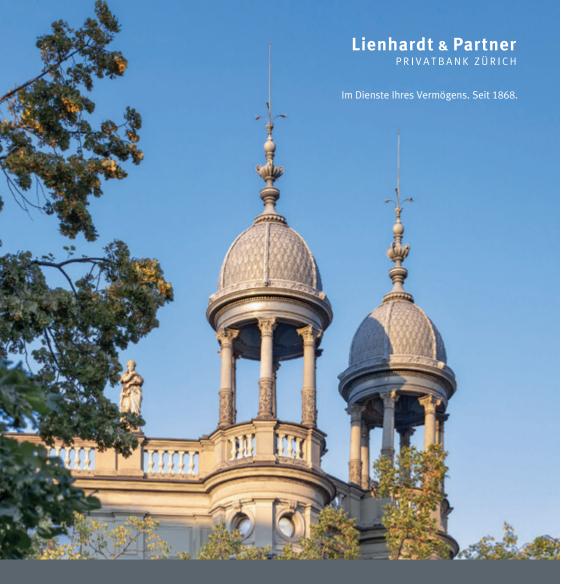
## Zürcher Hauseigentümer HEV





- Englische Gartenkultur at its best: Wenn der Gärtnerin Herz höherschlägt...
- HEV Zürich schafft mehr Wohnraum: Ersatzneubau von Mehrfamilienhaus in Zürich fertiggestellt
- Stockwerkeigentum/Mietrecht: Darf man Fahnen oder Transparente an der Balkonbrüstung aufhängen?



## 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



Albert Leiser Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich

UMWELT, MITGLIEDERN, KUNDEN UND MITARBEITERN ZULIEBE:

## Unser Geschäftssitz wird rundum erneuert

Der HEV tut genau das, was er seinen Mitgliedern immer wieder empfiehlt: Er saniert seine Liegenschaft. Und zwar gründlich. Fassade, Dach und Fenster werden nach den neuesten energetischen Massstäben gedämmt, erneuert oder ersetzt, und auf dem Dach wird eine Fotovoltaikanlage installiert. Aber nicht nur die Umwelt soll profitieren, auch unsere Mitglieder, Kunden und Mitarbeiter. Wir nutzen nämlich diese Gelegenheit, um Empfang, Büros und Sitzungszimmer gründlich zu erneuern.

Die vorgesehenen Arbeiten sind so umfassend, dass an ein Weiterarbeiten in den betroffenen Räumlichkeiten nicht zu denken ist. Von Mitte Juni bis Anfang Dezember ziehen wir daher nach Adliswil. Davon sollen Sie als Mitglied aber gar nichts merken. Unsere sämtlichen Dienstleistungen stehen Ihnen nämlich auch während dieser Zeit zur Verfügung. Die Arbeit unserer Abteilungen Verwaltung/Bewirtschaftung, Verkauf/Vermittlung, Baumanagement, Bewertung/Expertisen und Rechtsberatung/Prozessführung wird ohne Unterbruch aufrechterhalten.

Als Hauseigentümer sind Ihnen die Unwägbarkeiten eines Umbaus natürlich hinlänglich bekannt. Wir bitten Sie daher um Verständnis für den Fall, dass einmal etwas nicht auf Anhieb rundläuft. Der Zugang zum Ladengeschäft könnte auch zeitweise erschwert sein. Bitte rufen Sie uns vor einem Besuch zuerst an. Drucksachen bestellen Sie ohnehin am einfachsten telefonisch oder online (siehe unten).

Wir freuen uns schon jetzt auf die Rückkehr im Dezember, um uns in unseren rundum erneuerten Büros noch besser Ihren Anliegen widmen zu können.

Auch während der Sanierung der Liegenschaft Albisstrasse 28 sind wir für Sie da: Telefon 044487 1700 | hev@hev-zuerich.ch

Drucksachenverkauf: Telefon 044 487 17 07 | mitgliederdienste@hev-zuerich.ch Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

Sämtliche wichtigen Telefonnummern und Mailadressen finden Sie im Impressum auf Seite 4, weitere Informationen im Artikel auf Seite 15.

IMPRESSUM INHALT

#### Geschäftsstelle Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Albisstrasse 28, Postfach 8038 Zürich Tel. 044487 1800 Fax 044487 1888 info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

#### Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00-17.30 Uhr

#### Telefonzentrale

Tel. 0444871700 Fax 0444871777

#### Internet

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

#### Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr Tel. 044487 1707

#### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich 8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr Tel. 044487 17 17

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

#### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich 8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr Tel. 044487 1818

#### Herausgeber

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) in Zusamenarbeit 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. 044487 1728

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

#### Autoren dieser Ausgabe

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

#### Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

#### Inserateverwaltung

Jasmina Husic HEV Zürich, 8021 Zürich inserate@hev-zuerich.ch Tel. 058 344 91 22 Auflage: 58786 (WEMF-bestätigt 2023)

Nachdruck nur mit Quellenangabe (z. B. HEV Zürich 5/2022) gestattet.

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

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



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 Publireportagen ab.



UMWELT, MITGLIEDERN, KUNDEN UND MITARBEITERN ZULIEBE:

Unser Geschäftssitz wird rundum erneuert

#### SEITE DES PRÄSIDENTEN

Der tollen Ideen nie genug...

#### AVTUELL

DAS FREI STEHENDE EINFAMILIENHAUS BLEIBT
WOHNTRAUM NUMMER EINS
Inflation und Zinswende hinterlassen Spuren
auch beim Wohnen 7

DIE UNGELESENE POST
Fristen kennen keine Ferien 12

IN EIGENER SACHE
Wir ziehen weg – und wieder zurück 15

#### BODENBELÄGE

Wo sich das persönliche Stilbewusstsein der Bewohner zeigt 16

EINSATZ NUR NOCH WÄHREND DREIER MONATE MÖGLICH **Der Gebrauch von Laubbläsern wird** 

in der Stadt Zürich stark eingeschränkt

DER HEV ZÜRICH SCHAFFT MEHR WOHNRAUM

Ersatzneubau von Mehrfamilienhaus in Zürich fertiggestellt

NACHFOLGE

Neuer Präsident für den HEV Horgen

FUSION DER SEKTIONEN IM ZÜRCHER OBERLAND

Aus Rüti und Wetzikon wird HEV Bezirk Hinwil

26

RECHT	
MIETRECHT Was muss bei der Kündigung einer Nebensache beachtet werden? (Teil 1)	33
STOCKWERKEIGENTUM/MIETRECHT Darf man Fahnen oder Transparente an der Balkonbrüstung aufhängen?	41
ERBRECHT <b>Die Erbunwürdigkeit</b>	44
STOCKWERKEIGENTUM Schlechte Beziehung mit dem Verwalter? Die Möglichkeiten einer Trennung	49

#### NATUR

3

74

20

23

26

ENGLISCHE GARTENKULTUR AT ITS BEST Wenn der Gärtnerin Herz höherschlägt	62
DAMIT ES SUMMT UND BRUMMT  Der Garten als Buffet für Insekten	69

#### SERVICE

USFLUG MITGLIEDERFORUM ern und sein Bundeshaus	2
erkaufsinserat	3
RUCKSACHENVERKAUF	_
iverse überarbeitete Formulare	5

#### SEMINARE

«Die Wohnungsabnahme»	31
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»	35
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»	36
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»	43
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»	47
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»	58

Restellformular	5	ı

#### ZUM TITELBILD

Wer hat den schönsten Kopfschmuck? Flower Arranging hat in Grossbritannien Tradition. Foto: Barbara Scalabrin-Laube

reuzworträtsel	6

Sektionen-Info	7

4 | HEV 6-2024 HEV 6-2024 | 5





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

## 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.



DAS FREI STEHENDE EINFAMILIENHAUS BLEIBT WOHNTRAUM NUMMER EINS

# Inflation und Zinswende hinterlassen Spuren auch beim Wohnen

Die aktuelle Wohntraumstudie von Helvetia und MoneyPark zeigt auf, dass die Inflation und die Zinswende nicht spurlos an der Schweizer Bevölkerung vorbeigegangen sind. Der Druck aufs Portemonnaie befeuert die Preissensibilität, hemmt die Investitionen ins Eigenheim und führt nicht zuletzt dazu, dass das Thema Nachhaltigkeit beim Wohnen nicht mehr ganz so relevant ist wie noch vor einem Jahr. Vom Eigenheim absehen möchte man aber trotz gestiegenen Kosten nicht. Das Einfamilienhaus auf dem Land bleibt der breit verankerte Wohntraum.

Inflation und Zinswende haben auch beim Wohnen Spuren hinterlassen. Viele Mieterinnen und Mieter wurden mit einem Aufschlag der Mietzinsen konfrontiert und erhielten höhere Nebenkostenabrechnungen. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer spüren die gestiegenen Energiekosten und höheren Preise von Handwerkern. Und diejenigen, die eine Saron-Hypothek haben, wurden innert 18 Monaten mit fünf Zinserhö-

hungen konfrontiert. Konkret geben zwei Drittel der Eigentümerschaft (66%) und über die Hälfte der Mieterschaft (58%) an, Auswirkungen aufgrund der Zinswende zu spüren.

Bei den Mietenden ist der gestiegene Referenzzinssatz und damit die höhere Miete das grosse Thema (42%).

Eigentümerinnen und Eigentümer befürchten höhere Hypothekarzinsen bei der anstehenden



Verlängerung (28%) oder bezahlen bereits heute höhere Zinsen aufgrund der kürzlich erfolgten Hypothekarverlängerung (17%) oder einer Saron-Hypothek (16%).

Inflation bremst Investitionen ins Eigenheim

Der Druck aufs Portemonnaie befeuert die Preissensibilität zusätzlich, nachdem diese schon im letzten Jahr stark angestiegen war. Der Miet- oder Kaufpreis nimmt bei der Wahl des Zuhauses einen immer wichtigeren Platz ein und hebt sich mittlerweile deutlich von anderen Faktoren wie der Helligkeit, Grösse oder dem Ausbaustandard ab. Zudem geben insgesamt 38 Prozent der befragten Eigentümerschaft an, aufgrund der Inflation weniger ins Eigenheim zu investieren (23%) oder die Investitionen aufzuschieben (15%). Nur gerade fünf Prozent geben an, die geplanten Investitionen ganz ad acta zu legen. Demnach planen nach wie vor etwas mehr als die Hälfte (53%) der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer in den nächsten zwei Jahren ins Eigenheim zu investieren, wenn auch nicht mit gleich hohem Budget wie im Vorjahr.

#### Investitionen in Solaranlagen gehen zurück

Mit 24 Prozent Zustimmung verliert die Solaranlage ihren Platz an der Sonne. Sie muss dieses Jahr dem Garten und Aussenbereich (25%) den Spitzenplatz bei den beliebtesten Investitionen überlassen. Bäder, Küchen und Fenster bleiben beliebte Massnahmen und auch der Sonnenschutz gewinnt fünf Plätze in der Beliebtheit. Zu den Verlierern gehören Investitionen in Heizung, Lüftung und Klima sowie in die Inneneinrichtung (je minus 4 Plätze). Diese Investitionen wurden in der Vergangenheit oft getätigt, während der Batteriespeicher ganze sechs Plätze verliert, obwohl er noch kaum als getätigte Investition angegeben wird. «Unsere Umfrage letztes Jahr versprach einen Boom bei

Solaranlagen, aber die Realität blieb hinter den Erwartungen zurück», kommentiert Lukas Vogt, CEO von MoneyPark, die Entwicklung der beliebtesten Investitionen ins Eigenheim.

#### Man gibt sich nach wie vor nachhaltig, ist beim energetischen Sanieren aber zögerlich

Nachhaltigkeit beim Wohnen ist nach wie vor für die Mehrheit der Befragten ein relevantes Thema. Allerdings hat es im Vergleich zum Vorjahr an Wichtigkeit eingebüsst. Sehr wichtig ist das Thema nur noch für 26 Prozent der Befragten, während es vor einem Jahr noch 40 Prozent waren. Insbesondere bei den jüngsten Befragten hat sich der Anteil derer, die es für sehr wichtig halten, gar auf 13 Prozent halbiert. Unverändert messen Befragte aus der Westschweiz und Frauen dem Thema Nachhaltigkeit eine signifikant höhere Bedeutung bei. Auch das energetische Sanieren hat an Dringlichkeit verloren. Die geplanten Massnahmen sind von 31 Prozent im Vorjahr auf 26 Prozent zurückgegangen. Das Desinteresse (19%) hat stark zugenommen und deutlich mehr Befragte (9%) können es sich derzeit nicht leisten, entsprechende Investitionen zu tätigen.

