind zeitlos. Die Dachsysteme von **Solarlux** bieten Varianten mit Glaselementen oder Design- und Sonderlösungen. solarlux.ch 7 | Ein Traumpaar: Tisch **«Noa»** und Stühle **«Frida»**. Mit ihrer skulpturalen Silhouette schaffen sie Feriengefühl im Garten. vincentsheppard.com



6



7



Unser Angebot ist
Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümerverband Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

am **Donnerstag, 16. Mai 2024, ab 18.00 Uhr**
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

Musikalische Unterhaltung und Apéro riche.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich; bitte mit Mitglieder-Nr. bis Dienstag, 7. Mai 2024, an: anmeldung@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

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.



Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Es lohnt sich!

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



Bestellen via Handy,
QR-Code scannen

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

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?

ROHRMAX



ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 3. September 2024

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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.

MIETRECHT

Die paritätische Lebensdauertabelle

Der HEV Schweiz und der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz haben ihre gemeinsame, seit 1. 1. 2006 angewendete und bereits per 1. 1. 2016 erstmals revidierte paritätische Lebensdauertabelle mit Unterstützung weiterer Verbände* per 1. 2. 2024 erneut überarbeitet.

Zur Berechnung der von der Mieterschaft geschuldeten Entschädigung für die übermässig abgenutzten oder beschädigten Einrichtungen braucht man die Lebensdauer dieser Einrichtungen. So können die Instandstellungskosten korrekt zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft aufgeteilt werden. Damit man nicht in jedem Einzelfall über die Lebensdauer verschiedener Einrichtungen diskutieren und streiten muss, wurde die «Paritätische Lebensdauertabelle» gemeinsam vom Hauseigentümerverband Schweiz und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz mit Unterstützung weiterer Verbände* erarbeitet. Sie soll dazu dienen, die Haftungsfragen bei Wohnungsabnahmen einfacher zu gestalten und Konflikte zu vermeiden. Mit der Lebensdauertabelle lässt sich die voraussichtliche Lebensdauer einzelner Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen bestimmen. Die Richtwerte basieren auf Durchschnittswerten für mittlere Material- und

Arbeitsqualitäten bei normaler, durchschnittlicher Beanspruchung durch die Mieterschaft.

Änderungen und Anpassungen ab 1. 2. 2024
Differenzierter bewertet als bisher werden die diversen Parkett- und Holzriemenböden. Neu wird ein Massivparkett Laubholz erwähnt mit einer Lebensdauer von 30 Jahren. Des Weiteren gibt es neu auf der Liste Furnierböden/Echtholzböden mit einer Furnierdicke bis 2,4 mm (10 Jahre Lebensdauer).

Der Hauseigentümerverband Schweiz und der Mieterinnen- und Mieterverband Deutsch-

* Casafair Schweiz, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Schweizerischer Versicherungsverband (SVV), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI), Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz (Verband für Baugenossenschaften) sowie Camera Ticinese dell' Economia Fondiaria (CATEF)



Profigeräte für Garten und Haus
Akku-Programm !

Online-Shop

Vögel + Berger AG
052 316 14 21 www.voeegg-berger.ch
Vögel + Berger AG, Schlösslistrasse 4, 8442 Hettlingen



1922 – 2022
100 Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

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

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



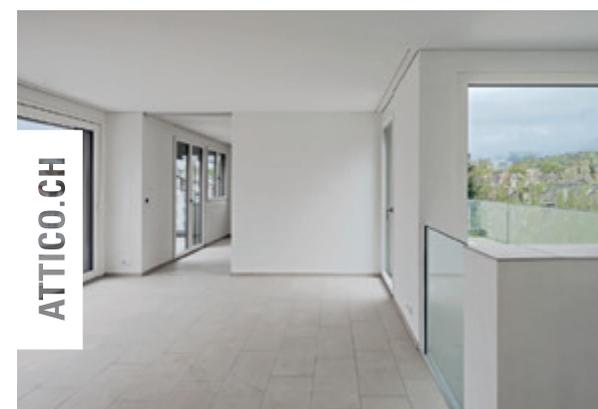
SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen



Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch



ATTICO.CH



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

schweiz haben miteinander ein neues «Paritätisches Merkblatt Parkettpflege» herausgegeben, welches bei beiden Verbänden kostenlos als PDF heruntergeladen werden kann. Dieses Merkblatt soll der Mietpartei eine Pflegeanleitung geben und Streit und Diskussionen zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft verhindern. Es ist empfehlenswert, dieses Merkblatt bei jedem neuen Mietvertrag über Wohnräume mit Parkettböden als integrierender Bestandteil dem Vertrag beizulegen oder es der Mieterschaft gegen unterschriftliche Bestätigung mit dem Einzugsprotokoll zu übergeben.

In der revidierten Lebensdauertabelle (in Kraft ab 1. 2. 2024) wurde beim Badezimmer der Punkt Lüftung/Ventilatoren ergänzt (20 Jahre Lebensdauer). Filtermatten fallen unter den kleinen Unterhalt. Bei den Leitungen sind neu auch die Glasfaserleitungen aufgeführt (40 Jahre Lebensdauer). Unter der Rubrik Sonnenstoren sind neu die Mechanik und die Aluminiumbestandteile aufgelistet (20 Jahre Lebensdauer).

Als komplett neuer Punkt werden die E-Ladestationen aufgeführt. Die Grundinfrastruktur, Verkabelung, Zähler, Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter haben eine Lebensdauer von 20 Jahren, die E-Ladestation/Wallbox inkl. Zähler sowie das Lastmanagement eine solche von 8 Jahren. Neu wird auch noch die Lebensdauer von Garagentoren erwähnt (20 Jahre).

Einzugs- und Rückgabeprotokoll

Wichtig ist, dass die Vermieterschaft bereits bei Mietbeginn ein detailliertes Einzugsprotokoll (auch Antritts- oder Übergabeprotokoll genannt) ausfertigt, damit sie den Anfangszustand des Mietobjektes später nachweisen kann. Am Schluss des Mietverhältnisses ist ein Rückgabeprotokoll (auch Abnahme- oder Auszugsprotokoll genannt) auszufüllen, in dem festgehalten wird, welche Einrichtungen übermässig abgenutzt oder sogar beschädigt wurden und dass diese auf Kosten der Mieterschaft ersetzt oder repariert werden. Sowohl das Einzugs- als auch das Rückgabeprotokoll hat die Mieterschaft zu unterschreiben. Wenn jedoch die Mieterschaft oder ein Teil der Mieterschaft bei der Rückgabe

nicht anwesend ist oder die Unterschrift verweigert, weil sie damit nicht einverstanden ist, muss die Vermieterschaft als formelle Mängelrüge eine Kopie des Rückgabeprotokolls noch gleichentags oder spätestens innert zwei bis drei Tagen der Mieterschaft eingeschrieben zusenden.

Wenn eine Sache ersetzt werden muss, haftet die Mieterschaft für den Zeitwert. Wenn also ein durch die Mieterschaft beschädigtes zehnjähriges Keramik-Lavabo (Lebensdauer 35 Jahre) ersetzt werden muss, haftet sie für 25/35 der Gesamtrechnung für den Austausch und Einbau eines neuen Keramik-Lavabos. Wenn Wände so sehr abgenutzt sind, dass man sie bereits nach 5 Jahren streichen muss, haftet die Mieterschaft noch für 3/8 der Kosten (Lebensdauer Weissanstrich 8 Jahre).

Wenn die beschädigte oder übermässig abgenutzte Sache nicht ersetzt werden muss, sondern repariert werden kann, haftet die Mieterschaft für die vollen Kosten der Reparatur.

Anerkennung durch Versicherungen und Schlichtungsbehörden/Gerichte

Die paritätische Lebensdauertabelle wird auch vom Schweizerischen Versicherungsverband unterstützt. Die mithilfe der Tabelle ermittelten Zeitwerte sollte die Haftpflichtversicherung der Mieterschaft übernehmen.

Auch die Schlichtungsbehörden und Gerichte gehen im Normalfall von den Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle aus.

Wertvermehrnde Investitionen

Die paritätische Lebensdauertabelle dient im Übrigen auch dazu, die Amortisationsdauer bei der Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen des Vermieters festzulegen (vgl. HEV 11/2023 S. 32ff.).

Spezialfälle: Historische Bauelemente

Die Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle sind keine Gesetznormen, sondern nur Richtlinien. Das bedeutet, dass die Vermieterschaft mithilfe von Hersteller oder Fachpersonen auch eine längere Lebensdauer nachweisen und entsprechend Schadenersatz

geltend machen könnte. Die Beweislast liegt dann aber bei ihr.

Dies gilt insbesondere bei historischen Bauelementen wie zum Beispiel Stuckdecken, antiken Parkettböden oder Jugendstil-Fensterscheiben. Wenn diese Dinge beschädigt werden, ist die Lebensdauer unter Umständen noch nicht abgelaufen.