#### Das Einfamilienhaus auf dem Land: Die Insel der Glückseligen

Allen finanziellen Unwägbarkeiten zum Trotz, beim Traum-Immobilientyp ist man nicht bereit zurückzustecken. Das frei stehende Einfamilienhaus bleibt bei den Befragten bis 65 Jahre der fest verankerte Wohntraum Nummer eins. Er erhält weiterhin über die Hälfte (53%) der Stimmen aller Befragten. Die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (27%) nimmt den zweiten Platz ein und ist der beliebteste Immobilientyp der Befragten über 65 Jahre. Die Traumimmobilie der Mehrheit soll auf dem Land stehen, über einen Aussenbereich verfügen, ruhig und naturnah

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

Mike Suter eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder Immobilienbewirtschaftung und Verkauf



ImmoCorner AG

**Immobilienverkauf Immobilienbewirtschaftung** 

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

immocorner raum für vertrauen



Garten-& Gebäudeunternehmer www.garten-gebaeude.ch

gelegen sein sowie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen. «Aussenbereiche und gute Besonnung verlieren an Bedeutung - vielleicht wegen der steigenden Temperaturen. Zukünftig könnten Immobilien mit Schattenplätzen und effektiven Möglichkeiten zur Beschattung im Sommer punkten», so MoneyPark CEO Lukas Vogt. Wer bereits ein Eigenheim besitzt, wohnt deutlich öfter im bevorzugten Immobilientyp, als wenn die Immobilie gemietet ist.

Gleiches gilt auch für die Zufriedenheit, welche nach wie vor sehr hoch ist; bei der Eigentümerschaft mit 68 Prozent sehr Zufriedenen aber nochmals deutlich höher als bei der Mieterschaft (36%).

#### Viele Risiken rund ums Eigenheim werden versichert

Was man besitzt, wird gegen Risiken abgesichert. Die grosse Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer versichern ihren Hausrat (88%) und das Gebäude (79%) gegen Feuer- und Elementarschäden sowie Einbruch. Rund zwei Drittel der Eigentümerschaft (62%) besitzen eine Gebäudehaftpflicht- und rund ein Viertel (24%) eine Immobilien-Rechtsschutzversicherung. Eine Erdbebenversicherung wird hingegen nur von 14 Prozent der Befragten abgeschlossen. «Auch wenn es selten eintritt, ist das Erdbebenrisiko aufgrund des Schadensausmasses zu denjenigen Risiken zu zählen, die die wenigsten Eigentümer selbst tragen können. Bedenkt man, dass das Eigenheim mithin die wertvollste Anlage vieler Privatpersonen ist, erstaunt es, dass 86 Prozent der Befragten dieses Risiko nicht oder nicht ausreichend versichert haben. Sie verzichten auf sehr viel Sicherheit für verhältnismässig wenig Geld», schätzt Jan Kundert, Chief Customer Officer und Geschäftsleitungsmitglied bei Helvetia Versicherungen Schweiz, die Lage ein.

#### Verkaufsabsichten nehmen weiter zu

Sich vom Eigenheim-Traum verabschieden möchten sich auch Mieterinnen und Mieter trotz gestiegener Kosten nicht. Zwar nehmen die konkreten Kaufabsichten weiter ab. Sie sind von 30 Prozent im Jahr 2020 auf 19 Prozent im aktuellen Jahr gesunken. Besonders bei der Mieter-

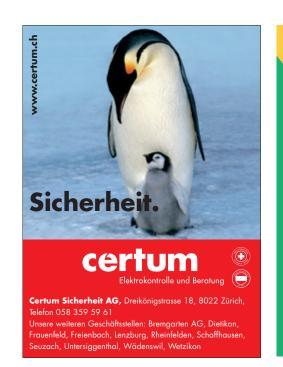
schaft hat der Traum vom Eigenheim über die Jahre von zwei Drittel der Befragten (66% im Jahr 2020) auf gut die Hälfte der Befragten (55%) abgenommen. Aber immer noch deutlich mehr Teilnehmende an der Umfrage sind der Meinung, dass Wohneigentum (51%) auch in Zukunft die finanziell attraktivere Wohnform bleiben wird als das Wohnen zur Miete (28%). Wohl nicht zuletzt deshalb, weil die grosse Mehrheit (81%) weiterhin steigende Preise erwartet. Damit wird die Erfüllung des Traums vom Einfamilienhaus auf dem Land sicherlich nicht einfacher. Aber die gute Nachricht für potenzielle Käuferinnen und Käufer ist: Sowohl die kurz- (6%) als auch langfristigen Verkaufsabsichten (15%) seitens der Eigenheimbesitzenden nehmen weiter zu, was zu einem höheren Angebot führen dürfte. Erstmals spielt die Realisierung der Wertsteigerung der vergangenen Jahre (17%) eine gewichtige Rolle bei den Gründen für einen geplanten Verkauf. Das zu gross gewordene Eigenheim (25%) bleibt nach wie vor der am häufigsten genannte Grund. «Steigende Immobilienpreise und die Zinswende machen es Mietenden schwer, ihre Wohnträume zu verwirklichen. Eigentümer denken jetzt stärker über den Verkauf nach, um von der Wertsteigerung der letzten Jahre zu profitieren und die Kosten zu senken. Trotz allem bleibt Wohneigentum die attraktivere Wohnform», so Lukas Vogt.

#### ÜBER DIE WOHNTRAUMSTUDIE

rungen und MoneyPark ist die grösste unabhängige Untersuchung zur Zufriedenheit und zu den Wünschen der Schweizer Bevölkerung bezüglich ihrer Wohnsituation. Seit 2015 geht die Studie einmal im Jahr der Frage nach, wie die «Wohnträume» in der Schweiz konkret aussehen. Befragt wurden 1002 Personen mit Wohnsitz in der Schweiz mittels repräsentativer Online-Umfrage im Februar 2024. Die komplette Studie lässt sich als PDF runterladen unter:



https://www.moneypark.ch/ media/pdf/press releases/ Wohntraumstudie\_Helvetia\_ MoneyPark\_2024.pdf





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

**Fensterladen Fensterzargen Beschattungen** Terrassendächer **Storenservice** 

> Hol dir Hühnerhaut



wolf-storen.ch



Die Wohntraumstudie von Helvetia Versiche-



Ihre Emotion. Unsere Energie.



AKTUELL AKTUELL AKTUELL



Schon bald beginnt wieder die grosse Ferienzeit. Der Nachbar wird sich dann um die Katze und die Pflanzen kümmern und dafür sorgen, dass der Briefkasten nicht überquillt. Damit scheint alles bestens geregelt zu sein – oder am Ende doch nicht?

Viele Menschen gehen nächstens in ihre wohlverdienten Sommerferien. Sie haben eine Vertrauensperson mit der Fütterung der Tiere, dem Giessen der Pflanzen sowie mit dem regelmässigen Leeren des Briefkastens beauftragt. Unter Umständen wird die Post angewiesen, die Sendungen zurückzubehalten. Man dürfte meinen, dass nun alles geregelt ist. Dennoch ist es möglich, dass einen bei der Rückkehr aus den Ferien die eine oder andere unangenehme Überraschung erwartet.

So gibt es im privaten Geschäftsverkehr keine offiziellen Ferien, in welchen der Fristenlauf still-

steht. Dies ganz im Unterschied zu den Gerichtsferien, in denen grundsätzlich der Stillstand des Fristenlaufs gilt. Ausgenommen davon sind jedoch Schlichtungsverfahren und Verfahren in summarischen Verfahren, in welchen die Fristen weiterlaufen.

#### Unliebsame Überraschungen nach der Rückkehr vermeiden

Für Eigentümer einer Wohnung ist es beispielsweise denkbar, dass während ihrer Abwesenheit eine ausserordentliche Versammlung der Eigentümer einberufen und ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, der nicht die Zustimmung der ferienabwesenden Eigentümer findet. Anschliessend wird den abwesenden Eigentümern das Protokoll eingeschrieben zugestellt. Am darauf folgenden Tag beginnt bereits die 30-tägige Frist für die Anfechtung des Beschlusses zu laufen. Unter Umständen müssen die heimgekehrten Eigentümer unmittelbar nach ihrer Rückkehr einen Beschluss gerichtlich anfechten, von dem sie bis dahin überhaupt keine Kenntnis hatten. Wahrlich kein angenehmer Start nach den Ferien!

Gleiches gilt für Mieter, die in Ferienabwesenheit die Kündigung des Mietverhältnisses erhalten. Auch bei Ihnen beginnt nach eingeschriebener Zustellung der Kündigung die 30-tägige Anfechtungsfrist zu laufen. Dies sogar, wenn die Post im Auftrag der Mieter die Sendungen zurückbehält.

#### Vertretung bestimmen

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass während der Ferienabwesenheit der Verwaltung eine Vertrauensperson als Vertreter der abwesenden Eigentümer genannt wird, an die auch die Korrespondenz zu richten ist. Diese Vertretung kann während der Abwesenheit die Interessen der Eigentümer wahrnehmen. Auf jeden Fall sollten jedoch die Verwaltung oder die Vermieterschaft über die Ferienabwesenheit informiert werden.

Dadurch besteht immerhin die Möglichkeit, dass zum Beispiel eine ordentliche Kündigung in dieser Zeit mit der Absicht, dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit zu nehmen, als missbräuchlich angesehen werden kann.

Text: HEV Schweiz



die küche. made in luzern.

veriset.ch

#### Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung **Baumanagement**





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.





IN EIGENER SACHE

## Wir ziehen weg und wieder zurück

Der Geschäftssitz des HEV Zürich an der Albisstrasse 28 in Zürich-Wollishofen ist in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Fassade und Dach werden gedämmt und erneuert, die Fenster ersetzt und auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage installiert. Zudem werden Empfang, Büros und Sitzungszimmer erneuert und modernisiert. Aus diesem Grund ziehen von Mitte Juni bis Anfang Dezember viele Mitarbeitende nach Adliswil.

Die Dienstleistungen der Abteilungen Verwaltung/Bewirtschaftung, Verkauf/Vermittlung, Baumanagement, Bewertung/Expertisen und Rechtsberatung/Prozessführung werden, wenn immer möglich, ohne Unterbruch aufrechterhalten.

Das Ladenlokal an der Albisstrasse bleibt ebenfalls weitgehend offen. Der Zugang kann allerdings zeitweise erschwert sein. In dringenden Fällen erkundigen Sie sich bitte unter 044 487 17 00 über die aktuellen Öffnungszeiten.

Formulare, Bücher und Drucksachen bestellen Sie am einfachsten über unseren Online-



Shop www.hev-zuerich-shop.ch, per E-Mail hev@hev-zuerich.ch, per Fax auf 044 487 17 77 oder per Telefon unter 044 487 17 01.

Für allfällige Unannehmlichkeiten bitten wir bereits jetzt um Entschuldigung.

Direktion und Mitarbeitende HEV Zürich



wirtschafteten Wäldern bezogen und unter Einsatz umweltfreundlicher Verfahren hergestellt. Fortschritte in der Holzverarbeitungstechnologie haben zur Einführung von Mehrschichtparkett geführt, das stabiler und widerstandsfähiger gegen Feuchtigkeit und Temperaturschwankungen ist als herkömmliches Massivparkett.

Designs und Oberflächenbehandlung: Hauseigentümer bevorzugen zunehmend individuelle Designs und Oberflächenbehandlungen. Rustikale und gealterte Optiken sind besonders beliebt, da sie dem Raum Charakter und Wärme verleihen. Auch die Farbpalette hat sich erweitert; neben klassischen Holztönen sind nun auch graue, weisse und sogar schwarze Parkettböden erhältlich, die modernen Wohnstilen entsprechen.

Nachhaltigkeit und Gesundheit: Ein wachsendes Bewusstsein für Nachhaltigkeit hat dazu geführt, dass viele Hauseigentümer Parkettböden aus zertifiziertem Holz bevorzugen. Zudem sind emissionsarme und gesundheitlich unbedenkliche Lacke und Öle auf dem Vormarsch, die für eine bessere Raumluftqualität sorgen.

#### Vinyl: Vielseitigkeit und Funktionalität

Vinylböden haben in den letzten Jahren eine Renaissance erlebt und sind heute beliebter denn je. Die Gründe dafür liegen in ihrer Vielseitigkeit, ihrer Strapazierfähigkeit und den vielfältigen Designmöglichkeiten.

Technologische Fortschritte: Die Herstellung von Vinylböden hat erhebliche Fortschritte gemacht. Moderne Vinylböden bestehen aus mehreren Schichten, die für zusätzliche Stabilität, Komfort und Langlebigkeit sorgen. Die Oberflächenbeschichtung macht sie widerstandsfähig gegen Kratzer, Flecken und Feuchtigkeit, was sie besonders pflegeleicht und langlebig macht.