Die Lebensdauer eines Parkettbodens wäre nach der paritätischen Lebensdauertabelle je nach Qualität nach dreissig bis vierzig Jahren vorbei, dann wäre die Mieterschaft nicht mehr schadenersatzpflichtig für den Ersatz. Ein hundertjähriges Fischgrätparkett könnte jedoch antik sein und durchaus noch eine längere Lebensdauer haben. Da man diese Frage nicht mit der Lebensdauertabelle lösen kann, könnte dies wieder zu Konflikten mit der Mieterschaft führen. Es ist daher empfehlenswert, diese besonderen historischen Einrichtungselemente im Mietvertrag ausdrücklich zu erwähnen. Für die Formulierung wende man sich gerne für einen persönlichen Beratungstermin an die Rechtsabteilung im HEV Zürich (Tel. 044 487 17 11).

Die neu revidierte Lebensdauertabelle, gültig ab 1. Februar 2024, ist im Bestellformular (s. Seite 61) des HEV Zürich (Tel. 044 487 17 07) oder direkt auf der Website erhältlich: (www.hev-zuerich-shop.ch ▷ Formulare und Verträge ▷ Beendigung des Mietverhältnisses).

Das «Paritätische Merkblatt Parkettpflege» kann bei beiden Verbänden (HEV Schweiz und Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz) kostenlos als PDF heruntergeladen werden kann:

<https://www.hev-shop.ch/drucksachen/paritaetisches-merkblatt-parkettpflege.html>



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Wolf in Ihrer Nähe Showroom Wädenswil

Friedbergstr. 7
Termine nach Vereinbarung
Markus Müller
044 780 93 21

**Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice**



wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
rolco**
Elektrokontrolle und Beratung

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

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

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

Ersetzt man beispielsweise in der Stadt Zürich eine 10 Jahre alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde, erhält man bis zu 33 000 Franken Fördergelder für eine Anlage mit einer Leistung von ca. 15 kW, was ca. 38 000 kWh Gas bzw. 3800 l Öl entspricht. Daraus resultieren sehr niedrige Investitionskosten, welche sich dank niedriger jährlicher Energie- und Unterhaltskosten innerhalb von 7 Jahren amortisieren. Auch in den restlichen Bezirken des Kantons Zürich werden Erdsondenanlagen mit Geldern im fünfstelligen Bereich gefördert. So amortisiert sich die wirtschaftliche Mehrinvestition innerhalb von 9 bis 13 Jahren, je nach Gemeinde und Gas- bzw. Ölpreis.

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 5160 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 103 200 Franken. Dieser Betrag ist dreimal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2013) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	80'000.-
./.. Fördergelder	32'673.-
25% Steuereinsparung ca.	11'832.-
Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.	35'495.-
Erfolg	
38'000 kWh Gas à 18.38 Rp. (Energie 360°)	6'984.-
Nebenkosten	800.-
Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr	7'784.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ)	2'324.-
Unterhalt gem. AWP	300.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	2'624.-
Jährliche Einsparung	5'160.-
Rückzahlung innert ca. 7 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 14% während 25 Jahren entspricht.	

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

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

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

Vorteile einer Wärmepumpe

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



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



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

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



MIETRECHT

Baumängel – welche Fristen gilt es zu beachten?

Wie der Name bereits vermuten lässt, sind Baumängel Fehler, welche während des Baus aufgetreten sind. Hat der Auftraggeber also für eine Bauleistung bezahlt und diese wurde nicht oder fehlerhaft ausgeführt, handelt es sich um einen Baumangel.

Häufig auftretende Mängel sind die Verwendung von qualitativ minderwertigen Materialien, Fehler in der Struktur des Gebäudes, schräge Böden, falsche Verkabelung der Elektrik oder fehlerhafte sanitäre Anlagen.

Wenn nicht anderes vereinbart worden ist, gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 363 ff, insbesondere Art. 367 ff). Dies bedeutet, dass alle Garantieansprüche 5 Jahre nach der Bauabnahme enden. Für arglistig verschwiegene Mängel gilt eine Frist von 10 Jahren. Mängel sind dabei vom Auftraggeber direkt nach der Entdeckung zu rügen, andernfalls Mängelrechte verlustig gehen können.

Ein besserer Schutz bietet die Anwendung der SIA-Norm 118. Diese muss aber vereinbart werden. Damit können Sie in den ersten 2 Jahren nach Bauabnahme jederzeit Mängel beanstanden und die Beweislast tragen die Ausführenden (im Gegensatz zur Regelung gemäss Obligationenrecht). Versteckte Mängel können Sie weitere 3 Jahre lang beanstanden und absichtlich verschwiegene Mängel insgesamt 10 Jahre lang.

Tipp

Halten Sie Mängel bei der Bauabnahme fest, auch wenn die Gegenpartei behauptet, sie verschwänden von selbst oder es bestehe kein Mangel. Nehmen Sie sich Zeit, um Aussen- und Innenbereich, Terrassen, Balkone, Fenster, Böden und Decken auf Risse und Kratzer zu untersuchen. Testen Sie alle Fenster, Geräte usw. Lassen Sie alle Beanstandungen ins Abnahmeprotokoll aufnehmen und schreiben Sie fest, welche Mängel bis wann behoben werden müssen. Bei schweren Mängeln (ist aber nicht schlechthin anzunehmen) können Sie unter Umständen die Abnahme verweigern.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

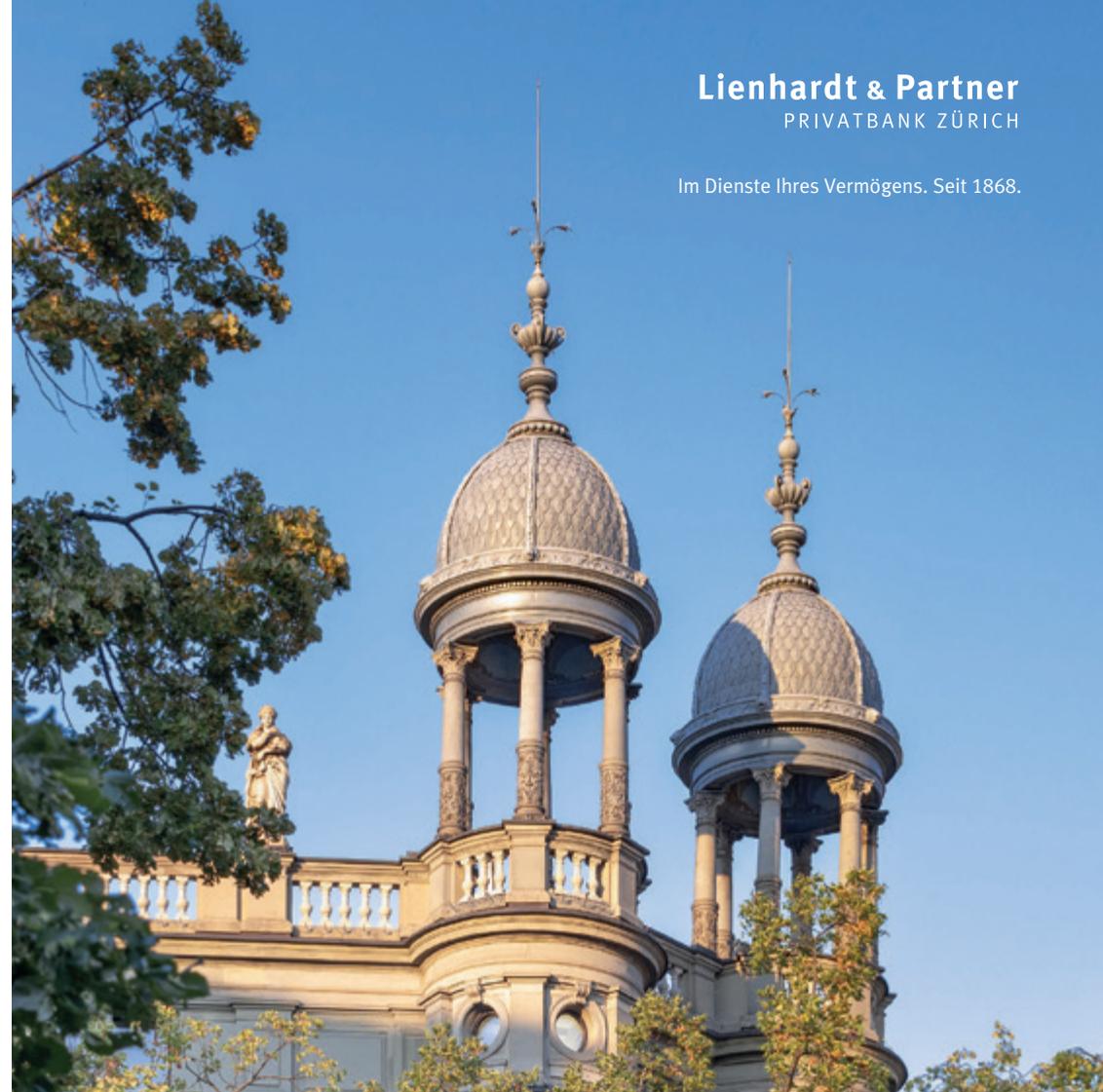
Tel. 055 418 45 45

biberbau.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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwältinnen und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



AUS DEM OBERGERICHT

Muss ich als Grundstückseigentümer eine Stützmauer erstellen und unterhalten?

Bei Grundstücken mit Niveauunterschied stellt sich die Frage, welcher Eigentümer verantwortlich ist, eine Stützmauer zu erstellen und diese so zu unterhalten, dass das Absinken oder Abstürzen des oben gelegenen Grundstückes verhindert wird. So ein Fall wurde verhandelt vor dem Obergericht des Kantons Zürich.

Sachverhalt

Die beiden Grundstücke befinden sich an einer Hanglage, das Grundstück des Klägers liegt direkt unterhalb des Grundstücks der Beklagten. Entlang der gemeinsamen Grenze befindet sich eine Art von Stützmauer aus teilweise in den Boden gerammten Eisenbahnschwellen. Diese bildet den Abschluss der Böschung auf dem Grundstück der Beklagten. Die Böschung entspricht nicht dem gewachsenen Terrain, sondern ist teilweise Folge einer Aufschüttung des Terrains auf dem Grundstück der Beklagten.

Die Stützmauer, welche vor rund 40 Jahren auf dem Grundstück des Beklagten errichtet worden war, neigte sich im Laufe der Zeit nach vorne und ragt inzwischen in den Luftraum des Grundstücks des Klägers. Eine Überschreitung der Eigentumsrechte der Beklagten und eine entsprechende Einwirkung bzw. Schädigung des Eigentums des Klägers stehen damit fest, und ebenso ist ein Anspruch des Klägers auf Beseitigung dieser Einwirkung i. S. des Art. 679 Abs. 1 ZGB erstellt. Der Beklagte hatte das auch nie bestritten und war bereit zu sanieren.

Neue Mauer und wie?

Im Streit ging es also um die Art und Weise, wie die Sanierung der Stützmauer zu erfolgen hat bzw. wie sie ersetzt werden soll. Es war beabsichtigt, eine Granitsteinmauer zu errichten, bestehend aus drei übereinander und leicht gegen den Hang versetzt angeordneten Reihen Granitquadern. Als Fundament für diese Mauer eine ca. 40 cm tiefe Geröllpackung aus Sickerbeton anzubringen, ent-

spräche den Regeln der Baukunde und genüge den Anforderungen an die Stabilität und Tragsicherheit. Der Kläger erachtete demgegenüber ein armiertes Beton-fundament mit Frostriegel und Sickerleitung für erforderlich.

So viel zu den tatsächlichen Umständen

Nun begab es sich, da sich die Nachbarn nicht einigen konnten, dass damals bereits im Dezember 2013 eine Klage anhängig gemacht wurde, somit aus Nachbarn Parteien wurden. Vom Gericht wurde ein unabhängiger Gutachter geholt. Darauf gestützt wurde der Beklagte – im Juni 2015 – dazu verpflichtet, die bestehende Stützmauer zu entfernen, den Böschungsfuss abzutragen, ein armiertes Betonfundament mit Frostriegel (sofern die Oberkante des armierten Betonfundamentes der Oberkante des bestehenden Terrains des Grundstückes entspricht) oder ein armiertes Betonfundament ohne Frostriegel (sofern das gesamte armierte Betonfundament auf eine Tiefe von mindestens 80 cm ab Oberkante des bestehenden Terrains gesetzt wird) zu erstellen, eine Böschungssicherung in Form von Granitsteinen mit wasserdurchlässiger Front (mit Aussparungen zwischen den Steinen) auszuführen und zwischen der Stützkonstruktion und dem Erdreich des bestehenden Hanges eine Filterschicht aus Kies einzubauen. Eigentlich so ähnlich, wie es der Kläger wünschte.

Wie ging es weiter?

Der Beklagte allerdings fand das nicht lustig und marschierte zum Obergericht, welches den Ball



Brenner AG
Gartenbau

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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

eher aus technischen Gründen zurück an die erste Instanz schob. Dort, beim Einzelgericht, ging es munter weiter, das Gutachten wurde ergänzt und wohl kamen auch ein paar neue statische Erkenntnisse dazu, wohl wurde auch repliziert und dupliziert und gegenseitig Stellung genommen. Nach dem Urteil kam es erneut – im Mai 2019 – zur Berufung beim Obergericht: Die Berufungsschrift umfasst 69 Seiten. Die Berufungsantwort umfasst 66 Seiten. Inklusive Beilagen.

In der Zwischenzeit waren vier Jahre ins Land gezogen, und die Schwerkraft hatte die Schiefelage der Stützmauer sicher auch noch intensiviert. Eigentlich ging es doch nur darum, eine kleine Katastrophe im Zusammenhang mit dem Umkippen der Mauer zu verhindern.

Dazu meinte das Gericht:

«Es ist daher fast müssig, darauf hinzuweisen, dass es dann, wenn kein Hangdruck bestünde, nichts zu stützen gäbe, es also keiner Stützvorrichtung bedürfte, die verhindert, dass sich Erdreich vom Hang des Grundstücks der Beklagten auf das Grundstück des Klägers verschiebt. Das alles darf daher ohne weiteres als erstellt gelten und es erübrigt sich, darauf hinzuweisen, dass es dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung widerspräche, wenn überhängendes Erdreich, das einst teilweise aufgeschüttet worden war, ohne Stütze nicht auf den Boden fiel, also auf das Grundstück des Klägers, und sich der Hang vom Grundstück des Beklagten in der Folge nicht weiterhin auf das Grundstück des Klägers verschieben würde.»

Eine Mauer nach den Regeln der Baukunde

Beim Lesen dieses Entscheides kommt man nicht umhin, sich ziemlich wissenschaftlich mit der Sanierung einer Stützmauer zu befassen. Das heisst nicht zwingend, dass die Verfasserin dieses Beitrages dies auch getan hätte. Denn sie ist ja Rechtsberaterin und nicht Baufachfrau. Jedoch die richtenden Personen, *Die* hatten sich damit zu befassen und sind jetzt vielleicht Fachpersonen der Baukunst. Das Leben, auch das eines Juristen, ist ein ständiges Lernen.

Zurück zur Sache, zur Rettung der Mauer. Und der gutnachbarschaftlichen Beziehungen. Es war

nun halt einfach so, dass das Gutachten und der Experte ausschliesslich die Meinung zuliessen, dass das Konzept des Beklagten eben leider nur sehr rudimentär und in Form einer Skizze bestand und somit eben dem Konzept des Klägers nicht das Wasser reichen konnte. Immerhin ging es ja auch darum, dass Wasser, das vom Hang abfließt, eben auch abfliessen kann und nicht zu Stau und Ärger führen soll. Denn bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt könnten sich Eisklumpen bilden, was wiederum, infolge einer gewissen Sprengkraft von gefrorenem Wasser, schädlich sein könnte für die Mauer. All dies führte dann – im Januar 2020 – dazu, dass die Baufachleute des Obergerichts zum Schluss kamen, dass das erste Urteil aus dem Jahre 2015 rechtens sei und die vom Kläger gewünschte Sanierungsart den Regeln der Baukunde entspreche.

Es gibt immer eine Lösung

Man mag sich fragen, warum dieser Beitrag. Eigentlich ging es nur darum – auch aufgrund immer wiederkehrender Anfragen in der Rechtsberatung, welcher Nachbar denn für das Erstellen und Weiterbestehen von Stützmauern verantwortlich sei –, dies anhand einer realexistierenden Begebenheit zu erläutern. Da diese Frage bereits zu Beginn geklärt war, konnte niemand ahnen, was für ein Marathon in der Folge absolviert würde. Doch klar ist, wer oben ist, muss den Unteren stützen.

(Urteil vom 24. Januar 2020
Geschäfts-Nr.: NP190019-O/U)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

- Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 24. September 2024

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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.

MIETRECHT

Wann muss das Mietobjekt Ende April zurückgegeben werden?

«Meine Wohnungsmieterin hat das Mietverhältnis per Ende April 2024 gekündigt. Nun will sie erst am 2. Mai ausziehen. Das geht doch nicht, der neue Mieter muss ja auch einziehen! Wie ist die Rechtslage?»

Rückgabezeitpunkt

Das Mietobjekt muss am letzten Tag des Mietverhältnisses zur üblichen Geschäftszeit abgegeben werden (Art. 79 OR). Diese Gesetzesnorm ist nicht zwingend, die Parteien dürfen vertraglich eine andere Regelung treffen. Falls die Mustervertragsformulare und die «Allgemeinen Bedingungen» des HEV Zürich verwendet wurden, so ist die Wohnung bis spätestens an dem der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag um 12 Uhr zu übergeben (Ziff. 14 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, Ausgabe 2023).

Selbst wenn dies vertraglich nicht so vereinbart wurde, ist es im Kanton Zürich und auch in einigen anderen Kantonen ortsüblich, dass das Mietobjekt bis spätestens an dem der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag um 12 Uhr zurückzugeben ist. Eine klare Re-

gelung im Mietvertrag oder in den AGB ist aber empfehlenswert, um Diskussionen und Streit zu vermeiden.

Falls dieser Tag auf einen Sonntag oder einen am Erfüllungsort staatlich anerkannten Feiertag fällt, ist das Mietobjekt am darauffolgenden Werktag um 12 Uhr zurückzugeben (Art. 78 OR). Obwohl es nicht ausdrücklich im Gesetz steht, gilt das nach allgemeiner Praxis in der Regel auch für Samstage. Auch hier hilft eine klare schriftliche Vertragsvereinbarung.