BODENBELÄGE

## Wo sich das persönliche Stilbewusstsein der Bewohner zeigt

In den letzten Jahren hat sich der Markt für Bodenbeläge erheblich weiterentwickelt, wobei insbesondere Parkett und Vinyl bemerkenswerte Fortschritte gemacht haben. Diese Entwicklungen spiegeln sich in den Vorlieben von Hauseigentümerinnen und -eigentümern wider, die zunehmend auf diese beiden Materialien setzen, um ihre Wohnräume zu gestalten.

#### Parkett: Klassik trifft auf Innovation

Parkettböden haben seit jeher einen besonderen Platz in der Innenarchitektur eingenommen. Sie stehen für Eleganz, Langlebigkeit und natürlichen Charme. In den letzten Jahren hat sich

jedoch nicht nur das Design, sondern auch die Technologie hinter Parkettböden weiterentwickelt.

Material und Fertigungstechniken: Moderne Parkettböden werden häufig aus nachhaltig be-





Design und Ästhetik: Dank fortschrittlicher Drucktechniken können Vinylböden nahezu jede Optik imitieren, sei es Holz, Stein oder Fliesen. Dies ermöglicht Hauseigentümern, das Aussehen teurer Materialien ohne die hohen Kosten oder den Pflegeaufwand zu geniessen. Auch die Haptik hat sich verbessert, sodass moderne Vinylböden nicht nur realistisch aussehen, sondern sich auch so anfühlen.

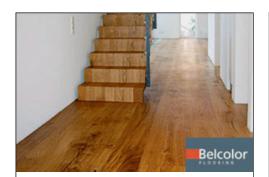
Einfache Installation: Ein weiterer Vorteil von Vinylböden ist die einfache Installation. Viele Vinylprodukte sind als Klicksysteme erhältlich, die ohne Kleber verlegt werden können. Dies spart Zeit und Kosten bei der Renovierung und macht es auch Heimwerkern leicht. ihre Böden selbst zu verlegen.

Nachhaltigkeit und Gesundheit: Ähnlich wie bei Parkettböden hat auch bei Vinyl ein Umdenken in Richtung umweltfreundlicher Materialien stattgefunden. Hersteller achten zunehmend auf die Verwendung von recycelbaren und emissionsarmen Materialien. Vinylböden sind ausserdem hypoallergen und tragen zu einer besseren Raumluftqualität bei, da sie keine Staubmilben oder Allergene beherbergen.

#### Vorlieben von Hauseigentümern

Die Entscheidung für den richtigen Bodenbelag hängt von verschiedenen Faktoren ab, wobei Funktionalität, Ästhetik und Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle spielen. Hauseigentümer schätzen die natürliche Schönheit und die Langlebigkeit von Parkett, vor allem in Wohn- und Schlafzimmern, wo eine warme und gemütliche Atmosphäre gewünscht wird. Der Trend geht hin zu individuell gestalteten Böden mit einzigartigen Maserungen und Farben, die das persönliche Stilbewusstsein der Bewohner widerspiegeln.

Vinylböden hingegen werden häufig in Bereichen bevorzugt, die hoher Beanspruchung ausgesetzt sind, wie Küchen, Badezimmer und Flure. Ihre Widerstandsfähigkeit gegen Feuchtigkeit und Abnutzung sowie die einfache Pflege machen sie zur praktischen Wahl für viel genutzte Räume. Gleichzeitig erlauben sie durch ihre Designvielfalt eine nahtlose Integration in verschiedene Einrichtungsstile.



#### Genossenschaft

## BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

#### **Zwischen Gross und Klein** ist de Capitani. Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

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



**WEBER DACH AG** 

Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66 weber@weberdach.ch

## TEPPICHPORTAL.CH



Reinigung & Unterhalt

Wäsche Ihrer Teppiche, Reparaturen und Mottenschutz

Ankauf & Schätzung

Beratung zum möglichen Ankauf Ihrer Teppiche Legate, Hausrat -und Nachlassschätzungen

Zollanvari Flagship Store Zürich Handgeknüpfte Designerteppiche nach Ihren Wünschen



Flagship Store Zürich Schindlerstrasse 4 8006 Zürich

Teppichportal Eglisau Zürcherstrasse 1 8193 Eglisau

Telefon 044 820 22 88 info@teppichportal.ch



Wir heissen Sie herzlich willkommen



Andreas Pelmter Benjamin Wennek



## Der Gebrauch von Laubbläsern wird in der Stadt Zürich stark eingeschränkt

In Zukunft dürfen Laubbläser in der Stadt nur noch in den Monaten Oktober bis Dezember verwendet werden. Der Zürcher Stadtrat hat dem Gemeinderat beantragt, die Allgemeine Polizeiverordnung entsprechend anzupassen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Allgemeine Polizeiverordnung dahingehend anzupassen, dass der Einsatz von Laubbläsern und Laubsaugern auf die Monate Oktober bis Dezember beschränkt wird. Der Stadtrat setzt damit eine Motion um, die Grüne und SP vor zwei Jahren eingereicht hatten.

Der ursprüngliche Zweck von Laubbläsern und Laubsaugern lässt sich aus ihrem Namen ablesen: Laub soll wirkungsvoll von Fusswegen und Strassen entfernt werden. In den letzten Jahren nutzten Hauswartungen, Gartenunternehmen und Baufirmen die Geräte vermehrt. um Dreck aller Art von Vorplätzen, Einfahrten, Grünflächen und Baugerüsten zu entfernen. Dabei entsteht Lärm, und es werden Feinstaub, Bakterien, Viren, Pilzsporen und Wurmeier aufgewirbelt und verteilt. Zudem töten Laubbläser und Laubsauger Kleinlebewesen und zerstören deren Lebensräume.

Mit der Beschränkung der Geräte auf die Monate Oktober bis Dezember soll der Laubbläser wieder auf seine Hauptfunktion zurückgeführt werden. In den Monaten Januar bis September gilt allerdings kein absolutes Verbot. In dieser Zeit kann das Sicherheitsdepartement Ausnahmen bewilligen, allerdings nur für elektrisch betriebene Geräte und nur, wenn keine tauglichen Alternativen zur Verfügung stehen.

Unsere Aufgabe war in einer grossen Villa die halbgeschossige Galerie zu erschliessen. Mit einem eleganten Plattformlift für den elektrischen Rollstuhl wurde dies erreicht. gleichzeitig steht die Treppe mit beidseitigen Handläufen zur Verfügung und wird zum «Training» eifrig genutzt.



flexomobil AG Technoparkstr. 2 8406 Winterthur

nfo@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 handwarmem 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 2 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?



**Beratung + Kontrollen** 

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



#### erfüllt Ihre Wohnträume

















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





Das Baumanagement des HEV Zürich durfte für die Frieda-Schneebeli-Stiftung die bestehende Liegenschaft an der Siewerdtstrasse 19 in Zürich vollständig erneuern. Das bestehende alte Wohnhaus mit sechs Wohnungen wurde abgerissen und durch ein zeitgemässes Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen ersetzt. Der Zugang zur Autoeinstellhalle erfolgt aufgrund des begrenzten Aussenraums mittels Autolift. Eine besondere Herausforderung war die Nähe zu den Gleisanlagen der SBB. AKTUELL AKTUELL AKTUELL





Das Projekt umfasste folgende Tätigkeiten:

Altlastensanierung, Abbruch, Aushubarbeiten und Pfählungen (Fundation).

#### Fassade

Metallfassade mit grossen Verglasungen in Holz/ Metall. Grosse Balkone und Erker, im ersten bis fünften Obergeschoss, wurden in den Baukörper integriert. Die vollverglasten Erker erweitern die Küche zu einem gefühlten zweiten Aussenraum. Sonnenschutz mittels Stoffstoren und Markisen.





#### Tragwerk und Haustechnik

Konventionelle Massivbauweise, Mauerwerk aus Backstein und Kernwände und Decken aus Beton. Heizanlage mit Fernwärmeanschluss. Sonnenkollektoren, PV-Anlage erzeugt Strom für den Eigenbedarf.

Das Baumanagement des HEV Zürich bedankt sich herzlich bei den geschätzten Auftraggebern für die spannende und erfolgreiche Zusammenarbeit.

#### **FAKTEN**

Baustart: 1.6.2022 Projektdauer: 22 Monate Bauvolumen: CHF 10 Mio.

Anzahl Wohnungen: 19

Eigentümer: Frieda-Schneebeli-Stiftung

Baumanagement HEV Zürich

Projekt-

und Bauleiter: HEV Zürich,

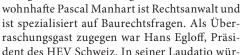
Andreas Stocker

Architektur: Hotz Partner AG SIA



## Neuer Präsident für den HEV Horgen

Nachfolge. Die Mitgliederversammlung des Hauseigentümerverbands (HEV) Horgen wählte kürzlich den bisherigen Aktuar Pascal Manhart (links im Bild) zum neuen Präsidenten. Er löst Bruno Cao (rechts im Bild) ab, der das Amt 28 Jahre lang innehatte und den Verband neu als Aktuar unterstützt. Der 1985 geborene und in Horgen





digte er die langjährigen Verdienste von Bruno Cao und wünschte dem frisch gewählten Präsidenten des HEV Horgen viel Erfolg und Erfüllung im neuen Amt. (Bild: HEV Horgen)

#### Aus Rüti und Wetzikon wird HEV Bezirk Hinwil

#### Fusion der HEV-Sektionen im Zürcher Oberland.

An der Generalversammlung des HEV Wetzikon vom 28. Mai 2024 haben sich auch die anwesenden 254 stimmberechtigten Mitglieder mit 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung für die Fusion mit der Sektion Rüti ausgesprochen. Damit werden die beiden Sektionen Rüti und Wetzikon rückwirkend per 1. Januar 2024 zusammengeschlossen. Bereits am 10. Mai hatten sich die 155 stimmberechtigten Mitglieder der Sektion Rüti um Umgebung (gegründet 1918) mit 3 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen für eine gemeinsame Zukunft mit Wetzikon und Umgebung (gegründet 1942) entschieden.

In beiden Vorständen war man überzeugt, dass mit einer Fusion eine schlagkräftige Sektion entsteht, die für ihre neu rund 5500 Mitglieder im Zürcher Oberland über mehr Durchsetzungskraft auf politischer Ebene verfügt, Doppelspurigkeiten reduziert, eine höhere Professionalität der Dienstleistungen für Mitglieder und Eigentümer erzielt und die einzelnen Mitglieder des Vorstands entlastet.

Der Vorstand der neuen Sektion HEV Bezirk Hinwil setzt sich zusammen aus Präsident Andreas Egli, Vizepräsident Martin Cathrein und den Vorstandsmitgliedern Jürg Wettstein, Heinz Leuthold, Fabian Gehrig, Sandro Luongo, Peter Heierle, Yvonne Bürgin, Ruth Hegner, Edith Oess und Pascale Uehli.

Präsident Andreas Egli freut sich, als neuer Präsident des HEV-Bezirk Hinwil die Interessen von neu über 5500 Mitgliedern zu vertreten. Der Fokus des HEV liegt darauf, die Anliegen der Hauseigentümer zu unterstützen und ihre Interessen sowie ihre Rechte zu stärken.

## Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt bei 1,75 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,75 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.



#### Heizungssanierung / Heizungserneuerung

Ihre Heizung muss erneuert werden und Sie suchen eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösung?

Die Firma Gerber + Partner GmbH zeigt uns die verschiedenen dafür geeigneten und den heutigen Anforderungen entsprechenden Heizsysteme und informiert Sie über deren Vor- und Nachteile.