Das Mietobjekt muss im Kanton Zürich also erst am Ersten des Folgemonats zurückgegeben werden. Da der 1. Mai im Kanton Zürich ein gesetzlicher, den Sonntagen gleichgestellter Feiertag ist, muss die Mieterschaft das Mietobjekt bei einer Vertragsbeendigung per Ende April tatsächlich spätestens am 2. Mai um 12 Uhr zurückgeben.

Die gleiche Konstellation ergab sich Anfang April 2024. Der 1. April fiel dieses Jahr auf den Ostermontag, weshalb das Mietobjekt bei einer Vertragsbeendigung per Ende März bis spätestens am 2. April zurückzugeben war.

Diese Regelung gilt auch für die neue Mieterschaft, welche grundsätzlich am ersten Tag des Mietverhältnisses einziehen dürfte. Fällt dieser Tag aber auf einen Feiertag wie am 1. Mai, hat die neue Mieterschaft erst am 2. Mai mittags Anspruch auf das Mietobjekt.

Miteinander eine Lösung finden

Man sollte auf jeden Fall im Vorfeld schon versuchen, eine gute Lösung für alle zu finden. Es ist immer schwierig, wenn die alte Mieterschaft an einem Tag auszieht und die Wohnung noch umfassend reinigt und die neue Mieterschaft gleichentags einziehen soll. Die Vermieterschaft sowie die aus- und einziehenden Mietparteien sollten miteinander reden und sich frühzeitig über den Wohnungsabgabe- und den Wohnungsübergabetermin einigen. Auch sollte sich die Vermieterschaft, allenfalls schon vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrags, Gedanken machen, ob noch grössere Unterhaltsarbeiten anstehen, für die man Zeit einplanen müsste. Manchmal ist es sinnvoll, wenn die Vermieterschaft schon vor Vertragsende eine Wohnungsbesichtigung durchführt, um sich ein Bild zu machen, welche Instandstellungsarbeiten noch anstehen.

Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

Gemeinnützige Wohnbaustiftung der FDP, SVP, Die Mitte, EVP
und des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 76 387 33 53

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SCHERRER

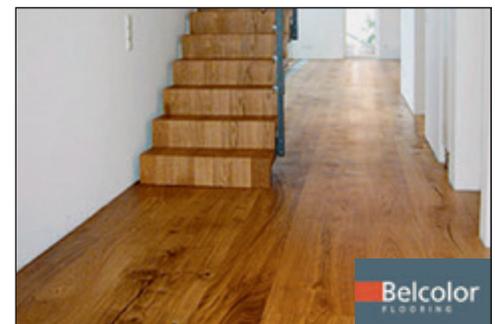
DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Mit dem Service von Restclean ist kein WC-Ersatz nötig

Spült das WC zu schwach oder sind bereits Kalkablagerungen sichtbar, empfiehlt der Fachmann häufig den Austausch der WC-Schüssel oder gar der ganzen WC-Anlage. Dies löst das Problem jedoch nur halbwegs, kostet sehr viel und verbraucht unnötig Umweltressourcen.

WC wird unterschätzt

Hat die WC-Spülung zu wenig Druck, sind nicht verstopfte Ablaufleitungen das Problem, sondern ein verkalkter Spülkanal im Spülkasten und der WC-Schüssel. Restclean löst diesen Kalk mit einem umwelt- und materialschonenden Verfahren. Da die Verkalkung in den nicht sichtbaren Kanälen der WC-Schüssel und des Spülkastens stattfindet, kann dieses Problem nur fachmännisch gelöst werden. Die Schweizer Pionierfirma Restclean hat dazu ein ökologisches Reinigungsverfahren entwickelt, mit welchem jedes WC wieder kalkfrei wird und spült wie am ersten Tag.

Mit der Kraft der Natur

Das patentierte Entkalkungsprinzip der Firma funktioniert wie bei einer Waschmaschine im Umwälzverfahren. Für die Entkalkung muss das WC nicht demontiert werden. Eine leicht saure Reinigungslösung wird zusammen mit Granulat der Baumnussschale durch sämtliche Spül- und Wasserverlaufskanäle des Spülkastens und der WC-Schüssel gespült. Der Kalk löst sich schnell und schonend. Der Service dauert pro WC rund eine Stunde.



restclean.ch/diagnose

Spült das WC noch richtig?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste und lassen Sie das gesamte Spülwasser ausfliessen. Dauert die Spülung länger als 4 Sekunden, ist die Spülung zu schwach. Beobachten Sie, ob das Spülwasser bis unter den vorderen Spülrand gespült wird und sich kräftig in den Siphon überschlägt.

REST CLEAN®

Und der Kalk im WC ist gespült

DER RESTCLEAN®SERVICE

Der Restclean®Service ist in der ganzen Schweiz zu fixen Service- und Fahrpauschalen erhältlich (ab Fr. 345.–).

Der Besuch von Restclean ist für die Kunden ein Erlebnis und das Resultat nach der Entkalkung ist phänomenal. Der Ersatz der WC-Anlage ist 8-mal umweltbelastender als der Service von Restclean.

Die Firma agiert von 14 Servicestandorten aus und ist in der ganzen Schweiz unterwegs für ihre Kundschaft.

RESTCLEAN AG
0800 30 89 30 (gratis)
079 969 78 78 (Offertanfrage mit Bild)
info@restclean.ch
www.restclean.ch

LÄRMSCHUTZ: OFFIZIELLE ARBEITS- UND RUHEZEITEN

Zu welchen Zeiten darf gelärmt werden?

Alltagsgeräusche gehören zum Leben. Lärm jedoch ist ungesund. Durch dauerhaften Lärm kann das Immunsystem geschwächt und können Herz-Kreislauf-Erkrankungen verursacht werden. Ausserdem sorgt Lärm für psychischen Stress. Ein rechtlicher Schutz vor Lärm bzw. Ruhestörung dient somit dem Schutz der Gesundheit.

Jeder Mensch empfindet Lärm unterschiedlich. Lärm ist störender Schall. Ab ca. 120 Dezibel (dB) ist die Schmerzschwelle erreicht, und der Schall verursacht Schmerzen in den Ohren. In einem Schlafzimmer nachts herrschen im Mittel ca. 25 dB. Eine stark befahrene Strasse ist 70 bis 80 dB laut. Bei einer Lärmstörung sind für die Grenzziehung zwischen (noch) «zulässig» und (schon) «übermässig» eine Reihe von Faktoren wie der Art der Lärmquelle, dem Standort/der Lage, dem Ortsgebrauch, der Intensität des Lärms, der Häufigkeit/Wiederholung/Dauer der Lärmeinwirkung und dem Zeitpunkt (Tages-/Nachtzeit/unter der Woche oder am Wochenende) von grosser Bedeutung.

Bei der durch Strassenlärm verursachten Lärmbelastung beispielsweise sind Faktoren wie Verkehrsmenge, Lastwagen- und Motorradanteil, Geschwindigkeit, Belagseigenschaften, Abstand zur Strasse, Schalleinfallswinkel und

allfällige Reflexionen beeinflussend. Massgebend ist dabei nicht ein maximal auftretender Störschallpegel (z. B. die Vorbeifahrt eines einzelnen besonders lauten LKW), sondern der *jahresdurchschnittliche Beurteilungspegel* am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr).

Grundsätzlich beeinträchtigt aber jede Art von Lärmbelastung wie Baulärm, Industrie- und Gewerbelärm, Verkehrslärm (Strassen-, Bahn- und Fluglärm), Nachbarschaftslärm, Personen-/Tierlärm und laute Maschinen (wie Lüftungs-, Kühl- und Heizungsanlagen), die die übliche Mass übersteigen, die Wohn- und Lebensqualität.

Was sagen die Gesetze?

Die beiden zentralen Grundlagen sind das *Umweltschutzgesetz* (USG) und die *Lärmschutzverordnung* (LSV), die das Umweltschutzgesetz konkretisiert.

FAIRMARKTER

Nomen est omen.

Immobilienfairkauf zum Fixpreis
Fairmarkter.ch | +41 44 455 54 53 | info@fairmarkter.ch

Weiter sind Lärmbestimmungen zu finden in eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen (wie Baulärm-Richtlinien) und Lärmverordnungen (wie Maschinenlärmverordnungen; MaLV), in Immissionsschutzreglementen der Gemeinden, in Polizeireglementen und -bestimmungen wie auch im Zivilgesetzbuch.

Auch Stockwerkeigentumsreglemente und Hausordnungen können zusätzlich Regelungen enthalten.

In der Stadt Zürich gilt seit dem 1. Januar 2012 die *Allgemeine Polizeiverordnung (APV)*. Seither ist der Lärm- und Immissionsschutz vollständig in die APV integriert und nicht mehr in einer separaten Lärmschutzverordnung geregelt. Zwischen den verschiedenen Lärmarten wie beispielsweise Arbeits-, Haushalt-, Gartenarbeiten- und Freizeitlärm wird nicht mehr unterschieden.

Wann spricht man von Lärmbelästigung?

Im Allgemeinen lässt sich sagen, dass eine *unzulässige Lärmbelästigung* dann vorliegt, wenn die Geräusche für einen durchschnittlichen Menschen nicht zu ertragen sind und sich diese vermeiden lassen. Darüber hinaus sollten die Geräusche nicht ortsüblich und dem Betroffenen nicht zumuten sein. Ob eine Lärmbelästigung übermässig ist oder nicht, hängt unter anderem vom Wohnort ab. In der Stadt kann ein bellender Hund schon eine Belästigung sein, während auf dem Land laute Tiere zu erwarten sind.

Zu vorgeschriebenen Dezibel-Werten für bestimmte Lärmquellen gibt es die *Ruhezeiten*. Eine klare Definition der Ruhestörung gibt es nicht. Art. 684 ZGB besagt nur: «Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums [...] sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und [...] nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch Entzug von Besonnung oder Tageslicht.»

Laut Obligationenrecht (Art. 257f OR) müssen Mieter auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen und dürfen die Ruhe im Gebäude nicht stören.

Was ist «Zimmerlautstärke»?

Tagsüber ist Zimmerlautstärke mit bis zu 65 Dezibel definiert. Dazu gehören Gespräche bei normaler Lautstärke, Musik und Haushaltsgeräusche. In Gewerbe- und Industriegebieten darf es auch lauter sein. Nachts liegt die Zimmerlautstärke hingegen bei 40 Dezibel. Entsprechend sollte man leiser sprechen und die Lautstärke von Musik und Fernseher reduzieren.

Lärmbeurteilung: Behörden und Richter sind ganz Ohr

Die Vollzugsbehörde oder der Richter müssen im Einzelfall – mit einem Seitenblick auf bestehende Belastungsgrenzwerte (LSV, Anhänge) – aufgrund ihrer Erfahrung beurteilen, ob jemand aus der Bevölkerung im Wohlbefinden erheblich gestört wird. Dabei kommt ihnen ein ziemlicher Ermessensspielraum zu.

Grundsätzlich gelten diese Ruhe- und Nachtzeiten:

Regional, je nach Kanton und Wohngemeinde, können die Ruhezeiten ein wenig variieren. *Nachtruhe* ist in der Schweiz meist von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Manchmal beginnt die Nachtruhe an Werktagen schon um 20.00 Uhr oder 21.00 Uhr. In einigen Regionen dauert sie bis 6.00 Uhr, in anderen bis 7.00 Uhr. In der Stadt Zürich beginnt die Nachtruhe während der gesetzlichen Sommerzeit am Freitag und am Samstag jeweils eine Stunde später ab 23.00 Uhr. Während der Nachtruhe ist die Ruhe oder den Schlaf störender Lärm, insbesondere im Innern von Wohngebäuden, verboten. Die Nachtruhe dient dazu, einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen.

Werktags, zwischen 12.00 und 13.00 Uhr, gilt eine zusätzliche *Mittagsruhe*. Von 20.00 Uhr bis zum Beginn der Nachtruhe ist dem erhöhten Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Lärmschutz: An Sonn- und allgemeinen Feiertagen gelten Ruhezeiten ganztags.

Gesetzliche Feiertage sind Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Auffahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, 1. August, Weihnachten und Stephanstag.

Lärmintensive Tätigkeiten wie Haushalts- und Gartenarbeiten wie z.B. Rasenmähen, Betrieb

von Rasenmährobotern, Hämmern, Fräsen, maschinelles Häckseln usw. sowie die Benützung öffentlicher Abfallsammelstellen sind *nur an Werktagen* von 6.00 (bzw. 7.00) bis 12.00 Uhr und von 13.00 (bzw. 13.30) bis 19.00 (bzw. 20.00) Uhr und am Samstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr gestattet. Materialanlieferungen auf Baustellen dürfen *nicht vor 6.00 Uhr* erfolgen.

Landwirtschaftlicher Lärm

Landwirtschaftliche Maschinen dürfen im Baugebiet und im Umfeld des Siedlungsgebietes nur von 6.00 bis 22.00 Uhr betrieben werden. Während der Ruhezeiten sind landwirtschaftliche Arbeiten nur dann gestattet, wenn sie witterungsbedingt oder aus anderen wichtigen Gründen unaufschiebbar sind.

Baulärm

Die Einsatzzeiten für Lärm verursachende Maschinen und Gerätschaften, welche nach der kantonalen Baulärmverordnung bewilligungspflichtig sind, bspw. hydraulische Abbauhämmer, Vibrationsrammen usw., sind wie folgt:

Werktags von Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr. Bauarbeiten, die störenden Lärm verursachen, sind grundsätzlich von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 19.00 bis 7.00 Uhr und sonntags untersagt.

Motorbetriebene Spielgeräte

Modellflugzeuge, -autos, -schiffe und ähnliche Spielgeräte mit Verbrennungsmotoren dürfen im Freien nur ausserhalb bewohnter Gebiete und nicht während der Ruhezeiten betrieben werden.

Industrie- und Gewerbelärm

Für Industrie- und Gewerbelärm gelten die Vorschriften des Bundesrechts (Lärmschutz-

verordnung, SR 814.41). Eine *Mittagsruhe* von 12.00 bis 13.00 Uhr ist einzuhalten.

Ruhestörung: Des einen Freud ist des andern Lärm

Die Rufe nach mehr Ruhe können in Zukunft lauter werden, wenn die Häuser dichter zusammengebaut und die Tagesrhythmen immer unterschiedlicher werden. Bei allem Bestreben um weniger Lärm lohnt es sich, daran zu erinnern, dass Lärm auch positive Bedeutungen hat. Lärm kann sowohl als Zeichen des Fortschritts wie auch als gesundheitsschädigend eingestuft werden. Die zeitgenössische Lärmwirkungsforschung klassifiziert deshalb nicht nur störende Geräusche als Lärm, sondern auch solche, die erwünscht sind.

Seien Sie rücksichtsvoll und tolerant

Lärmende Arbeiten sind, wenn immer möglich, in geschlossene Räume zu verlegen. Fenster und Türen sind geschlossen zu halten. Unabhängig von den festgelegten Zeiten sollte sich jeder so verhalten, wie er es auch gern von seinen Mitmenschen hätte. Lassen Sie Respekt, Toleranz und den gesunden Menschenverstand walten.



Anita Lankau

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



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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilienreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor 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="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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.

STOCKWERKEIGENTUM

Wer darf in den Ausschuss?

Die STWE-Gemeinschaft will einen Stockwerkeigentümer in den Ausschuss zwingen. Kann sich der Stockwerkeigentümer dagegen wehren, und sind auch externe Abgeordnete wählbar?

Des Öfters lässt sich unter den Stockwerkeigentümern keiner finden, der die Bereitschaft oder die nötigen Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschuss mit sich bringt. Da die Wahl angenommen werden muss, können die Stockwerkeigentümer zur Teilnahme nicht verpflichtet werden. Falls sich keinen internen Abgeordneten finden lässt, könnten jedoch externe Delegierten gegen Bezahlung bestellt werden.

Nach Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB kann die Stockwerkeigentümerversammlung einen Ausschuss gründen und Abgeordnete wählen. Dies ist jedoch nicht eine Rechtspflicht. In der Praxis ist es jedoch nicht unüblich, Abgeordnete oder einen Ausschuss einzusetzen. Dies, um den Verwalter zu unterstützen oder dessen Einfluss auf die Gemeinschaft einzudämmen.

Im Nutzungs- und Verwaltungsreglement können die Wahl des Abgeordneten oder des Ausschusses und dessen Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortlichkeit, Vergütung und Amtsdauer

bereits geregelt sein. Sieht das Reglement jedoch keine Bestimmungen über die Abgeordneten oder den Ausschuss vor, dann kann die Eigentümerversammlung trotzdem Abgeordnete oder einen Ausschuss durch Beschluss einsetzen. Sieht das Reglement keine abweichende Regelung vor, dann erfolgt die Wahl mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss, wobei die Wahl durch die betroffenen Personen annahmbedürftig ist. Somit kann niemand verpflichtet werden, gegen seinen Willen die Wahl anzunehmen. Die Beendigung des Amtes erfolgt entweder durch Ablauf der Amtsdauer, durch Demission oder durch Abberufung des Abgeordneten, welche ebenfalls mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung erfolgen kann.

Bloss Stockwerkeigentümer oder auch Drittpersonen in den Ausschuss?

Ob nur Stockwerkeigentümer in den Ausschuss gewählt werden können, wird durch das Gesetz

oder die Rechtsprechung nicht klar beantwortet. Entgegen einer Minderheit der Lehre, vertritt eine Mehrheit die Meinung, dass die Eigentümerversammlung auch Drittpersonen, sei es Mitbewohner, Angestellte von Stockwerkeigentümern oder Aussenstehende mit der Erfüllung von gewissen gemeinschaftlichen Angelegenheiten beauftragen darf*. Alle scheinen sich jedoch einig zu sein, dass der Verwalter nicht gleichzeitig Abgeordneter sein darf.

Die Abgeordnetenzahl kann von der Gemeinschaft grundsätzlich frei bestimmt und sollte auch aufgabenabhängig festgelegt werden. Besteht die Stockwerkeigentümergeinschaft aus mehreren Gebäuden, so ist auf eine angemessene Repräsentation der verschiedenen Gebäudeeinheiten zu achten.