Wir laden alle Interessierten herzlich zum Vortrag mit anschliessendem Apéro ein am

#### Donnerstag, 20. Juni 2024, 20.00 Uhr

im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstrasse 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



**H E V** Dübendorf & Oberes Glattal

**Ihre Immobilien.** Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



SERVICE SERVICE



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 Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten

geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

-		>
ANMELDUNG FÜR MITGL	IEDERFORUM	
«Bern und sein Bundeshaus» v	om 19. September 2024	
(Angaben bitte in Blockschrift) Mit	tglied- und Rechnungsadresse müssen i	übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
,		
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
NATA DE L	D .	11 1
Mitgliedernummer	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)		
Einsenden an: HEV Zürich, Sekretar	riat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zi	ürich, per Fax 044 487 17 77 oder
		sse». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

28 | HEV 6-2024 | 29

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache





#### Familienparadies an sonnenverwöhnter Lage

Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger und sonniger Lage in einem Einfamilienhausguartier. Dieses einseitig angebaute 7½- bis 8-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an attraktiver, nach Südwesten ausgerichteter Wohnlage und ist Teil einer kleinen familiären Wohnsiedlung Grosszügige Wohn- und Nebenflächen, lauschiger Garten zum Verweilen, spielende Kinder in der autofreien Siedlung, sind nur einige Pluspunkte. Baujahr 1999. Verhandlungspreis: CHF 2425000.—



#### /olketswil

#### Charmantes Terrassenhaus an sonniger Lage in Volketswil

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. Die Liegenschaft präsentiert sich trotz des Alters in einem gut unterhaltenen Allgemeinzustand. Die Ausbauten und Installationen sind mehrheitlich über 30-jährig, wurden gut unterhalten und situativ erneuert. Baujahr 1970. Verhandlungspreis: CHF 1300000.-



#### **Fahrweid**

#### 4½-Zimmer-Wohnung mit Einzelgarage mit direktem Zugang

Die Liegenschaft befindet sich im Wohnquartier Fahrweid (Gemeinde Geroldswil) in unmittelbarer Nähe eines Naturschutzgebiets (Altlauf der Limmat). Sonnige Lage, gute Lichtverhältnisse, zudem unverbaubare Sicht auf das gegenüberliegende Naturschutzgebiet. WFL ca. 85 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>, Bad/WC, Baujahr 1966 (letzte Renovation: 1992). Verhandlungspreis: CHF 670 000.—



#### Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in Zürich-Höngg

Das Mehrfamilienhaus an der Nötzlistrasse in 8049 Zürich bietet eine idvllische Wohnlage im lebhaften Stadtteil Höngg, bekannt für seine grüne Umgebung und gute Anbindung an das Stadtzentrum. Die insgesamt sieben Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen. 2- bis 4½-Zimmer und Wohnfläche von ca. 55 bis 123 m², sind bis auf eine vermietet und bieten ein charmantes Wohnen an äusserst begehrter und naturnaher Lage an. Baujahr 1953. Verhandlungspreis: CHF 4950000.—





Hauseigentümerverband Zürich

Tel. 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83

## «Die Wohnungsabnahme»

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

#### Themen des Seminars

SEMINAR

Grundlagen/Rechtliches: Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung ■ Normale Abnützung/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: Bitte beachten Sie: Die Geschäftsstelle des HEV Zürich wird von Juni bis Dezember 2024 saniert. Über den definitiven Durchführungsort werden Sie rechtzeitig informiert. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.-, Ehepaar\*\* CHF 440.-Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.-, Ehepaar\*\* CHF 520.-

- \* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
- \*\* Nur 1 Dokumentation

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

#### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die Wohnungsabnahme» vom 3. September 2024

(Angahen hitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimn

(Angusen siete in Blockseinne)	inea and neemangsaaresse massen aberems	tillinen.
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
		Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.—,
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

## 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.



#### 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

MIETRECHT

## Was muss bei der Kündigung einer Nebensache beachtet werden? (Teil 1)

Besteht zwischen einem Wohn- und Geschäftsraummietverhältnis und einer Nebensache (wie Garage/Einstell-/Abstellplatz) ein funktioneller Zusammenhang, gelten für Letztere die strengen Kündigungsschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume. Werden (Tief-)Garagen- und Parkplätze hingegen gesondert vermietet, gelten die weniger strengen allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften, was in einem zweiten Teil beschrieben werden wird.

#### Was ist ein funktioneller Zusammenhang von Haupt- und Nebensache?

Als geschützte Nebensache eines Wohn- oder Geschäftsraumes (somit der Hauptsache) gilt beispielsweise ein (Tief-)Garagen- oder Parkplatz dann, wenn zwischen diesen Mietobjekten ein funktioneller Zusammenhang besteht. Ein funktioneller Zusammenhang besteht dann, wenn die Garage, der Einstellplatz oder der Parkplatz nur wegen der Wohnung bzw. der Geschäftsräumlichkeiten gemietet wurde.

Nicht von Belang ist dabei, ob Vermieter und Mieter für die beiden Mietobjekte einen einzigen Vertrag oder zwei separate Verträge abgeschlossen haben. Auch irrelevant ist der Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse, ob diese also gleichzeitig oder zeitlich versetzt abgeschlossen wurden, beispielsweise zuerst ein Wohnungs- und später ein Parkplatzmietvertrag.

Handelt es sich um eine Nebensache im obigen Sinne, ist im Weiteren zu unterscheiden, ob es sich um ein einheitliches oder «nur» um ein

zusammenhängendes (nichteinheitliches) Mietverhältnis handelt. Diesbezüglich ist insbesondere auf den Parteiwillen abzustellen. Ist der Parkplatz Teil des Wohnungsmietvertrages, handelt es sich klar um ein einheitliches Mietverhältnis, womit für den Parkplatz ebenfalls die strengen Schutzbestimmungen der Wohnraummiete gelten und keine Kündigung nur des Parkplatzes möglich ist.

Bei separaten Verträgen, die zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden und auch noch verschiedene Kündigungsfristen enthalten, ist eher davon auszugehen, dass die Parteien kein einheitliches Mietverhältnis abschliessen wollten. Dann handelt es sich «nur» um ein zusammenhängendes Mietverhältnis, was bedeutet, dass die Wohnung bzw. der Geschäftsraum und die (Tief-)Garage bzw. der Parkplatz (mit amtlichem Formular) separat gekündigt werden können.

Um Unklarheiten und teuren Prozessen vorzubeugen, empfiehlt es sich dringend, den Par-



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

teiwillen entsprechend klar in den Verträgen zum Ausdruck zu bringen. Falls keine Koppelung zwischen (Tief-)Garage oder Parkplatz und Wohnungs- bzw. Geschäftsmiete mit den oben beschriebenen Folgen gewünscht ist und die entsprechend beschriebene Wirkung des funktionellen Zusammenhangs und einheitlichen Mietverhältnisses vermieden werden soll, wird empfohlen, zwei separate Mietverträge abzuschliessen und in jedem Vertrag eine Klausel aufzunehmen, wonach die Parteien ausdrücklich vereinbaren, dass Wohnung bzw. Geschäftsraum und (Tief-)Garage oder Parkplatz unabhängig voneinander vermietet werden und gekündigt werden können sollen.

Sind unterschiedliche Vertragsparteien am Mietverhältnis über die Haupt- und Nebensache beteiligt – sei es auf Vermieter- oder in der Praxis meist auf Mieterseite –, liegt kein relevanter (persönlicher) Zusammenhang vor und kommen die Schutzbestimmungen folglich nicht zum Tragen.

#### Folgen eines funktionellen Zusammenhangs zwischen Haupt- und Nebensache im Zusammenhang mit der Kündigung

Wenn eine Garage, ein Tiefgaragenplatz oder ein Aussenparkplatz als Nebensache qualifiziert wird, teilt diese das rechtliche Schicksal der Hauptsache und kann daher nur zusammen mit der Wohnung bzw. dem Geschäftsraum gekündigt werden, da der Vertrag als Einheit zu betrachten ist. Eine Kündigung der (Tief-)Garage oder des Aussenparkplatzes allein würde eine unzulässige Teilkündigung darstellen.

Auf der anderen Seite hat die Kündigung der Wohnung bzw. des Geschäftsraumes als Hauptsache regelmässig auch jene der (Tief-) Garage oder des Parkplatzes, so diese als Nebensache zu qualifizieren sind, zur Folge. Nichtsdestotrotz empfiehlt es sich, auch das Nebenobjekt, z.B. (Tief-)Garage oder Parkplatz, explizit auf dem amtlichen Kündigungsformular separat zu erwähnen.

Der Vermieter muss die Kündigung des Wohn- bzw. Geschäftsraumes inkl. (Tief-) Garage oder Parkplatz mittels eines amtlichen Formulars vornehmen und es sind die Kündi-

gungsfristen und -termine der Hauptsache auch für die Nebensache einzuhalten.

Was kann ein Vermieter tun, wenn er auf eine Nebensache wie eine (Tief-)Garage oder einen Parkplatz angewiesen ist, der im funktionellen Zusammenhang mit der Hauptsache, einem Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis, steht, mithin ein einheitliches Mietverhältnis vorliegt und er somit nicht rechtsgültig die Nebensache, z. B. die (Tief-)Garage oder den Parkplatz, kündigen kann?

Der Vermieter hat diesfalls zwingend zur Mitteilung der Änderung des Mietvertrages, um die Parkplätze zu entziehen, wie bei jeder einseitigen Vertragsänderung während des Mietverhältnisses, das amtlich genehmigte Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR zu benutzen.

Dabei muss beachtet werden, dass der Mieter dieses Formular 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist nachweislich erhalten haben muss. Für die postalische Zustellung sind zusätzliche 10 Tage einzurechnen.

Wie immer gilt: Sowohl die Kündigung als auch die einseitige Vertragsänderung können bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden.

Sollten Sie unsicher sein, kontaktieren Sie frühzeitig unsere für Mitglieder unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft unter 044 487 17 17 oder vereinbaren Sie, wenn Sie Dokumente geprüft haben möchten oder eine längere Beratung benötigen, mit unserem Sekretariat des Rechtsdienstes einen Termin unter 044 487 17 11.



**Sandra Heinemann** Lic. iur. Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich

SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

#### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie
auf die Mieter überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heizund 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: Bitte beachten Sie: Die Geschäftsstelle des HEV Zürich wird von Juni bis Dezember 2024 saniert. Über den definitiven Durchführungsort werden Sie rechtzeitig informiert. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

#### 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. Septemer 2024 (Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen. Firma (falls Rechnung über Firma läuft) Ja, Ich wünsche einen Parktplatz Autonummer Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang. Name (Teilnehmer/in 1) Vorname Name (Teilnehmer/in 2) Vorname als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation) Strasse PLZ und Ort F-Mail Telefon privat Telefon Geschäft Datum Unterschrift Mitaliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)

**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.

34 | HEV 6-2024 HEV 6-2024 | 35

SERVICE SERVICE

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 Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.



Referentin Sabrina Boeniger

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness. war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor über 12 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergemeinschaften spezialisiert.

#### **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.

#### 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

Strasse

das Mängelmanagement

Änderungen vorbehalten

#### **INFORMATIONEN**

Datum: Dienstag, 1. Oktober 2024, 8 bis 12 Uhr, Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Bitte beachten Sie: Die Geschäftsstelle des HEV Zürich wird von Juni bis Dezember 2024 saniert. Über den definitiven Durchführungsort werden Sie rechtzeitig informiert. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Einzel CHF 420.-, Ehepaar\*\* CHF 790.-Mitglieder\*: 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.

Autonummer

#### ANMELDUNG FÜR SEMINAF

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 1. Oktober 2024 (Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Ja, Ich wünsche einen Parktplatz

Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang. Name (Teilnehmer/in 1) Vorname Name (Teilnehmer/in 2) Vorname als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

PLZ und Ort

F-Mail Telefon Geschäft Telefon privat

Datum Unterschrift Mitaliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)

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.

36 | HEV 6-2024 HEV 6-2024 | 37



## Stimmt nachdenklich

Ein gestohlener Koffer: Vollständig ausgeplündert, und das «unnütze» Ding in einen Schacht versenkt.



## Daheim im Müll

Die kleinen Ratten haben es ganz kuschelig. Lässt man ausser Acht, dass sie in einem Abwasserschacht liegen.

Publireportage

# ROHRMAX ®

## Kostenlose Abwasserrohr-Kontrolle Gegen teure Schadensfälle

Verstopfte Abwasserrohre sind nichts Angenehmes. Ein Abfluss, der dichtmacht, ist in mancher Hinsicht ärgerlich.

Versagen Sickerleitungen den Dienst, kann das gestaute Umgebungswasser zu Feuchteschäden im Mauerwerk führen – und verursacht erhebliche Kosten. Vorsorgen statt Ausbaden ist auf alle Fälle besser.

#### Vermeiden Sie Verstopfungen

Bei einem Notfall ist RohrMax in der Regel rasch vor Ort, hilft und spült mit Hochdruck.

Doch manchmal müssen die über die Jahre verhärteten Ablagerungen aufgebohrt – oder die Rohre gar ersetzt werden. Rohre in der Wand, unter der Badewanne oder unter dem Haus-Fundament. Die Rohre und Schächte alle drei bis vier Jahre durch einen Fachmann kontrollieren zu lassen, trägt wesentlich zum Werterhalt einer Liegenschaft bei.

Wer bei RohrMax eine Rohrkontrolle durchführen lässt, ist informiert, wie es um den Zustand der Abwasserrohre der Liegenschaft steht.

Ohnedies: Das Auto bringt man jedes Jahr in den Service, die Heizung wird überprüft, die Abwasserrohre hingegen überlässt man öfters sich selbst.