Die Tätigkeit der Abgeordneten erfolgt in der Regel unentgeltlich, wobei als Anerkennung für den Einsatz ein Jahresessen auf Kosten der Gemeinschaft offeriert wird. Beim Beizug von externen Fachleuten sind deren Leistungen üblicherweise zu vergüten. Nach Auftragsrecht ist dem Beauftragten für die Besorgung von Ge-

schäften oder Diensten eine Vergütung dann zu leisten, wenn sie verabredet oder üblich ist (Art. 394 Abs. 3 OR).

Eine klare schriftliche Vereinbarung, welche den Aufgabenbereich, die Kompetenzen, die Verantwortlichkeit, die Vergütung und die Amtsdauer mit der Möglichkeit, das Vertragsverhältnis zu beenden, beinhaltet, ist dringend zu empfehlen und verringert das Konfliktrisiko zwischen den beteiligten Parteien.

Für die Verfassung eines Delegiertenreglements oder einer solchen schriftlichen Vereinbarung kann der Rechtsdienst des Hauseigentümergebietes Zürich behilflich sein (Sekretariat: Telefon 044 487 17 11).



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

* Vgl. dazu: Meier-Hayoz/Rey, Das Stockwerkeigentum, Berner Kommentar zum Zivilgesetzbuch, Bern 1988, Rz. 30 ad Art. 712m ZGB, Michaud, L'organisation de la communauté des propriétaire par étages, Diss. Vevey 1975, S. 85, Weber Rolf H., Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Diss. Zürich 1979 S. 413, Sommer Monika, Das Stockwerkeigentum, 3. Auflage, S. 223.

/ 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

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

DRUCKSACHENVERKAUF

Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

Unterhalts- und Erneuerungsplanung



Der Ratgeber führt den Eigentümer von Bauteil zu Bauteil durch das ganze Gebäude und beschreibt den jeweils sinnvollen Unterhalt. Tabellarisch wird angegeben, welche Bauteile in welchen Zyklen kontrolliert werden sollten und was es speziell zu beachten gilt.

Im zweiten Teil des Buches werden die ersten Schritte der Erneuerungsplanung und eine mögliche Abschätzung der Unterhalts- und Erneuerungskosten erläutert.

Durch das Buch erhält der Leser ausserdem Zugang zu digitalen Checklisten, einem Unter-

haltsjournal und zum Tool «Kostenplanung Gebäudeerneuerung» auf der Website des HEV Schweiz.

Autor: Ammann Thomas,
HEV Schweiz

Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften



In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und über die Neufestsetzung der Mietzinse.

Autoren:
Sommer Monika,
Oberle Thomas und
Bartholdi Stéphanie,
HEV Schweiz

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019) Artikel-Nr. 40059	CHF 19.50	CHF 25.50
Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017) Artikel-Nr. 40058	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular sehen Seite 60

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

**SCHLUMMERT AUCH IN
IHRER IMMOBILIE EIN
MEHRWERT VON ÜBER
50%?**

WIR FINDEN IHN.

DXMA

www.dxma.ch
info@dxma.ch
076 361 41 28

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

**HAUS
MESSE** 19 • 20 April
9 bis 17 Uhr

Lassen Sie Ihr Bad aufblühen!



Herzliche Einladung!

Informieren Sie sich bei den Hausmessen von Viterma über Ihr neues Wohlfühlbad.

Wir freuen uns auf Sie!

Für Verpflegung ist gesorgt.

Ihr Fachbetrieb mit Schauraum
Bauarena | Industriestrasse 18 |
8604 Volketswil

Tel. 0800 24 88 33
www.viterma.ch/hausmesse



viterma
zaubert Wohlfühlbäder



jetzer storen.

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

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

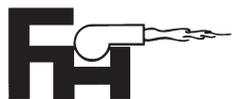
im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch

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.

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

- Wärmepumpen & erneuerbaren Energien
- Energieberatung
- Kamin- und Heizungssanierung
- Feuerungskontrollen mit Eidg. Fachausweis
- 24h Service / 365 Tage

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise in CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	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) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30 6.30	8.30 8.30
20010	_____ Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.80 6.30 6.30	3.80 8.30 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 Mietzinshöhung 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)		39.00	46.00
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	_____	Erben und Schenken		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 Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2024)		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	Mitgliedernummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 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

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, 29. Oktober 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 29. 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)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)	<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.



Teil des Klaviers	enthaltener Lebensstil		babylonische Hauptgöttin	Zahlwort	kleinste Teile der Wortbedeutung	Hofbeamter im MA	Seufzer	ital. Insel	im Stil (franz.) Gesangspaare
		4		Zürcher Quartier am See					
			anwesend! Jetzt-Zustand			windarm			
Baumteil Abels Bruder				2	norweg. Dichter † Bestseller der Spyri		Gartengerät (Mz.)		Vorname Seelers
				Zürcher Museum legeres Grusswort					
Reim	engl. Artikel Glanzpunkt				Deutsche Presseagentur (Abk.)	5		schweiz. Autorin (Güzin)	französisch: Strasse
			Schwur Symmetrie			erdfarben Heizstoff			
'trocken' b. Weinen nicht fein	überdrüssig				'Killerwal' finnisch: Finnland	1		Meeresbucht	
		3		jap. Heiligum latein.: Göttin		Verhältnis Speisefisch			
Himmelsrichtung				eh. poln. Lanzenreiter			Kraut in der Pharmazie		Absonderungsorgan
griechischer Buchstabe	altrömische Spielwürfel	7	grausamer altröm. Kaiser			fruchtbare Wüstenstelle	Vorsilbe ugs.: Geld		
				Käsewasser Substanz der Gene				algerische Geröllwüste	
Singvögel	en vogue			Vorsilbe: hindurch		verrückt			
					Zürcher Pfarrer † (Ernst)				6
kurz für: an das				lateinisch: sei gegrüsst			überlieferte Erzählung		

HEVZ244

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

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 15.05.2024. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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



Biodiversität im Schaugarten der kleinen Gärtnerei Dove Cottage Nursery bei Halifax (Nordengland).

VIELFALT ODER EINFALT?

Ein Plädoyer für Biodiversität im eigenen Garten

Als wir kürzlich unserer Raumpflegerin den Begriff «Einfalt» zu erklären versuchten, fiel uns zunächst die Bedeutung Dummheit/Unbedarftheit ein. Erst danach wurde uns bewusst, dass Einfalt auch als Naivität, Schlichtheit, Gutgläubigkeit oder Simplizität verstanden werden kann. In Bezug auf die Natur, respektive den Garten, verwendete ich selber den Terminus im Sinn von Monokultur, die mir schon am Anfang meiner Leidenschaft für den Garten suspekt vorkam.

die Einfalt im Sinn von einseitiger Bepflanzung zu schwören, vermehrt auf die Vielfalt setzen sollten.

Ich bin der Ansicht, dass es sinnvoll ist, die diversen Forschungsergebnisse zu beherzigen. Sie zeigen deutlich auf, dass der sogenannte «Dichtestress» in einfältigen Kulturen zu mehr Krankheiten führt als eine artenreiche Gesellschaft, wo dank der Vielfalt eine Übertragung von Erregern weniger leicht möglich ist.

Beim Lesen diverser Berichte fiel mir auf, dass die Vorzüge der Biodiversität einer alten Erfahrung¹ entsprechen, die wir in unserem Eifer, von allem immer mehr zu produzieren und zu konsumieren, schlicht vergessen oder verdrängt haben. Warum nicht im eigenen Garten anfangen und die Befunde der Wissenschaft im Kleinen umsetzen?

Keine Angst, ich habe nicht vor, die geschnittene Eibenhecke, den gepflegten Rasen, den Swimmingpool oder die uniformen Blumenbeete zu diffamieren. Wer jedoch gerade daran ist, seine Rabatte neu zu bepflanzen, eine vor fremden Blicken schützende Hecke anzulegen oder gar einen neuen Garten zu planen, sollte überlegen, wie vielfältig sein Paradies aussehen könnte.

Ins Paradies versetzt

Ursprünglich mehr von der unendlichen Mannigfaltigkeit der Flora fasziniert als von der Gestaltung eines Gartens, stürzte ich mich von Beginn weg auf Kataloge, Fachbücher und Gärtnereien. Ich fühlte mich in ein reiches Paradies versetzt, ein Schlaraffenland, in dem sich für jeden möglichen Platz in der Natur mehrere geeignete Pflanzen finden. Mein erster Wegweiser war der immer wieder als Klassiker neu aufgelegte Hansen/Stahl², in dem Stauden für die verschiedenen Lebensbereiche aufgelistet und beschrieben werden. Aufgrund meiner damaligen Anmerkungen sehe ich beispielsweise, dass mich das

Umso mehr fiel mir in den letzten Monaten auf, dass sich die Forschung intensiv mit dem Thema Vielfalt – oder korrekter: Biodiversität – befasst. Dies mag unter anderem damit zusammenhängen, dass die Verwendung von Spritzmitteln europaweit zunehmend eingeschränkt wird, da Nutzen und Schaden der Wirkstoffe nicht in einem vernünftigen Gleichgewicht stehen. Pflanzenfreundinnen und Hobbygärtner müssen auf sogenannte altbewährte Pflanzenschutzmittel verzichten und/oder überlegen, ob sie, statt auf

¹ Dreifelderwirtschaft oder Mischkultur im Gemüseanbau sind nur zwei Beispiele traditioneller Methoden.