Die kostenlose Kontrolle von RohrMax umfasst eine Funktions-Überprüfung sämt-



## Beeindruckende Wurzelkraft

Pflanzen suchen während Hitzeperioden verstärkt nach Wasser, und in Abwasserrohren ist es meist feucht.

Die Bambus-Wurzeln haben ganze Arbeit geleistet. Komplette Blockade. Wüchsige Pflanzen in Hausnähe zu pflanzen, sollte man sich genau überlegen.



licher zugänglicher Abwasserrohre, Dolen und Schächte im und ums Haus. Bestellen Sie Ihren regionalen RohrMax-Kundenberater vor Ort. So wissen Sie unkompliziert über Ihre Rohre Bescheid.

#### Vorsorge schafft Werterhalt

Sie vermuten bereits ein Problem? Der Service einer kostenlosen Abklärung und Beratung vor Ort steht Ihnen auf alle Fälle genauso zur Verfügung. **Es gilt immer:** Sollte eine Kontrolle eine Verschmutzung zum Vorschein bringen – oder anderen Handlungsbedarf aufdecken, ist es selbstverständlich der Haus-

eigentümerin resp. dem Hauseigentümer überlassen, eine Reinigung/Massnahme durchführen zu lassen oder darauf zu verzichten.

Die Funktions-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich – und bleiben kostenlos, auch wenn nachfolgend kein Reinigungs- resp. kein Wartungsauftrag erteilt wird.







SCHREINER

**GARTENBAU** 

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

#### Hier könnte

## Ihr

Inserat stehen

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

STOCKWERKEIGENTUM / MIETRECHT

## Darf man Fahnen oder Transparente an der Balkonbrüstung aufhängen?

«Die Fussball-Europameisterschaft steht vor der Tür, da werden die Balkone und die Fassade unserer Stockwerkeigentum-Liegenschaft wieder mit Fahnen aller möglichen Länder (dekoriert). Zudem hängen auch vor Abstimmungen und Wahlen jeweils Parteiplakate an den Balkongeländern. Einige Stockwerkeigentümer stören sich daran. Müssen wir das dulden?»

#### Im Stockwerkeigentum

In Zeiten vor Abstimmungen und Wahlen sieht man tatsächlich gehäuft Plakate oder Transparente an den Häusern, die von weitem sichtbar sind. Bei einem Einfamilienhaus ist es dem Eigentümer überlassen, was er aufhängen will, solange die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist (Art. 6 Strassenverkehrsgesetz). Im Stockwerkeigentum jedoch gehören die Brüstung eines Balkons, dessen Aussenseite sowie die Aussenfassade unter den Fenstersimsen nicht zum Sonderrecht des einzelnen Stockwerkeigentümers, sondern zu den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes. Der Eigentümer hat zwar ein Recht darauf, seinen Balkon balkonspezifisch zu nutzen, er darf selbstverständlich draussen sitzen, essen oder sonnenbaden. Ein Aufhängen von Fahnen, Plakaten, Transparenten etc. gehört aber nicht zu dieser Nutzung, weshalb dafür eine Bewilligung mittels Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingeholt werden muss. Welches Quorum dafür nötig ist, wurde noch nicht höchstrichterlich entschieden. Es könnte entweder eine qualifizierte Mehrheit verlangt werden (Änderung der Benutzungsweise von gemeinschaftlichen Teilen) oder man könnte auch für Einstimmigkeit argumentieren, da das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft tangiert ist.

Grundsätzlich ist der Stockwerkeigentümergemeinschaft jedoch eher davon abzuraten, einem Eigentümer den Aushang von Fahnen/Plakaten mit politischer, religiöser oder kommerzieller



RECHT SERVICE

Werbung im Aussenbereich der Liegenschaft zu bewilligen. Dann müssten auch die Plakate der Gegenseite bewilligt werden. Dies führt früher oder später zu Diskussionen und beeinträchtigt das optische Erscheinungsbild einer Liegenschaft sowie den Hausfrieden unter den Stockwerkeigentümern.

Das Aufhängen eines Abstimmungsplakates innen an einem Wohnungsfenster braucht wohl eher keine Bewilligung der Gemeinschaft, selbst wenn es von aussen sichtbar ist. Man kann dem Stockwerkeigentümer auch keine bestimmte Vorhangfarbe oder überhaupt Vorhänge vorschreiben.

#### Nationalfeiertag 1. August

Der Aushang von Schweizerfahnen am 1. August, dem Schweizer Nationalfeiertag, sollte toleriert werden, zumal es sich dabei um eine kurze Dauer von ein paar wenigen Tagen handelt. Oft wird die Bevölkerung sogar von der Gemeinde dazu aufgerufen, die Häuser und Gärten zu schmücken und mit der Schweizer Fahne zu beflaggen.

## Sportliche Grossanlässe wie z. B. Fussball-Meisterschaften

Das befristete Aufhängen von Flaggen während einer Fussball-Europameisterschaft oder Fussball-Weltmeisterschaft bräuchte grundsätzlich ebenfalls einen Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft mit Bewilligung. Es gibt jedoch auch die Meinung, dass dies ohne Beschluss toleriert werden sollte, da Sportanlässe eine Verbindung schaffen zwischen den Menschen und es trotz konkurrierender Flaggen nicht zu einem Eklat im Haus kommen sollte. Da ist die Gefahr bei einem Aushang mit politischer Aussagekraft grösser.

#### Rücksichtnahme

Wichtig ist aber auch beim Aushang von Flaggen der bevorzugten Fussballmannschaft das Masshalten. Im Stockwerkeigentum geht es grundsätzlich immer um gegenseitige Rücksichtnahme und beiderseitige Toleranz. Auf jeden Fall darf die Flagge nicht in den Bereich des darunter wohnenden Eigentümers reichen und

diesem nicht die Sicht versperren, sie darf also nicht zu gross sein. Auch zeitlich sollte massgehalten werden. Wenn die Mannschaft ausgeschieden ist, sollte man auch die Flagge wieder einrollen.

#### In der Mietwohnung

Auch im Mietverhältnis können sich dieselben Fragen stellen. Es gilt genau das Gleiche, die Mieterschaft hat nur Anspruch auf eine balkonspezifische Nutzung und darf nichts an die Aussenseite der Brüstung oder an die Fassade hängen, weil diese nicht zum Mietobjekt gehören. Die Mieterschaft muss die Vermieterschaft um Erlaubnis fragen. Der Vermieterschaft ist davon abzuraten, solche Bewilligungen, insbesondere für den Aushang von Fahnen, Plakaten und Transparenten mit politischer, religiöser oder kommerzieller Werbung, leichtfertig zu erteilen, da auch hier früher oder später der Hausfrieden und das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft leiden. Wenn eine Mietpartei trotz erfolgter schriftlicher Abmahnung ihren nicht bewilligten Aushang weiter hängen lässt, riskiert sie die Kündigung des Mietverhältnisses.

Auch im Mietverhältnis ist die Beflaggung am 1. August erlaubt und von den Gemeinden oft erwünscht.

Das Aufhängen der Flagge der Lieblingsmannschaft während Sport-Grossanlässen sollte auch im Mietverhältnis von gegenseitiger Toleranz und Rücksichtnahme geprägt sein. Die anderen Mietparteien im Haus dürfen nicht gestört werden, die Sicht des darunter wohnenden Mieters darf nicht eingeschränkt werden, und die Flagge sollte bei Ausscheiden der Mannschaft oder spätestens am Schluss der Meisterschaft rechtzeitig wieder entfernt werden.



**Daniela Fischer** Lic. iur. Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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 bis 12 Uhr Türöffnung: 7.45 Uhr

Seminarort: Bitte beachten Sie: Die Geschäftsstelle des HEV Zürich wird von Juni bis Dezember 2024 saniert. Über den definitiven Durchführungsort werden Sie rechtzeitig informiert. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

#### 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		
«Sanierung einer vermieteten Lieg		immen.
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
		Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–,
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
Eincondon an: HEV Zürich Sokratariat So	ominara Alhicetracca 20, 2022 Türich nor	Fax 044 497 17 77 odor

über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

 ERBRECHT

## Die Erbunwürdigkeit

Das Gesetz regelt die Erbunwürdigkeit in den Artikeln 540 und 541 des Zivilgesetzbuches (ZGB). Es müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein, damit eine Erbunwürdigkeit eintritt. Als positive Voraussetzung muss ein Erbunwürdigkeitstatbestand vorliegen. Und zweitens darf der Erblasser den Vorfall nicht verziehen haben (negative Voraussetzung).

Das Gesetz nennt vier Tatbestände, die zu einer Erbunwürdigkeit führen. Die Aufzählung ist abschliessend. Unwürdig zu erben ist:

- 1. wer den Erblasser getötet hat. Es genügt auch ein Tötungsversuch (Art. 540 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB):
- 2. wer den Erblasser in den Zustand bleibender Verfügungsunfähigkeit (Art. 467 ZGB) gebracht hat (Art. 540 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB);
- 3. wer den Erblasser dazu bringt oder aber daran hindert, dass er eine Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) errichtet oder widerruft. Der Erbunwürdige nutzt dazu Arglist, Zwang oder Drohung (Art. 540 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB);
- 4. wer eine Verfügung von Todes wegen unter Umständen, die dem Erblasser deren Erneuerung nicht mehr ermöglichen, beseitigt oder ungültig gemacht hat (Art. 540 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).

Bei sämtlichen Tatbeständen wird vorausgesetzt, dass der Erbunwürdige vorsätzlich und rechtswidrig handelt bzw. etwas unterlassen hat.

Die Erbunwürdigkeit führt dazu, dass eine Person unfähig ist, von Todes wegen irgendetwas zu erben. Sie kommt somit weder als gesetzlicher noch eingesetzter Erbe in Betracht.

Linked in

Sie kann auch nicht ihren Pflichtteil geltend machen. Die Erbunwürdigkeit gilt hingegen nur für den Unwürdigen selbst; sie erstreckt sich nicht auf die Nachkommen des Unwürdigen (Art. 541 ZGB).

Die Erbunwürdigkeit bzw. deren Rechtsfolgen werden durch Verzeihen des Erblassers aufgehoben (Art. 540 Abs. 2 ZGB). Das Verzeihen des Erblassers ist an keine bestimmte Form gebunden. Aus Beweisgründen ist jedoch empfohlen, ein schriftliches «Verzeihungsschreiben» abzufassen. In einzelnen Fällen wird es aber schlichtweg nicht mehr möglich sein zu verzeihen. Dies, weil der Erblasser bereits tot oder verfügungsunfähig ist (Art. 540 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZGB) oder aber die Erbunwürdigkeit erst nach dem Tod des Erblassers begründet oder erkannt wird (Art. 540 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 ZGB). Die Aussicht auf Heilung der Erbunwürdigkeit dürfte demnach sehr gering sein.



Cornel Tanno Lic. iur. Rechtsanwalt Rechtsberatung/Prozessführung





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.

**Menzingen ZG** 

www.bostadel.ch





Brunner Küchen 8050 Zürich 079 662 18 65 www.su-bauunternehmung.ch

## Das bewährte Team für Sanierungsund Umbauarbeiten

S+U Bauunternehmung AG



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

## jetzer storen.

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





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

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

**REFERENTEN:** Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich; Reto Ziegler, lic. jur. Rechtsanwalt, HEV Zürich: Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

#### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbanspruch ■ Verfügbare Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

#### **Immobilien**

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf ■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht ■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 12. November 2024, 8.30 bis 12 Uhr Türöffnung: 8 Uhr

Seminarort: Bitte beachten Sie: Die Geschäftsstelle des HEV Zürich wird von Juni bis Dezember 2024 saniert. Über den definitiven Durchführungsort werden Sie rechtzeitig informiert. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

#### 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		
5 5	entümer» vom 12. November 2024 d- und Rechnungsadresse müssen übereinst	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
		Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–,
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
Finsandan an: HEV Türich Sakratariat S	aminara Albiastrassa 20 0020 70vish na	- Foy 044 497 17 77 adam





## **ATTICO**<sup>®</sup>

#### **ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU**

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!



8048 Zürich / 5074 Eiken



STOCKWERKEIGENTUM

# Schlechte Beziehung mit dem Verwalter? Die Möglichkeiten einer Trennung

Auch bei Verwaltungsmandaten kann es vorkommen, dass mit der Zeit Unzufriedenheit entsteht über die Tätigkeit oder oft Untätigkeit des Verwalters – insbesondere wenn eine Firma mandatiert ist und plötzlich eine andere Person zuständig ist, die das Mandat anders führt als bisher. In der Folge wird beschrieben, wie vorzugehen ist, wenn eine Stockwerkeigentümergemeinschaft die Verwaltung wechseln möchte.

#### Ordentliche Abberufung

Die Beziehung mit der Verwaltung enthält zwei Elemente, ein organschaftliches und ein vertragliches. Das gesetzliche Abberufungsrecht – das heisst der Widerruf der Wahl durch die Gemeinschaft – ist zwingend und kann weder durch das Reglement noch den Verwaltungsvertrag eingeschränkt werden. Die Abberufung erfolgt, vorbehältlich anderslautender Reglementsbestimmung, durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss. Dadurch sind die organschaftliche Funktion und das Verwaltungsverhältnis beendet.

Empfangsbedürftigkeit – Folgen der Auflösung Nur dadurch kann die Abberufung rechtliche Wirkungen entfalten. Das bedeutet also, dass das Ergebnis der Abwahl der Verwaltung mitgeteilt werden muss, wenn sie nicht selbst die Versammlung führt respektive anwesend ist. Die Form der Mitteilung ist unwichtig, jedoch wird aus Beweisgründen eine Mitteilung per Einschreiben empfohlen. Ab diesem Zeitpunkt kann der Verwalter seine vertraglichen Aufgaben nicht mehr erfüllen

Im Anschluss sind die schuldrechtlichen Folgen der Vertragsbeziehung abzuwickeln, insbesondere finanzielle Ansprüche des Verwalters, wenn die Auflösung zur Unzeit erfolgte. Die Abwahl, die an der ordentlichen oder in dringenden Fällen ausserordentlichen Versammlung erfolgt, muss nicht unbedingt deckungsgleich sein mit den vertraglichen Kündigungsfristen. Andererseits kann auch die Stockwerkeigentümergemeinschaft Schadenersatz geltend machen, wenn die Abberufung aufgrund einer Vertragsverletzung

## FAIRMARKTER

"Wer die Wahl hat — hat die Wahl."

Immobilienfairkauf zum Fixpreis Fairmarkter.ch | +41 44 455 54 53 | info@fairmarkter.ch des Verwalters erfolgte. In solchen Fällen sollte auch keine «Unzeit» gegeben sein, denn es liegt ein sachlich vertretbarer Grund vor und die gesamten Umstände spielen eine Rolle, nicht nur die Zeit.

#### Umsetzung in der Praxis

Am wichtigsten ist natürlich für die Fortsetzung einer Verwaltungstätigkeit, dass die neue Verwaltung im besten Fall das Mandat ohne Unterbruch übernehmen und führen kann. Der Verwalter muss sämtliche Verwaltungsunterlagen übergeben, Protokolle, Originalrechnungen, Verträge, Buchhaltung, Korrespondenz, Schlüssel und allfällige Gegenstände und Vermögenswerte. In der telefonischen Rechtsberatung wird diese Thematik oft angesprochen. Die Übergabe sollte darum gepflegt und geordnet erfolgen, was bedeutet, dass darauf geachtet werden sollte, dass bereits im Vorfeld nicht zu viel böses Blut entsteht und der Verwalter nicht in «Trotzreaktionen» verfällt. Falls dies alles gütlich nicht möglich ist, ist wohl eine Klage auf Herausgabe aller Unterlagen notwendig.

#### Beendigung durch Demission

Es kann natürlich auch vorkommen, dass der Verwalter seinerseits unglücklich ist mit der Beziehung. Es ist das Gegenstück zum oben Erwähnten, üblicherweise Kündigung genannt. Es gilt das Gleiche, auch er hat das Recht, das Mandat sofort niederzulegen, es gilt auch das Gleiche betreffend die vertraglichen Fristen resp. Kündigung zu Unzeit und allfällige finanzielle Folgen bei der Liquidation des Vertragsverhältnisses. In beiden Fällen ist zu prüfen - und am besten schriftlich festzuhalten -, welches die Gründe für die Beendigung sind, bedeutungsvoll für die Beurteilung, ob «Unzeit» angenommen werden muss respektive für allfällige Ungereimtheiten betreffend das Honorar für die vertraglich vereinbarte Dauer.

#### Die richterliche Abberufung

Diese kommt zur Anwendung, wenn kein Beschluss der Stockwerkeigentümer zustande kommt, das heisst die Mehrheit der Eigentümer zufrieden sind mit der Beziehung. Diese Möglichkeit ist eine Form des Minderheitenschutzes und gleichzeitig ein Eingriff in die Demokratie der Stockwerkeigentümerversammlung. Diejenigen Eigentümer, die in der Minderheit sind, können sich gegen den ablehnenden Beschluss wehren, indem sie den Richter anrufen. Allerdings müssen hierfür wichtige Gründe vorliegen. Es ist also auch ein Kontrollmittel gegenüber einem Verwalter, damit dieser sich nicht alles erlauben kann, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen.

#### Welches sind wichtige Gründe?

Gemäss bundesgerichtlicher Allgemeinformulierung ist dies grundsätzlich jedes Vorkommnis oder Verhalten, welches das Vertrauensverhältnis so schwer belastet, dass die Weiterführung der Vertragsbeziehung nach Treu und Glauben unzumutbar ist. Da das allein nicht unbedingt hilfreich ist, wird auch hier wieder der konkrete Einzelfall betrachtet. Eine leichte Pflichtverletzung reicht grundsätzlich nicht, jedoch die Summe solcher allenfalls schon; eine objektivierte Betrachtung ist so weit wie möglich anzuwenden. Mögliche Beispiele: ein gravierender Interessenkonflikt zwischen Verwaltung und Privatinteressen des Verwalters, mehrere kumulierte Pflichtverletzungen (Fehler in der Buchführung, Weigerung Aufnahme eines Traktandums, Beschlussfassung ohne Diskussion, mangelhaftes Protokoll), Veruntreuung.

Wahrscheinlich wird es praktisch nicht sehr oft relevant werden, denn bei grosser Unzufriedenheit dürfte die Mehrheit den Verwalter abberufen wollen, wodurch dieses Instrument obsolet wird. Auf jeden Fall ist es sicher vorteilhafter, eine gütliche Trennung anzustreben, wenn man sich auseinandergelebt hat.



Kathrin Spühler Lic. iur. Telefonische Rechtsberatung

#### / HAUSTECHNIK AUS EINER HAND















KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

# Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI



**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

DRUCKSACHENVERKAUF

## Diverse überarbeitete **Formulare**

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



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Beding. (2023)</b> Artikel-Nr. 10006, Set à je 2 Stk.	CHF 6.30	CHF 8.30
Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10008, Set à je 2 Stk.	CHF 6.30	CHF 8.30
<b>Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 7.50	CHF 10.00

Bestellformular siehe Seite 55

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

Elektrokontrollen mit Controlco:

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



Über

20 Jahre erfolgreich!

Qualität. Garantiert.



#### **DACHGENERALIST**

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

044 208 90 60

**Scherrer Metec AG** 8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.

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



Hürlimann Bautenschutz AG, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

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 Gewerbeverbands der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 76 387 33 53

shw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

# Hier könnte Ihr Inserat stehen



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





+41 44 496 95 00

Fenster Fabrik Albisrieden AG Fellenbergweg 15 CH–8047 Zürich

→ FFA.CH

## SERVICE

## **Bestellformular**

ArtNr.	Anzahl Artikel			Preis	e in CHF
			M	itglieder	Nichtmitglieder
	Formulare zun	n Abschluss von Mietverträgen	(inkl. 8.10% MwSt.)		
30009	Anmeldung für ge		•	1.80	2.80
30010	Anmeldung für W			1.80	2.80
10006		ag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingur	igen (2023)		
		sausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30	8.30
10013	Zürcher Wohnung		Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20100		eilung des Anfangsmietzinses (2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
10006EN		vertrag für Wohnräume	JCI a 2 Jik.	1.00	2.00
TOOOOLIV	inkl. Allg. Bedingu				
		sche und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk.	17.00	22.00
10008		öbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2		17.00	22.00
10000		sausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30	8.30
10009		eschäftsräume (2012)	Set a je 2 stk.	0.50	0.50
10003	inkl. Allg. Bedingu		Set à je 2 Stk.	7.50	9.50
10030		aragen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10030	Mietvertrag für Fe		Set à 2 Stk.	5.20	6.70
20000A		sprachig, «Zürisäcke in Container»	Jet a Z Jik.	2.80	3.80
20000A 20000B		sprachig, «Zunsacke in Container» sprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.80	3.80
200001	Hausregein, meni			2.80	3.80
20001	9	. ,			
	□ türk. □ alb.	engl. span.		6.30	8.30
20010				6.30	8.30
20010	Waschküchenordı			2.80	3.80
		□ engl. □ span.		6.30	8.30
40507	□ türk. □ alb.		6 . 1 2 6 .	6.30	8.30
10507	Inventarverzeichn		Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10501		ng Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10012		derungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10504		ng Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
30011	Zustimmung zur U		Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10502	Vereinbarung übe	r die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
	Formulare zur	Beendigung von Mietverträge	n (inkl. 8.10% MwSt.)		
30000	Kündigungsformu	llar (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.80	1.80
30020	Wegleitung für die	e Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.80	2.80
30021		und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	Protokoll über Mie		1-seitig, Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30040	Protokoll über Mie	eterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	7.00	9.00
30060	Wohnungsabnahi		,	4.60	6.60
30032	Mängelliste	, ,	Garnitur 3-fach	4.60	6.60
30034	Protokoll für gewe	erbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.60	6.60
30050	Schlussabrechnun		Garnitur 2-fach	4.00	5.50
20071		isdauertabelle (Februar 2024)		7.50	9.50
		Hauswartung (inkl. 8.10% Mw	C+ \		
10010			ot.)	2.20	2.20
40018	Bewerbung für Ha			2.30	3.30
40011		Hauswartsdienste	C-+ 7 ;- 3 C+l.	0.20	12.20
10041		und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	9.20	12.20
10041		ne Hauswartung (2010)	C '' 2( 1	5.20	6.70
40019	Hauswartabrechn	5	Garnitur 2-fach	2.80	4.50
		ge (inkl. 8.10% MwSt.)			
10060	Bewirtschaftungsv	vertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	7.50	10.00
10070		ng für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2		7.50	10.00
10071		nr. von Verwaltungsmandaten für STW		7.00	9.00
10072		on und Aufgaben des Revisors im STV		5.00	6.50
		träge, 1 Wegleitung)	- (-0.0)	8.50	11.00
10050					

ArtNr.	Anzahl	Artikel	Preis	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 Mietzinserhöhung 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		KICHTIGES LUTTEN	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		Erben und Schenken Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2023)	189.00	219.00		
50006		Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00		
60003			4.00	5.00		
40086			32.50	37.50		
40090			24.50	32.50		
40094			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.						
Name	Vorname	Mitgliedernummer				
		(s. Adressfeld auf letzter Seite)				
Strasse	PLZ und Ort					
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft				
Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitaliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.						

## **Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft**

innere Verputzarbeiten **Brandschutz** Leichtbauwände Isolationen

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



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

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

#### Ihr professioneller Partner für:

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

#### Ihre Küchen(um)bau-Profis mit Stil

Publireportage

Mit viel Herzblut und Kompetenz verwirklicht das Team von Veriset in Tagelswangen massgeschneiderte Traumküchen für jedes Budget.

Veriset ist die Top-Adresse für Ihre neue Küche. Dies zeigt ein Besuch in der Küchenausstellung in Tagelswangen (Lindau) bei Effretikon. In der umfassenden Küchenausstellung überzeugen die attraktiven Modelle der grössten Schweizer Küchenmöbelherstellerin Veriset aus Luzern nicht nur auf den ersten Blick. Auch beim Öffnen der Schränke und Schubladen wird schnell klar, dass hier qualitativ hochwertige Schweizer im Zentrum", fügt er hinzu. Küchen angeboten werden. Die Verarbeitung ist Auf Wunsch übernimmt Veriset auch die Bauexakt, das Resultat formvollendet.

Teams. Ehrliche, unaufdringliche Beratung steht auf Sie!



leitung für den gesamten Küchenumbau. Denn Reto Meier, Leiter der Veriset Filiale betont: im Zusammenspiel mit Boden, Wänden und "Hinter unserem Erfolg steckt nicht nur die Beleuchtung entsteht ein Raum, wo das Leben hochwertige Schweizer Produktion in Root spielt. Besuchen Sie Veriset an der Lindauerbei Luzern, sondern auch die Hingabe unseres strasse 15, 8317 Tagelswangen. Wir freuen uns

Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

SERVICE SERVICE

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

## «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient verwalten zu können.

Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

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



Patrik Schlageter eidg. dipl. Immobilientreuhänder Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

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



**Tiziano Winiger** lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins» «Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno lic. iur. Rechtsanwalt Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

«Die Renovation»



Maximilian Müller dipl. Architekt HTL Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



**Pascal Merlo** ASSERPRO Brokerage AG

Aus dem Seminarinhalt:

■ Die Verwaltungsübernahme

■ Die Vermietung

■ Der Mietvertrag

Der Mietzins

■ Die Mietzinsanpassung

■ Die Nebenkosten

■ Die Mängelrechte im Mietrecht

■ Die Renovation

■ Die Versicherungen des Hauseigentümers

■ Die Kündigung

■ Der Wohnungswechsel

■ Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

#### INFORMATIONEN

Datum: 22. November und 29. November 2024,

(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,

Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder\*: Einzel CHF 800.— Ehepaar\*\* CHF 1500.—

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.—

Ehepaar\*\* CHF 1700.-

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

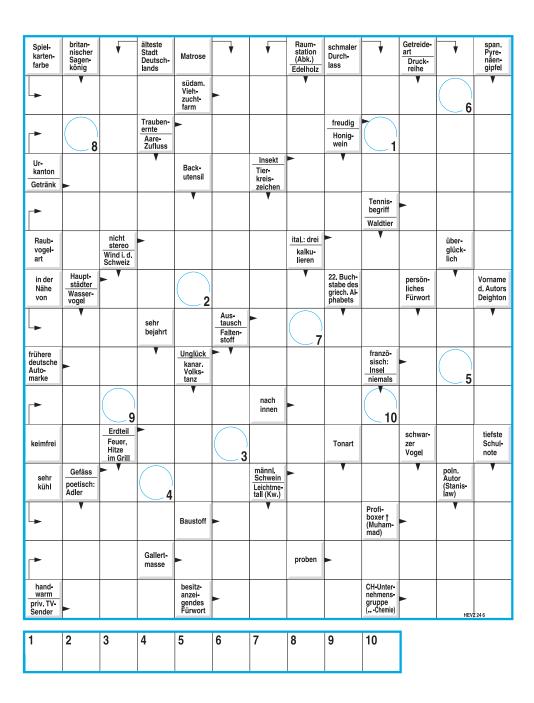
\*\* Nur 1 Dokumentation

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

		>					
ANMELDUNG FÜR SEMINAR							
«Liegenschaftsverwaltung» vom 22. November und 29. November 2024 (Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.							
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)							
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)					
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname						
Strasse	PLZ und Ort						
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft					
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift					
Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.							

58 | HEV 6-2024 HEV 6-2024 | 59

SERVICE SERVICE



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)

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

**Postkarte** HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf

hev@comhouse.ch Mail

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf), Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: http://win.wap.919.ch oder Postkarte an HEV Zürich. Postfach. 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 10.07.2024. 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

	8	3		2			9
	1			9		5	
7				6	1		
		1		3		9	
		7	5	1	8		
	4		7		3		
		5	6				3
	3		1			7	
4			9		5	2	V-30007

#### Sudoku schwer

	6			4			2
		1		9			
5						3	
	7					8	
		9	1	2	4		
	3					6	
	8						7
			5		1		
4			3			5	100

NATUR NATU





ENGLISCHE GARTENKULTUR AT ITS BEST

# Wenn der Gärtnerin Herz höherschlägt ...

... hat sie womöglich ein Ticket für den Besuch einer Flower Show in ihrem Briefkasten gefunden. – Viele meiner Gartenfreundinnen und -freunde träumen davon, wenigstens einmal an die bekannte Chelsea Flower Show nach London zu reisen und einen weiteren Tag für einen Ausflug nach Sissinghurst Gardens, dem berühmten Garten von Vita Sackville-West (1892–1962), zu reservieren. Diesen Traum kann ich gut verstehen, denn obwohl die Möglichkeiten für Gartenbesuche, Gedankenaustausch, Einkauf von Pflanzen und Zubehör in der Schweiz vielfältig (geworden?) sind, fühle ich mich der englischen Gartenkultur enger verbunden. Deshalb schlägt mein Herz höher, wenn ich nach Grossbritannien reisen kann.

Aus persönlichen Gründen zieht es uns allerdings meistens in den Norden, wo die für die glamouröse Chelsea Flower Show zuständige königliche Gartengesellschaft (Royal Horticultural Society oder RHS) jeweils im Juli die Tatton Park Flower Show bei Manchester organisiert: Diese ist weniger schillernd als das Pendant in London und lockt daher weniger Gäste an, was sehr wohltuend ist. Längst ist mit diesen zwei Anlässen der Hunger nach Neuheiten und Gartenklatsch, die Suche nach Ideen für den eigenen Garten, allenfalls auch das Bedürfnis nach «Sehen und Gesehenwerden» für die mittlerweile über 600 000 Mitglieder der RHS damit nicht gestillt. Aber keine Angst, wer den Showkalender weiterer ein-

schlägiger britischer Gesellschaften und Vereinigungen anschaut, kann vom Februar bis im Herbst seinen «Gartenhunger» mindestens einmal pro Woche an einer Ausstellung stillen.

Mir haben es die kleineren Veranstaltungen angetan, weshalb wir in diesem Frühjahr die seit vierzig Jahren stattfindende *Harrogate Spring Flower Show* (25.–28. April 2024¹) am Eröffnungstag besuchten.

<sup>1</sup>In *Harrogate* können Gartenfreundinnen und Pflanzenfreunde im Herbst eine zweite Ausstellung besuchen: Vom 13. bis 15. September 2024 findet die *Harrogate Autumn Flower Show* statt. Tickets erhält man unter https://www.flowershow.org.uk/autumn-show/.

#### Von der Nebensache zur Hauptsache?

Bei ungemütlich kühlem Wetter fahren wir im Lauf des Morgens zum Ausstellungsgelände, wo die neugierigen Frühaufsteher schon längst unterwegs sind, ihr Einkaufswägelchen hinter sich herziehen, Töpfe im Arm halten oder sich bereits erschöpft beim Musikpavillon hingesetzt haben, obwohl noch keine Band aufspielt. An den Schaugärten vorbei schlendern wir zur Hauptstrasse, wo neben Stauden und Gehölzen alles Mögliche angeboten wird: Handschuhe, Kleider, Werkzeuge, Pflanzenstützen, Gewächshäuser, wetterfeste Möbel, Accessoires für jeden Geschmack, Grillgeräte und vieles mehr, was man sich im Zusammenhang mit dem Garten wünschen kann. Ich frage mich, ob die Pflanzen, die Hauptdarsteller im Paradies, ihre Stellung längst an Töpfe, Lichterketten, Sonnenschirme, Gartenzwerge, Feuerschalen, Skulpturen und anderes

Beiwerk abgetreten haben, ob die Nebensache zur Hauptsache geworden ist. Schmunzelnd und gleichzeitig überwältigt vom Angebot wenden wir uns der Blumenhalle (Grand Floral Hall) zu, wo es nach Pflanzen duftet. Grössere und kleinere Gärtnereien bieten ihre Spezialitäten an, während Pflanzenvereine wie zum Beispiel die Bonsaifreunde oder die Fuchsiengesellschaft ihre besten Stücke ausstellen. Wie an den bedeutenderen Shows verkaufen die Züchter und Gärtnerinnen nicht nur ihre kostbaren Stauden und Gehölze, sondern zeigen in winzigen Gärten, wie man sie kombinieren könnte.

Fasziniert von den Minigärten bleibe ich bei einer auf alpine Pflanzen spezialisierten Gärtnerei stehen. Der Steingarten wirkt perfekt und zeigt, wie man auf kleinstem Raum unzählige Stauden unterbringen kann. Ein anderer Anbieter demonstriert, wie ansprechend ein moderner











Topfgarten aussieht, während an einer Wand ein Wäldchen «wächst» und anderswo ein Staudenbeet in voller Blüte steht.

#### Wettbewerbe inklusive Siegerpokale

Daneben haben die verschiedenen Pflanzenfreunde und -freundinnen ihre Kostbarkeiten aufgestellt. Pokale und Schilder verkünden, wie die Jury die Installation bewertete, denn Wettbewerbe gehören zu den vielen Shows dazu. Die Plant Heritage Group, welche sich um Art- und Sortenerhalt der Gartenpflanzen kümmert, hat Gold errungen. Als ebenso prächtig beurteilte das Richtergremium die blühenden Zimmerpflanzen oder die Aurikeln

und die Chrysanthemen. Mit der Auszeichnung Best in Show wurden die Lilienliebhaberinnen und -liebhaber ausgezeichnet. Der Siegerpokal darf nicht fehlen. Mir gefällt das «Lebende Dahlienbild» ebenso wie die «Fuchsienempore», und ich bewundere die Sträusse der Narzissenfreundinnen und -freunde.

In der Nähe steht ein Richter und macht sich ein Bild über die einzelnen Züchtungen und Selektionen, die wie Models in Reih und Glied dastehen. Saisongerecht handelt es sich bei den angehenden Schönheitsköniginnen um Osterglocken (Narcissus in Arten und Sorten). Wie müssen die Züchterinnen und Gärtner gelitten haben<sup>2</sup>,

<sup>2</sup>Ob die Züchterinnen genauso leiden mussten, wie es die berühmte englische Gärtnerin Beth Chatto (1923-2018) in ihrem Buch Beth Chatto's Garden Notebook (London 1988) beschreibt. Im Kapitel April schildert sie ihre Ängste und Nöte, um die Pflanzen für die Chelsea Flower Show at their best präsentieren zu können. Je nach Klima werden sie nach draussen gebracht, im Tunnel angetrieben, in Dunkelheit gehalten, gekühlt, gewärmt, gestört und umsorgt.



Wohin des Wegs? - Ein Plan hilft immer.





damit ihre Raritäten, ihre eigenen Kreationen, sich rechtzeitig in voller Blüte zeigen: Unterwegs war uns nämlich aufgefallen, dass die an Strassenrändern und in Gärten blühenden Daffodils ihren Höhepunkt wie bei uns in der Schweiz überschritten hatten, gar verblüht waren.

#### Kunstvolles Arrangieren und vielfältige Demonstrationen

Die Zeit vergeht im Nu. Noch haben wir die Halle der Floristinnen und Floristen nicht besucht. Das kunstvolle Arrangieren von Pflanzen hat in Grossbritannien Tradition. Kein Wunder, buhlen die Könnerinnen auch in dieser Sparte um Gold und Silber.

Wie meine Fotos beweisen. fehlt es ihnen nicht an Fantasie. Während die einen um den schönsten Kopfschmuck kämpfen, gestalten andere Kleider und «bauen» einen Frühlingswald oder einen Blumengarten. Selbstverständlich wird den Besucherinnen und Besuchern gezeigt, wie man beim Komponieren eines vergänglichen Kunstwerks vorgeht.

Demonstrationen gehören zu den Flower Shows dazu. Nicht nur die Blumenkünstlerinnen zeigen ihr Handwerk. Stephanie Moon führt in ihrer Schauküche vor. wie man Kräuter und Gemüse zu schmackhaften Gerichten verarbeitet. Begleitet wird sie von einem Gärtner, der die Zuschauenden über Anzucht und Pflege der Pflanzen aufklärt. Wir setzen uns dazu, kennen wir die Kochkünste der Köchin doch aus eigener Erfahrung. Dabei verpassen

SEEDLING

435

Und die Siegerin heisst? - Seedling 435



Sind die «Minigärten» nicht besonders reizend?

wir die Fragestunde bei Fachleuten, die in regelmässigen Abständen ebenfalls angeboten wird.

#### Wieder zurück zur Herbstshow

Nach vier Stunden beschliessen wir, die Marktstände der einheimischen Kunsthandwerkerinnen und die Geschenkauslagen kurz zu besuchen, bevor wir vor der Wegfahrt die Schaugärten bewundern. Vom Ausmass her würden diese in einen der Hintergärten der in dieser Gegend typischen zweistöckigen Reihenhäuser<sup>3</sup> aus dem 19. Jahrhundert passen. Mir gefällt das Beispiel mit den Hochbeeten ebenso wie der lauschige Sitzplatz (Best in Show) oder der kleine «Werkplatz».

Bei strahlendem Sonnenschein verlassen wir die Show und überlegen, ob wir die Herbstshow ebenfalls besuchen sollten. Im Herbst spielen die Wettbewerbe um die längste Karotte, den grössten Zucchetto oder die Vielfalt der Früchte eine wichtige Rolle, quasi ein Erntedankfest in Form einer Flower Show. Ich kann einen Besuch empfehlen.

<sup>3</sup> Der Norden Englands gilt als Wiege der Industrialisierung. Kohlebergwerke und Textilindustrie prägten das Gesicht von Dörfern und Städten.



#### Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin Alten/ZH

Barbara Scalabrin-Laube



## **Facility Service / Hauswartungen**

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



#### Alles aus einer Hand

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

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

#### Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag Kügeliloostrasse 48 8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44 E-Mail: info@home-garden-ag.ch www.home-garden-ag.ch DAMIT ES SUMMT UND BRUMMT

## Der Garten als Buffet für Insekten

Dass viele Wildbienenarten, darunter wichtige bestäubende Insekten, alarmierend vom Aussterben bedroht sind, ist mittlerweile weitläufig bekannt. Als «süsse» Sympathieträger werden sie häufig als Erste genannt, wenn es um den dramatischen Rückgang der Insektenvielfalt geht. Doch sie sind nur eine Gruppe von vielen, die langsam verschwinden.

Ebenso unentbehrlich für ein funktionierendes Ökosystem sind Käfer, Schwebfliegen, Schmetterlinge und viele weitere Insekten. Sie tragen massgeblich zum Erhalt unserer grünen Umwelt bei. Durch ihre Bestäubungsarbeit sichern sie die Nahrungsgrundlage für Mensch und Tier, als Nützlinge haben sie entscheidende Bedeutung in der Forst- und Landwirtschaft, sie tragen zur Fruchtbarkeit des Bodens bei und sind als Nahrungsquelle für andere Tiere essenziell. Um dem Schwund entgegenzuwirken, ist es wichtig, Insekten gezielt Lebensräume und Nahrung zu bieten. Auch Gartenbesitzende können hier ihren Beitrag leisten. Jeder Quadratmeter zählt!

#### Wie wird mein Garten zum Buffet?

Für die Förderung der Artenvielfalt sind Grünflächen mit ausreichend Nahrung und Nistmöglichkeiten entscheidend. Das lässt sich im eigenen Garten ganz einfach durch die Auswahl geeigneter Pflanzen umsetzen. Dazu gehören vor allem Gewächse, die über einen längeren Zeitraum blühen und reichlich Pollen und Nektar bieten, den Insekten nutzen können. «Stark gefüllte Blüten, wie sie beispielsweise bei einigen Zuchtrosen vorkommen, sind ökologisch gesehen weniger wertvoll, da die Staubgefässe durch die üppige Blütenpracht von Bienen, Hummeln und Co. kaum erreichbar sind oder durch Züchtungen



sogar ganz fehlen können. Stattdessen sollte man auf ungefüllte Blütenpflanzen zurückgreifen, wie etwa die Wildrose und andere Gehölze sowie Stauden.»

Es gibt jedoch auch Pflanzen, die nicht wegen ihrer Blüten, sondern anderer Vorzüge ökologisch sehr wertvoll sind – so zum Beispiel Gräser. Sie bieten ideale Nistplätze oder dienen selbst als Nahrung. Viele Raupen, wie die des Schachbrettfalters, sind auf Gräser angewiesen, aber auch Heuschreckenarten, wie das grosse Heupferd, ernähren sich gerne von ihnen. Letztere bedienen sich zudem an Insektenlarven und kleinen Raupenarten, was sie zu grossartigen Nützlingen im Garten macht. Zudem bevorzugen nicht alle Insekten die gleichen Pflanzen, deshalb ist neben der richtigen Auswahl auch eine grosse Vielfalt entscheidend.

Gerade im Sommer kann das Nektar- und Pollenangebot rapide abnehmen. Wenn die früh blühenden Stauden sowie die Bäume und Sträucher verblüht sind und vielerorts die Rasenflächen regelmässig abgemäht werden, bleibt oft wenig Buntes und Nützliches für Insekten übrig. Daher ist es umso wichtiger, den Garten das ganze Jahr über mit blühenden Pflanzen zu gestalten.



Es ist wichtig, den Garten das ganze Jahr über 🔺 mit blühenden Pflanzen zu gestalten. In den heissen Monaten kann etwa Lavendel eine grosse Hilfe sein.

Stark gefüllte Blüten sind ökologisch gesehen weniger wertvoll, da die Staubgefässe durch die üppige Blütenpracht kaum erreichbar sind oder



In den heissen Monaten kann Lavendel (Lavandula angustifolia) eine grosse Hilfe sein. Diese mediterrane Pflanze ist nicht nur an die wärmer und trockener werdenden Sommer angepasst, sondern bietet auch Bienen und Schmetterlingen reichlich Futter - ebenso wie die Sonnenblume (Helianthus annuus), der Echte Quendel (Thymus pulegioides) und viele mehr.

#### Heimisch hilft

Wer die heimischen Insekten unterstützen will, greift am besten auch zu heimischen Pflanzen. Diese sind den Sechsbeinern vertraut, werden von ihnen bevorzugt und sind oft sogar unentbehrlich für sie. Viele Insekten sind auf bestimmte Pflanzenarten spezialisiert, ohne die ihr Überleben nicht möglich wäre.

Ein Paradebeispiel ist die Glockenblumen-Scherenbiene, die exklusiv auf Glockenblumenarten angewiesen ist. Andere heimische Pflanzenarten, die besonders bienenfreundlich sind, sind der Ackerrittersporn (Consolida regalis) oder der Winterling (Eranthis hyemalis). Schmetterlinge hingegen lassen sich gerne auf der schönen Moschusmalve (Malva moschata) oder der Traubenskabiose (Scabiosa columbaria) nieder, während Schwebfliegen vor allem gelbe Blüten wie die der Sumpfdotterblume (Caltha palustris) bevorzugen.

Wer genug Platz im Garten hat, kann auch eine wilde Ecke schaffen - schon ein kleiner Bereich reicht dazu aus. Wichtig ist nur, dass dieser nicht gemäht und nur selten betreten wird, damit sich Flora und Fauna dort frei entwickeln können. Hier ist eine neue Sicht gefragt, denn einige Pflanzen, die viele eher als Unkraut kennen. sind für Insekten oft eine wahre Delikatesse. Die Brennnessel zum Beispiel dient mehr als dreissig Schmetterlingsraupen als wichtige Nahrungsquelle - Bienen sowie Schmetterlinge sind regelmässige Besucher von Klee. Darüber hinaus bieten unberührter Boden, ungeschnittene Gewächse und abgestorbene Pflanzenteile ungestörte Nistplätze und Platz zum Überwintern.

Eine vielfältige Auswahl an futterbietenden Pflanzen, die sorgfältig und standortangepasst zusammengestellt ist, bereichert nicht nur die Insektenwelt, sondern auch unser gesamtes Öko-



Es gibt Pflanzen, die nicht wegen ihrer Blüten, sondern anderer Vorzüge ökologisch sehr wertvoll sind – so zum Beispiel Gräser.

system und letztendlich auch das Wohlbefinden der Menschen. Dabei wird jedoch oft übersehen, dass es nicht ausschliesslich darum gehen muss, nur ökologisch wertvolle Pflanzen anzubauen. Es dürfen auch gefüllte Rosen, Pompon-Dahlien oder die exotische Fuchsie angepflanzt werden, denn in einem ausgewogenen Gartenkonzept sollten nützliche und eher dekorative Pflanzen im Gleichgewicht wachsen.

Text: Grünes Presseportal

Bilder: **BGL** 

SERVICE SERVICE

## **Sektionen-Info**

- P· Präsident/in
- VP: Vizepräsident/in
- 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

www.hev-albis.ch

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

#### BIRMENSDORF - UITIKON - AESCH

www.hev-birmensdorf.ch

- P: 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)

www.hev-dietikon-urdorf.ch

- P: Stephan Wittwer, info@hev-dietikon-urdorf.ch Berlistrasse 8, 8953 Dietikon Tel. 044 740 79 91
- R: Mo-Fr: 8.30-12.00/13.30-17.00, HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

#### DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch

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

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

www.hev-horgen.ch

- P: Pascal Manhart
- GS: Einsiedlerstrasse 440b, 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

www.hev-kilchbera.ch

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

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

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

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

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 Rüschlikon, philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

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

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

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

www.hev-wetzikon.ch

- GS: HEV Wetzikon und Umaebuna, 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

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

SEITE DES PRÄSIDENTEN
Publireportage



**Hans Egloff** alt Nationalrat Präsident HEV Kanton Zürich

# Der tollen Ideen nie genug...

Die Generation Z – oder GenZ, das sind all diejenigen, die zwischen 1997 und 2012 geboren wurden – fällt immer wieder mit überraschenden Vorschlägen und Aktionen auf. Mal demonstriert man für den Klimaschutz und fliegt anschliessend nach Bali in die Ferien. Und mal wendet man sich gegen den klimaschädlichen Neubau vor allem von Einfamilienhäusern, erwartet für sich aber gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum in der City.

Sogenannt bezahlbares Wohnen ohne Neubau funktioniert in der Praxis jedoch nicht. Das scheint auch den Jüngeren zu dämmern. In einem Beitrag in der «Süddeutschen Zeitung» kam ein Vertreter der GenZ jetzt mit ganz eigennützigen Überlegungen, um an mehr Wohnraum zu gelangen: Ältere Leute würden zu viel Wohnfläche nutzen, beispielsweise Vier-Zimmer-Wohnungen oder gar ein ganzes Einfamilienhaus. Dies verhindere, dass junge Familien in grössere Wohnungen ziehen könnten. Die vorgeschlagene Lösung: eine Alleinwohnsteuer, mit der man doch einfach ältere alleinstehende Menschen aus ihren Wohnungen vertreiben könne.

Auf diese Idee muss man erst einmal kommen! Weil durch die massiven Eingriffe ins Mietrecht die Miete keine Preisfunktion mehr hat, soll es eine lenkende Steuer richten. Das Ziel der Lenkung soll sein, Menschen aus ihren Häusern und Wohnungen zu drängen. Das ist gegenüber allen Mietern und Eigentümern eine Unverschämtheit und zudem ein Eingriff in ihre Rechte: Denn Eigentum und auch der Besitz des Mieters sind verfassungsrechtlich geschützt. Eigentum verpflichtet nicht nur, es ist vor allem ein gesichertes Grundrecht. Das gilt auch für die Generation Z, die – und das sei hier auch einmal erwähnt – in der Mehrheit den Traum von den eigenen vier Wänden ebenso hat. Zumindest insoweit ist die junge Generation zum Glück wie wir auch.

H. GN off



NeoVac bietet für Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern ein Mietmodell für Ladestationen an, inklusive Service, Support und Abrechnung. Eigentümer:innen und Verwaltungen werden vom administrativen Aufwand komplett entlastet.

Die Etablierung der Elektrofahrzeuge stellt Verwaltungen und Eigentümerschaft vor neue Herausforderungen. Mieter:innen und Nutzer:innen fahren zunehmend Fahrzeuge mit elektrifiziertem Antrieb und fragen Lademöglichkeiten für ihr Elektroauto nach. Mit NeoVac realisieren Eigentümer:innen und Verwaltungen zukunftsfähige Lösungen in der Tiefgarage oder auf dem Parkplatzareal, die das Netz schonen und ein schnelles, sicheres Laden gewährleisten.

#### «E-Mobility Go!»: das Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen

NeoVac bietet mit «E-Mobility Go!» ein Mietmodell für Mehrfamilienhäuser an. Nutzer:innen und Mieter:innen können wählen, ob sie die Ladestation für CHF 1830.– kaufen oder zum monatlichen Preis von CHF 39.– mieten möchten. In beiden Fällen fällt eine einmalige Onboarding-Gebühr von CHF 530.– an. Die Stromkosten für die Ladeinfrastruktur werden direkt an NeoVac fakturiert und die Gebühren für die genutzte Energie über die Kreditkarte der Mieter:innen und Nutzer:innen abgerechnet.

NeoVac ermöglicht es Eigentümer:innen und Verwaltungen, die vielfältigen Vorzüge der Elektromobilität uneingeschränkt zu geniessen, und koordiniert dabei nicht nur die Erschliessung und Erstinstallation des Grundausbaus, sondern übernimmt auch den Einbau von einzelnen Ladestationen sowie die Abrechnung, die Wartung und die Service- und Support-Leistungen. Damit werden Eigentümer:innen und Verwaltungen vom administrativen Aufwand entlastet und haben die Gewissheit, dass alles funktioniert. Zudem haben sie zukünftig keine Investitionen mehr in die Infrastruktur zu tätigen.

https://neov.ac/mfh





NeoVac Eichaustrasse 1 | 9463 Oberriet SG +41 58 715 50 50 | info@neovac.ch

74 | HEV 6-2024 | 75



Post CH AG Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an: Albisstrasse 28

> LÖSUNGEN SIND BEI UNS NIE STANDARD, SONDERN IMMER AUF SIE MASS-GESCHNEIDERT.



ZEITGEMÄSS, KOMPETENT, ERFAHREN.



Tramstrasse 109 8050 Zürich

044 311 51 31 info@homeserviceag.ch