² Richard Hansen und Friedrich Stahl: Die Stauden und ihre Lebensbereiche in Gärten und Grünanlagen. Stuttgart 1984. Heute in 6. Auflage von Swantje Duthweiler aktualisiert.



Einheitliche Flora ist reizvoll: wild wachsende Osterglocken im Farndale (Nordengland).

Kapitel «3.4.1 – Wildstauden für lockeren Stand» interessierte. Einige der erwähnten Pflanzen wie Spanischer Mannstreu (*Eryngium bourgatii*), Schwertlilien (*Iris germanica*), Zierfenchel (*Foeniculum vulgare*), Blauschleier (*Limonium latifolium*) oder Paradies-Lilien (*Paradisea liliastrum*) sind mir neben vielen anderen Blütenpflanzen bis heute lieb geblieben und haben seitdem einen Platz in unserem Garten.

Glücklicherweise war ich nicht nur überwältigt von der Menge und Verschiedenartigkeit der Flora³, sondern lernte bald verschiedene Garten-

3 Laut der *International Union for Conservation of Nature and Natural Resources* gibt es etwa erfasste 380 000 Pflanzenarten auf der Welt.

Rosen haben nichts dagegen, wenn sie mit anderen Gattungen kombiniert werden.



Ändern und Entwickeln hört nie auf: Wo einst unser erstes *Mixed Border* blühte, sind klare Strukturen wichtig geworden.

menschen kennen, die meinen Enthusiasmus in etwas bescheidenere Bahnen lenkten. Von ihnen erfuhr ich, dass die Mehrzahl der Pflanzen die Gesellschaft von Artgenossen schätzt. Einige neigen jedoch dazu, andersartige Geschöpfe zu verdrängen und sich ungezügelt breitzumachen. In Katalogen steht gelegentlich über diese haltlosen Kreaturen, sie seien zum Verwildern-Lassen geeignet, ein Charakterzug, der mich vorsichtig werden lässt, da ich (theoretisch) jeglichen Einheitsbrei gering schätze. Gleichzeitig weiss ich, wie faszinierend ein Feld mit lauter blühendem Löwenzahn oder Osterglocken wirkt.

Gemischte Gesellschaft

Wenn ich heute das Foto unseres ersten Borders anschau, erinnere ich mich daran, wie ich ver-

Einige Pflanzen neigen dazu, ihre Nachbarn zu verdrängen, beispielsweise die Hortensie mit dem hübschen Namen Annabelle.



Der erste Versuch, ein *Mixed Border* anzulegen.

suchte, eine gemischte Gesellschaft zu planen, eine ästhetisch überzeugende Gemeinschaft zu bilden. Dank einem nimmermüden Mentor wählte ich eine, drei oder fünf gleiche Stauden, die ich in Gruppen mit anderen mischte. Die Grundidee, eine von April bis Oktober blühende Rabatte zu gestalten und dafür in eine Pflanzen-Wundertüte zu greifen, die niemals leer würde, wurde zur Regel. Selbstverständlich waren Irrtümer unvermeidlich, aber der Ehrgeiz, aus den Fehlern zu lernen, zu ändern und zu korrigieren verliess mich nie. Meine frühe Erkenntnis, dass Pflanzen-Gesellschaft mögen und als Gemeinschaft optimale Chancen haben, gesund zu bleiben, liess mich immer wieder neue Kombinationen kreieren. Zudem lernte ich, dass die attraktivsten Arrangements besser zur Geltung kommen, wenn

Stauden von Gehölzen begleitet werden und erkennbare Strukturen (lies: Wege, Hecken, klare Abgrenzungen usw.) ihnen den nötigen Rahmen geben.

Trotzdem wurde unser mannigfaltiges Paradies nicht von Schädlingen und Krankheiten verschont. Blattwespen, Schildläuse, Buchsbaumwelle und andere Krankheiten befielen die Flora und verlangten nach Schutzmassnahmen oder Entfernen der erkrankten Pflanzen. Manchmal genügte es indessen, einen «feindlichen Angriff» zu ignorieren, denn die Natur sorgte oft selber für Ordnung, wenn man ihr genug Zeit liess. Zudem lässt Vielfalt zu, über manche «Katastrophen» hinwegzusehen, während sie in der Einfalt (beispielsweise in einer geschnittenen Thuja-Hecke) sofort auffallen würden.

Die Wiesensalbei bevorzugt einen sonnigen, eher trockenen Standort.





Obwohl er nicht einheimisch ist, könnte der Türkenmohn zusammen mit einer Wiesensalbei wachsen.

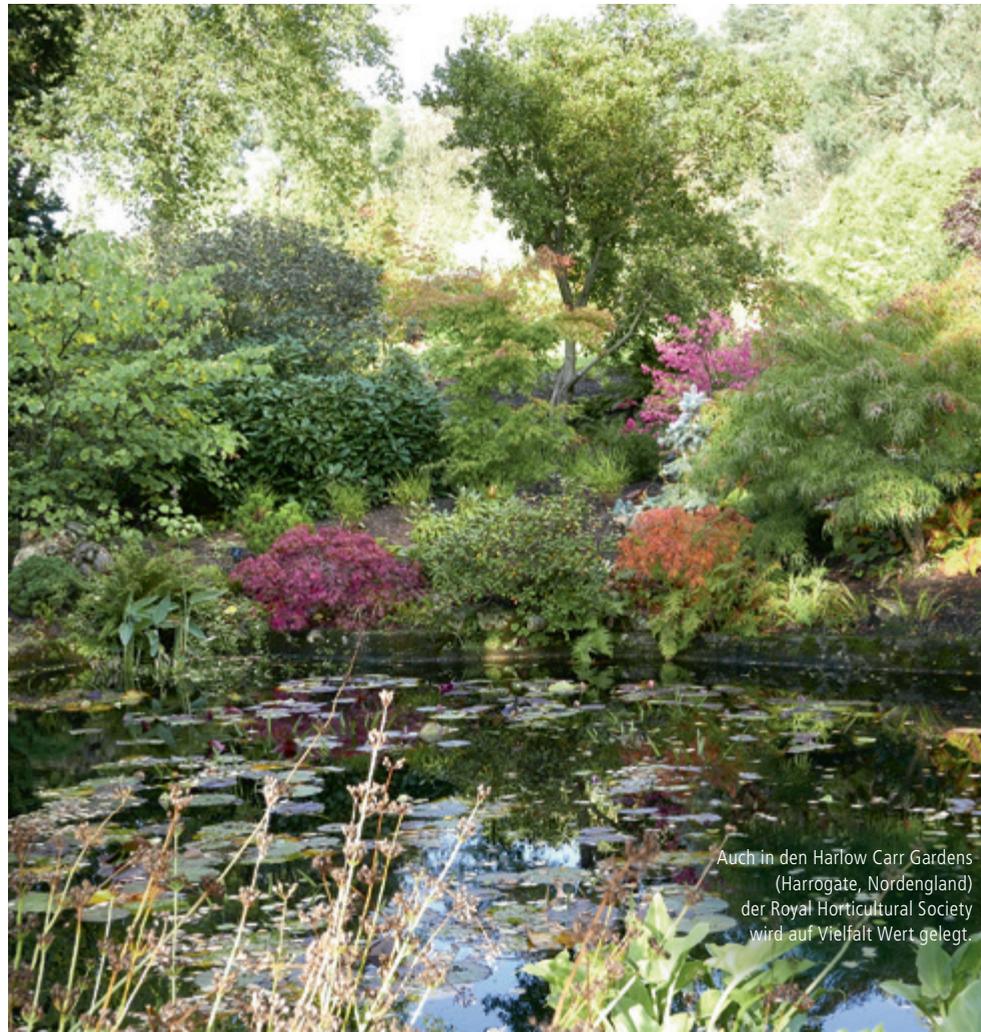
Foto: Dick Elbers für Wikipedia



Obwohl der Wassergarten in Great Chalfield (Südengland) sehr ruhig wirkt, ist die Bepflanzung artenreich.



Dem Alterer Rebberg entlang haben Magerwiesenblumen Gastrecht.



Auch in den Harlow Carr Gardens (Harrigate, Nordengland) der Royal Horticultural Society wird auf Vielfalt Wert gelegt.

Ein Platz an der Sonne

Nun mag es schwierig erscheinen, einen biodiversen Garten anzulegen, denn Stauden und Gehölze sind oft ziemlich zickig. Eine einheimische Wiesensalbei (*Salvia pratensis*) wird sich weigern, im Schutz eines japanischen Ahorns (*Acer palmatum*) zu gedeihen. Ob der Fremdenhass nun auch unter Pflanzen grassiert, könnte man sich fragen. – Glücklicherweise ist dem nicht so. Die Salbei fühlt sich im Schatten eines eingeborenen Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*) ebenfalls nicht wohl, denn sie braucht zum Wachsen kalkhaltige, nährstoffreiche, eher trockene Böden und einen Platz an der Sonne. Genau wie ein Stadtmensch sich auf dem Land nicht wohlfühlt, geht es den Pflanzen. Sie bevorzugen ihnen artgerechte Umgebungen, dulden aber durchaus Migranten, d. h. gegen einen Türkenmohn (*Papaver orientale*) als direkten Nachbarn hätte unsere Wiesensalbei nichts einzuwenden, obwohl er ihr wahrscheinlich die Show stehlen würde.

Wer die Standortbedürfnisse der einzelnen Gattungen und Arten bei der Planung berücksichtigt, darf durchaus Individuen aus verschiedenen Kulturen, aus allen Erdteilen zusammenführen, ohne dass im Garten ein Krieg ausbricht. Die Flora fragt nicht nach Hautfarbe und Religion oder Nationalität, solange ihre Grundbedürfnisse erfüllt werden.

Pflanzenpakete und Beetideen

Biodiversität im eigenen Garten? – Tönt dies etwa nach viel Wissen und Erfahrung? – Keine Angst:

Längst haben clevere Gärtnerinnen und Verkäufer das Problem erkannt und bieten statt Fastfood *Fastgardens* an: Ob Lubera, Gaissmayer, Gräfin Zeppelin und andere, sie alle offerieren sorgfältig durchdachte Pflanzenpakete oder Beetideen, beispielsweise ein «Blütenmosaik», eine Staudenmischung für eine Fläche von zwanzig Quadratmetern an sonnigen, eher niederschlagsarmen Plätzen. Wie wäre es mit einem Paket für trockenen Schatten, einen heiklen Bereich, und einer Beetidee «Leuchtender Herbst»? Sogar im HEV-Shop werden zwei Pflanzenpakete angeboten: «Bienenweide» oder «Kleiner Bergtraum». Ein solches Paket mit Pflanzplan und Pflanzen könnte ein einfacher Einstieg in die Vielfalt der Flora sein. Erweitern, Ergänzen und Ändern ist jederzeit erlaubt. Statt einem eintönigen Rosenbeet lockt ein *Mixed Border* mit Rosen und unzähligen Begleiterinnen und Begleitern bestäubende Insekten an und schützt Gärtnerin und Gärtner nicht nur vor Eintadt und Monotonie, sondern auch vor dem zu häufigen Einsatz der Giftspritze.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich



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

VIELFALT VERSCHENKEN

Am 12. Mai ist Muttertag

Keine Mutter gleicht der anderen. Wie jeder Mensch sind auch Mütter geprägt von unterschiedlichem Charakter, Einstellungen, Interessen, kulturellem Hintergrund und Lebensumständen. So definiert auch jede ihre Rolle anders und füllt sie nach eigenen Vorstellungen und Idealen aus.

Manche Frauen entscheiden sich dafür, möglichst früh nach der Geburt des Nachwuchses wieder ins Berufsleben zurückzukehren. Sie teilen sich die Verantwortung im Haushalt und bei der Kindererziehung gleichberechtigt mit ihrem Partner. Andere Mütter bleiben dagegen bewusst zu Hause und übernehmen den Grossteil der Care-Arbeit. Dann gibt es noch die vielen Alleinerziehenden, die gar nicht die Wahl haben und im Alltag eine Doppelbelastung tragen – Erwerbsarbeit, Kindererziehung und Haushalt.

Eins haben jedoch all diese Frauen gemeinsam: Sie wollen stets das Beste für ihre Familie! Trotz der vielfältigen Herausforderungen, denen sie gegenüberstehen, setzen sie sich bedingungslos für das Wohl ihrer Kinder ein und geben ihnen die Liebe, die Unterstützung und die Fürsorge, die sie brauchen, um zu gedeihen. Aus diesem Grund verdienen es Mütter, dass wir ihnen immer wieder zeigen, was sie uns bedeuten und wie sehr wir zu schätzen wissen, was sie für uns tun und getan haben.

Individuelle Blumenpräsente

Ein guter Anlass dafür ist der Muttertag, der stets am zweiten Sonntag

Zum Muttertag ist die Tulpenauswahl noch riesig. Ein paar Tage später endet die Saison.



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



Tulpen sind unheimlich vielfältig, und so lässt sich mit ihnen für jede Mutter ein passender Strauss zusammenstellen.

im Mai begangen wird. Wer seiner Mutter an diesem Datum eine Freude machen und Danke sagen möchte, tut dies am besten mit Blumen.

Auch im späten Frühling bieten sich Tulpen besonders dafür an. Die fröhlichen Zwiebelgewächse sind unheimlich vielfältig, und so lässt sich mit ihnen für jede Mutter ein passender Strauss zusammenstellen. Von hellem Weiss über zarte Pastelltöne und strahlendem Gelb bis hin zu tiefem Rot und sattem Lila bieten Tulpen eine breite Farbpalette. Ihre Blütenformen reichen von klassisch über verspielt-fransig bis hin zu üppig gefüllt. Je nach Geschmack kann man sich auf eine Sorte konzentrieren oder nach Herzenslust kombinieren. Wem ein solches Bouquet immer noch nicht abwechslungsreich genug ist, mischt zusätzlich weitere Frühlingsblumen wie Ranunkeln, Narzissen, Hyazinthen oder blühende Zweige mit den Tulpen. Die floristischen Möglichkeiten sind riesig ...

Saisonende

Ein paar Tage nach Muttertag ist die Tulpensaison leider vorbei, und man muss ein halbes Jahr warten, bis man sich wieder an den Schönheiten erfreuen kann.

Also: zugreifen und am 12. Mai Freude schenken!

Nicht vergessen:
Am 12. Mai ist Muttertag!

Text:
Grünes Presseportal

Justizvollzugsanstalt Bostadel



Unsere Malerei ist spezialisiert auf das Ablaugen und Beschichten von Fensterläden und Möbelstücken.



Die Schreinerei ist spezialisiert auf die Restaurierung von Flechtstühlen und Möbelstücken.

Malerei/Ablaugerei
Betriebsleiter
Robertino Speranza
T 041 757 19 43
maler@bostadel.ch

Schreinerei
Betriebsleiter
Kilian Wicki
T 041 757 19 80
schreiner@bostadel.ch

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG

oecasa 

OECASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

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



Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

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

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



Besitzer von Mietliegenschaften

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



Stockwerkeigentümer

Allgemeine/persönliche Dokumente sind immer zugriffsbereit.



Wohnbaugenossenschaften

Unsere Verwaltungsfachleute kennen Ihre Bedürfnisse.

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

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Diego Bonato, info@hev-birmensdorf.ch
Brunnenzelgstrasse 10, 8904 Aesch ZH
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 Burg
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 telefonischen Auskünfte;
Persönliche Auskünfte:
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/
Rechtsberatung

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger, praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
P: Andreas Egli
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Viviane Zollinger-Anderegg, lic.iur.,
Hans Feldmann, lic.iur.
Tel. 044 932 42 22, rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche 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

Sechseläuten-Wiese – Sechseläuten-Platz

Es ist erst wenige Jahre her, da wurde die Sechseläuten-Wiese «saniiert». Wo vorher eine Wiese mit veritablem Baumbestand war, gibt es nun einen Granitstein-Platz mit ein paar «Zahnstochern». Bestimmt gab es auch einige gute Gründe für diese Veränderung – städtebauliche etwa oder vielleicht ist auch der einfachere Unterhalt.

Der Zürcher Kantonsrat berät diese Tage eine Vorlage für eine «klimaangepasste Siedlungsentwicklung». Damit werden die Hauseigentümer unter Generalverdacht gestellt, in der Vergangenheit alles falsch gemacht zu haben. Vorgesehen ist daher ein von links-grüner Ideologie geprägtes staatliches Nacherziehungsprogramm.

Zu den vorgesehenen Massnahmen zählt etwa, Eigentümern auf ihren Grundstücken den Erhalt von Bäumen und deren Ersatz sowie eine Neupflanzung vorschreiben zu können. Auch sollen Eigentümer dazu angehalten werden, die Versiegelung auf der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche so gering wie möglich zu halten. Beide Massnahmen machen ja Sinn: nämlich Bäume anzupflanzen und zu erhalten oder auch für ausreichend Sickerungsfläche besorgt zu sein.

Schon heute sind sich Hauseigentümer ihrer Verantwortung bewusst. Es braucht daher keine weiteren staatlichen Zwangsmassnahmen. Gefragt wären Vernunft und Vorschläge, die pragmatisch und freiwillig zu tragbaren Kosten realisiert werden können.

Die öffentliche Hand ist zudem ein denkbar unglaublicher Absender obgenannter Forderungen, ist sie doch in der Vergangenheit alles andere als vorbildlich vorangegangen. So sei etwa daran erinnert, dass in der rot-grün regierten Stadt Zürich der Münsterhof, der Paradeplatz, der Turbinen-Platz, der Vulkan-Platz und wie erwähnt die Sechseläuten-Wiese früher allesamt einmal unversiegelt waren. Die Privaten sollen also richten, was die öffentliche Hand versäumt. Der Kantonsrat und die Kommunalbehörden sollten bitte zuerst vor der eigenen Türe – oder auf den eigenen Plätzen – wischen...

H. Egloff

Hans Egloff

**NEUHEITEN
2024**
online
denova.ch



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

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch