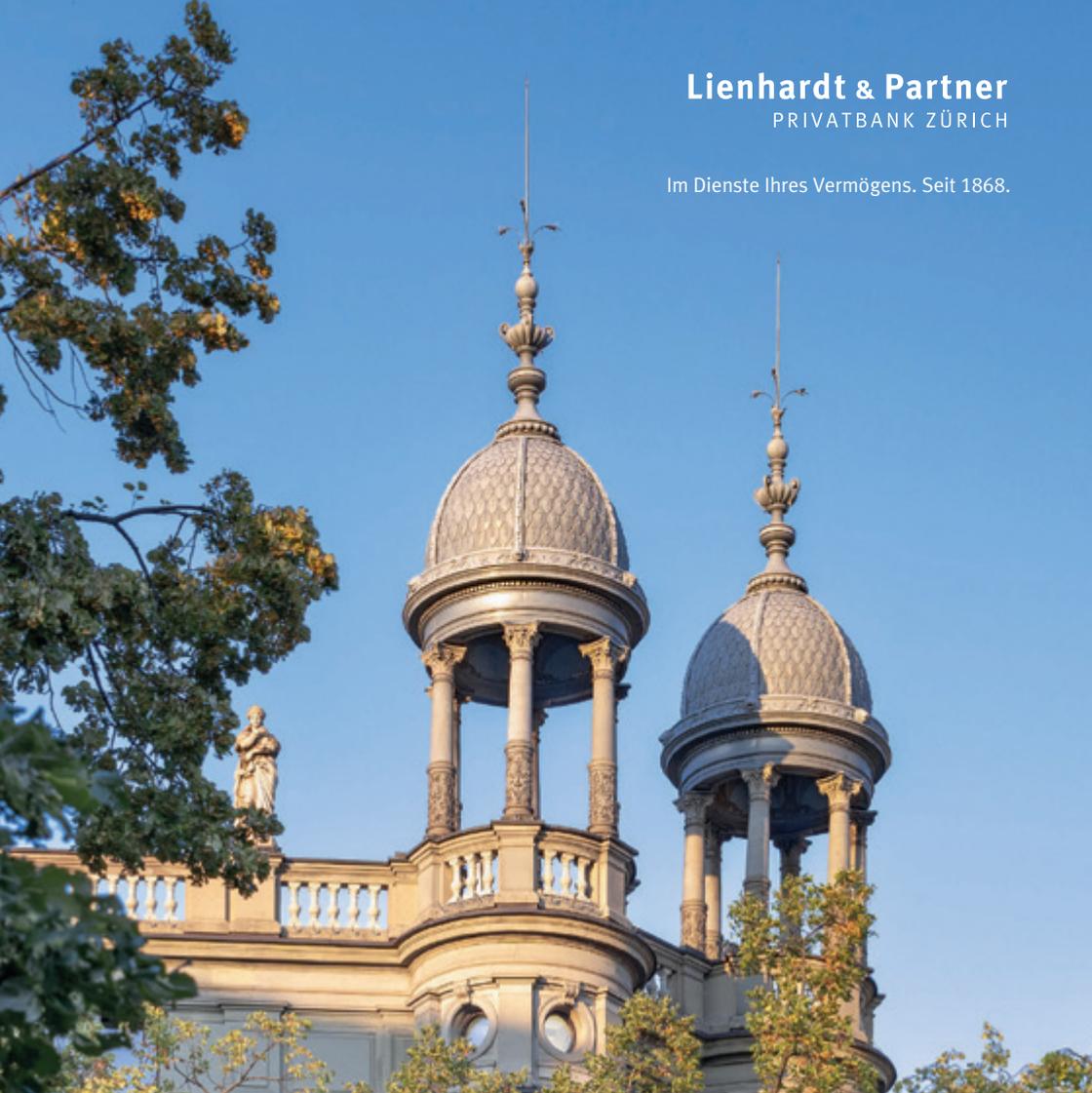




- Mehr Wohnungen, weniger Bürokratie: Der neu gegründete Bund für mehr Wohnraum stellt konkrete Forderungen
- Schädlicher Japankäfer: Was Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer wissen müssen
- Umsetzung MAG in den Gemeinden: Mehrwertabgabe versus Verdichtung

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

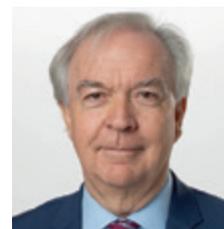
Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



**Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.**

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

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Alles wird geschützt – unkoordiniert und masslos

Dass wir unsere Umwelt im eigenen Interesse schützen müssen, hat sich inzwischen herumgesprochen. Dass zu viel Lärm schädlich sein kann, ist allgemein anerkannt und legitimiert Lärmschutz. Und wer könnte etwas dagegen haben, dass unser bauliches Erbe geschützt wird? Die Liste dessen, was Schutzmassnahmen rechtfertigt, ist lang – selbst wenn man nur diejenigen berücksichtigt, welche uns als Hauseigentümer, Mieter oder Wohnungssuchende betreffen. Problematisch: Die Schutzmassnahmen werden in Gesetze gefasst und diese können nicht nur ganz verschieden ausgelegt, sondern auch missbraucht werden. So werden Bauprojekte leider immer wieder aus Gründen gebodigt, die mit dem Schutzgedanken eigentlich rein gar nichts zu tun haben.

Nach dem Lärmschutz, bei dem sich abzeichnet, dass er auf Bundesebene gelockert wird, scheint sich der Ortsbildschutz besonders dafür zu eignen. Bedenkt man, dass die Stadt Zürich zu gut drei Vierteln durch das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) «geschützt» ist, sieht man für Neubauten und Aufstockungen, aber auch energetische Sanierungen in der Stadt rot. Es ist verständlich, dass die Institutionen, die sich einen bestimmten Schutz auf die Fahne geschrieben haben, es als Erfolg betrachten, wenn dieser sich in grösstmöglichem Umfang einstellt. Es kann aber nicht sein, dass dadurch die Erreichung raumplanerischer Ziele verunmöglicht wird. Genau das ist jedoch in Zürich der Fall, da die Gebiete, in denen die Stadt insbesondere durch Verdichtung wachsen sollte, weitgehend dem ISOS unterstellt sind. Trotz an sich guter Bedingungen wie tiefer Zinsen lassen sich de facto keine grossen Bauprojekte realisieren. Fakt ist: Die Bevölkerung wächst weiter. Wohnraum ist heute schon knapp. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist mehr als ausgewiesen.

Was fehlt, ist eine pragmatische Lösungen zulassender Blick fürs Ganze. Regeln, die teilweise sich widersprechende Ziele verfolgen und mit puritanischem Eifer angewendet werden, verunmöglichen jede Anpassung der Stadt an die heutigen Bedürfnisse. Oft wird gegen eine Seefeldisierung der Stadt protestiert. Nun droht ihr eine Ballenbergisierung. Ich bezweifle, dass das besser ist. Gefragt ist dringend ein koordinierender und wo nötig korrigierender Eingriff auf Bundesebene.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümergebiet Kanton Zürich

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberaterung

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

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 28

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

Autoren dieser Ausgabe

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Sonja Rueff-Frenkel,
Kantonsrätin FDP, Vorsteherin Gruppe
«W&G» HEV Kt. Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inserateverwaltung

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



[linkedin.com/company/hev-zuerich](https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich)

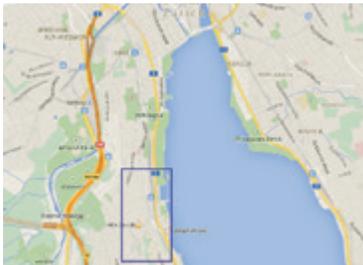


[facebook.com/hev.zuerich](https://www.facebook.com/hev.zuerich)

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



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



SEITE DES DIREKTORS

Alles wird geschützt – unkoordiniert und masslos 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

«Gutzi geben!» 74

POLITIK

MEHR WOHNUNGEN, WENIGER BÜROKRATIE!
Der neu gegründete Bund für mehr Wohnraum
stellt konkrete Forderungen 7

VERBESSERUNG DER GEWÄHRLEISTUNGSRECHTE
Parlament will Haftung bei Baumängeln verbessern –
umstritten ist das Wie 12

UMSETZUNG DES «MAG» IN DEN GEMEINDEN
Mehrwertabgabe versus Verdichtung 15

JAHRESANLASS KANTONSRATSGRUPPE «W&G»
Eigenmietwert – woher, wohin? 18

ÄNDERUNG DER MIETRECHTSVERORDNUNG
Zu einseitig, zu praxisfeindlich 20

AKTUELL

DELEGIERTENVERSAMMLUNG HEV SCHWEIZ
Ein neuer HEV-Präsident und zweimal Ja zu den
Mietrechtsvorlagen 24

IN EIGENER SACHE
Wir gratulieren 27

WERTVOLLES WERKZEUG
Der neue GIS-Browser als Service public
für Fachleute und Private 28

SCHÄDLICHER JAPANKÄFER IN KLOTEN
Was Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer
wissen müssen 31

ZUM TITELBILD

Zürich aus der Luft: Um die Wohnraumknappheit
zu bekämpfen, sind Erleichterungen für den Bau neuer
Wohnungen und weniger Bürokratie notwendig.

Bild: AdobeStock

RECHT

STOCKWERKEIGENTUM
Reglementsanpassung: Zweck- oder
Nutzungsänderung? 36

AUFSCHÜTTUNG AUF NACHBARGRUNDSTÜCK
Gilt hier Werkeigentümer- oder Staatshaftung? 40

UNENTGELTLICHE RECHTSPFLEGE: NACHINKASSO
Rückforderung von Gerichts- und Anwaltskosten 43

MIETZINSGESTALTUNG
Der Kauf einer Liegenschaft und die Anpassung
des Mietzinses 45

MIETRECHT
Kündigungsschutz von separat vermieteten
Nebensachen (Teil 2) 48

NATUR

INVASIVE NEOPHYTEN
Die Flora aus der Fremde hat keine Lobby... 60

BESSER ALS IHR RUF
Rabenvogel – intelligent und sozial 66

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

Verkaufsinserat 34

DRUCKSACHENVERKAUF
Ratgeber «Der Mietzins» 50

SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme» 35
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 41
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 46
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 51
«Erbrechtsregelung für Hauseigentümer» 55
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 58

Bestellformular 53

Kreuzworträtsel 56

Sektionen-Info 72



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



www.hev-zuerich.ch

MEHR WOHNUNGEN, WENIGER BÜROKRATIE!

Der neu gegründete Bund für mehr Wohnraum stellt konkrete Forderungen

Die Wohnraumknappheit in der Schweiz ist akut. Es wird zu wenig gebaut. Die Hürden für Verdichtung und Umnutzung sind zu gross. Die Baubewilligungsverfahren dauern zu lange. Der neu gegründete Bund für mehr Wohnraum lanciert das «Wohnungspolitische Manifest» und fordert Erleichterungen für den Bau neuer Wohnungen und weniger Bürokratie. Die grossen Herausforderungen im Schweizer Wohnungsmarkt lassen sich nur mit Massnahmen beheben, die das Wohnungsangebot effektiv vergrössern. Dazu zählen die erleichterte Aufstockung von bestehenden Wohnhäusern und die Gleichbehandlung aller Akteure, die in der Schweiz Wohnungen bauen. Eine übermässige Regulierung des Angebots ist dagegen nicht zielführend.

Im Schweizer Wohnungsmarkt herrscht dringender Handlungsbedarf. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot massiv. Die Gründe sind die demografische Entwicklung, die Zuwanderung, die zunehmende Zahl kleiner Haushalte und der steigende Flächenbedarf pro Person. Die Schweiz benötigt jedes Jahr bis zu 50 000 zusätzliche Wohnungen. Doch dem Bau neuer Wohnungen stehen zahlreiche Hürden und Einschränkungen entgegen, und die Zahl der erteilten Baubewilligungen für Neubauten nimmt ab (seit 2016 um über 30 Prozent!).

Pro Jahr fehlen in der Schweiz 10 000 neue Wohnungen. Von dieser Wohnraumknappheit sind nicht nur grosse Städte wie Zürich, Basel, Bern, Genf oder Lausanne betroffen, sondern auch kleinere Städte, Agglomerationen und Tourismusorte in der ganzen Schweiz. Für die Bevölkerung ist der Mangel an Wohnungen zum grossen Sorgenthema geworden.

«In Anbetracht dieser grossen Herausforderungen haben wir den Bund für mehr Wohnraum gegründet. Zu den Gründungsmitgliedern gehören zahlreiche Persönlichkeiten und Verbände, welche sich in der Wohnungspolitik


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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

www.g-h.ch

engagieren respektive die Eigentümerschaft sowie die Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz vertreten», sagt alt Nationalrat Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz. Der neu gegründete Bund für mehr Wohnraum setzt sich ein für den Bau von genügend Wohnungen in der Schweiz, für den Abbau der vielen unnötigen Hürden und Einschränkungen sowie für einen fairen, gut funktionierenden Wohnungsmarkt. Hierfür lanciert der Bund für mehr Wohnraum das «Wohnungspolitische Manifest» mit zahlreichen konkreten Forderungen.

Bestehende Gebäudeflächen besser nutzen

Die bessere Ausnutzung der bestehenden Gebäude- und Wohnflächen ist die naheliegendste und effektivste Massnahme für mehr Wohnraum. Nur ein gut funktionierender Wohnungsmarkt kann aktuelle Fehlanreize korrigieren und es beispielsweise Eltern nach dem Auszug der Kinder ermöglichen, falls gewünscht aus ihrer zu gross gewordenen Familienwohnung in eine kleinere, günstigere Wohnung umzuziehen. «Nur mit mehr Wohnungen wird der Wohnungsmarkt wieder funktionieren. Nur ein grösseres Angebot an Wohnungen hat eine preisdämpfende Wirkung. Und nur mit diesen Forderungen und Massnahmen können wir das erreichen», sagt Ständerätin Brigitte Häberli-Koller (Die Mitte, TG), Vizepräsidentin HEV Schweiz.

Der Bund für mehr Wohnraum fordert eine qualitativ hochwertige Verdichtung in den Städten und Agglomerationen, eine erleichterte Aufstockung von bestehenden Wohnhäusern, eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern in Wohnzonen, eine bessere und flexiblere Durchmischung von Gewerbe- und Wohnzonen sowie eine einfachere Umnutzung von bestehenden Büro- zu Wohnimmobilien.

Überregulierung und Bürokratie gezielt abbauen

Die Planungs- und Baubewilligungsverfahren werden immer komplexer, aufwendiger und langwieriger. Auf kantonaler Ebene sind oft zahlreiche Fachstellen in die Verfahren involviert. Jede einzelne Fachstelle kann ein Projekt

unnötig verzögern oder sogar verhindern. «Laut einer aktuellen Studie des Statistischen Amtes des Kantons Waadt ist die durchschnittliche Dauer des Wohnungsbauprozesses im Kanton Waadt innerhalb von zehn Jahren von 21 Monaten auf 32 Monate gestiegen», sagt Nationalrat Olivier Feller (FDP, VD), Generalsekretär der Fédération romande immobilière. Dazu verzögern oft missbräuchliche Einsprachen die Baubewilligungsverfahren. Und auch die Gerichte neigen zu einer restriktiven Auslegung bestehender Gesetze. Deswegen scheitern Neubauprojekte in den Städten fast regelmässig an rigiden Lärmschutzmassnahmen, obwohl moderne Gebäudehüllen und Fenster Lärmimmissionen praktisch vollständig eliminieren.

Der Bund für mehr Wohnraum fordert eine Beschleunigung von Baubewilligungs-, Einsprache- und Gerichtsverfahren, eine konsequente Digitalisierung von Baubewilligungsverfahren, eine Erhöhung der Kostenfolgen bei missbräuchlichen Einsprachen, eine vernünftige Umsetzung der Lärmschutzverordnung sowie Lockerungen beim Denkmal- und Heimatschutz im Rahmen der Interessenabwägung.

Richtige Anreize für den Bau von Wohnungen setzen

Private Vermieter bilden das Rückgrat des Schweizer Wohnungsmarktes. Fast die Hälfte der Mietwohnungen werden von privaten Eigentümern vermietet. Auch Pensionskassen und Versicherungen sind wichtige Akteure im Wohnungsmarkt. Eine untergeordnete Rolle spielt die öffentliche Hand. Für den Bau von neuen Wohnungen und für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sind private Investoren also essenziell. Umso wichtiger ist es, dass mit gezielten Anreizen private Investitionen in Wohnungen und Eigenheime gefördert statt mit Einschränkungen und Verboten verhindert werden. «Ein besonderes Ärgernis ist die Planungsunsicherheit für Investoren. So wurden beispielsweise in der Stadt Zürich private Investoren nach jahrelanger Planung zusammen mit den zuständigen Behörden und Ämtern plötzlich ausgebremst und haben Millionen verloren. Der Stadthof Zürich, das Kibag-Areal

«Raum für Vertrauen heisst für mich, Ihre Interessen ins Zentrum zu stellen.»

*Davor Schmidli
Immobilienbewirtschaftler
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen

in Wollishofen und das Neugasse-Areal der SBB lassen grüssen», sagt Nationalrätin Nicole Barandun (Die Mitte/ZH), Präsidentin Gewerbeverband Stadt Zürich und Stiftungsrätin der Stiftung Bauen und Wohnen.

Der Bund für mehr Wohnraum fordert eine Gleichbehandlung aller Akteure, die in der Schweiz Wohnungen bauen. Insbesondere darf es kein Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand und staatsnahe Betriebe geben, das private Investoren auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt oder gar verdrängt. Der Ersterwerb von Wohneigentum soll erleichtert werden, indem der Bezug von BVG-Geldern zur Anrechnung als Eigenkapital vereinfacht wird. Zudem darf das Mietrecht nicht weiter verschärft werden – dieses ist bereits so stark reguliert wie kaum ein anderes Rechtsverhältnis. Und eine weitergehende staatliche Rendite- und Mietzinskontrolle ist unbedingt zu verhindern.

Kein Missbrauch und faire Regeln im Mietrecht

Faire Regeln sind im gesellschaftlichen Zusammenleben und im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter entscheidend. Doch das aktuelle Mietrecht hat punktuell Schwächen, diese führen zu Ungerechtigkeiten auf dem Wohnungsmarkt und zu Missbrauch. Das gilt insbesondere für das Recht auf Untervermietung. «Niemand stellt die Untervermietung infrage, denn ihr Zweck ist sozialer Natur», betont Olivier Feller. «Aber dieser Zweck wird manchmal missbraucht, indem die Untervermietung zu einer Business-Form wird. Wir wollen nicht mehr, dass Wohnungen wiederholt zu überhöhten Preisen zur Untermiete angeboten werden, was zu Belästigungen für die bestehenden Mieter führt.» Und auch der Eigentümer muss sich

nach einem Besitzerwechsel sein Recht auf Eigenbedarf oft in einem langwierigen Rechtsweg erstreiten.

Der Bund für mehr Wohnraum fordert eine Verhinderung von missbräuchlicher und überteuerter Untervermietung von Mietwohnungen, die Beschränkung der Untermiete auf maximal zwei Jahre, die Stärkung des Mitspracherechts des Eigentümers und eine vereinfachte Inanspruchnahme von Wohnungen und Geschäftslokalen bei Eigenbedarf.

Im Kampf gegen die Wohnraumknappheit in der Schweiz braucht es auf allen drei Staatsebenen wirksame, nachhaltige und marktwirtschaftliche Massnahmen, die den Bau von genügend neuen Wohnungen fördern und erleichtern. Der Bund für mehr Wohnraum ist überzeugt, dass nur dieser Weg die nötigen Resultate bringen wird.

GRÜNDUNGSMITGLIEDER BUND FÜR MEHR WOHNRAUM

- Chambre genevoise immobilière, CGI
- Entwicklung Schweiz
- Fédération romande immobilière, FRI
- Hauseigentümergebiet Schweiz, HEV
- Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren, IPB
- Schweizerischer Baumeisterverband, SBV
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT
- Union suisse des professionnels de l'immobilier, USPI
- Verband Immobilien Schweiz, VIS
- Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen, VZI



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

Unsere Lösung im Haus: Die vorhandene Treppe mit beidseitigen, griffigen Handläufen nachrüsten, damit sie zum «Training» benutzt werden können. Das Obergeschoss erreicht man zusätzlich mit dem runden, eleganten, senkrechten Hauslift, der den Wert des Hauses steigert.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil

Mit Stil nach oben



flexomobil AG
 Technoparkstr. 2
 8406 Winterthur

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



FLEXO
 Innovative Handlauf-Systeme

Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

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

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

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

VERBESSERUNG DER GEWÄHRLEISTUNGSRECHTE

Parlament will Haftung bei Baumängeln verbessern – umstritten ist das Wie

Nach dem Nationalrat hat auch der Ständerat den dringenden gesetzlichen Handlungsbedarf für die Verbesserung der Gewährleistungsrechte bei Baumängeln erkannt. Er will allerdings weiterhin neben der gesetzlichen Verjährungsfrist zur Durchsetzung der Nachbesserung oder von Schadenersatz bei Baumängeln zusätzlich eine Rügefrist für die Anzeige von Mängeln vorschreiben. Immerhin verlängert er die Rügefrist von heute «sofort» auf neu 60 Tage. Der HEV Schweiz unterstützte die Vorlage gemäss Nationalrat und ist enttäuscht über den Entscheid des Ständerates.

Die geltende Rechtslage ist für Käufer eines neu gebauten Hauses oder Stockwerkeigentums und für private Bauherren schwierig. In der Praxis haben sich problematische Vertragsklauseln entwickelt, die private Bauherren und Käufer erheblich benachteiligen. Das geltende Gesetz geht von zwei gleich starken Partnern aus. Diese Annahme ist falsch. Die professionellen Unternehmer und Verkäufer von Neubauten diktieren die Vertragsbedingungen. Private haben keinen Verhandlungsspielraum, aufgrund des seit Jahren herrschenden Nachfrageüberschusses im Immobilienmarkt herrscht eine «Friss oder stirb»-Mentalität.

Gestützt darauf hat der Nationalrat eine schlanke und praxistaugliche Vorlage geschaffen: Kernstück davon ist die Abschaffung einer separaten gesetzlichen Rügefrist für Mängel neben der Verjährungsfrist. Heute besteht eine doppelte Voraussetzung für die Durchsetzung der Gewährleistungsrechte eines Immobilienkäufers oder Bauherrn. Erstens muss eine anforderungsreiche Rüge für jeden Mangel an der Kaufsache oder dem Bauwerk an die richtige Person innert einer sogenannten «Rügefrist» gerichtet werden. Verpasst der Käufer oder Bauherr diese Mängelfrist, verliert er sämtliche Gewährleistungsrechte gegenüber dem Verkäufer/Unternehmer. Die zweite Voraussetzung ist die Beachtung der Verjährungsfrist. Mit der Abschaffung der

Rügefrist würde das heutige Hauptproblem gelöst, dass Käufer von Stockwerkeigentum und private Bauherren ihre gesetzlichen Haftungsansprüche bei Baumängeln verlieren, weil sie es nicht schaffen, Baumängel innert der kurzen Frist detailliert beim richtigen Verantwortlichen zu rügen.

HEV unterstützte Beschluss des Nationalrates

Der HEV Schweiz unterstützte deshalb den Beschluss des Nationalrates. Der Ständerat anerkennt zwar den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Haftung bei Baumängeln. Anders als der Nationalrat hat jedoch eine Mehrheit des Ständerates beschlossen, an der Frist zur Mängelrüge neben der Verjährungsfrist festzuhalten. Diese soll zwar auf 60 Tage verlängert werden, die Hauptproblematik, dass private Käufer und Bauherren all ihre Mängelrechte verlieren, weil sie nicht in der Lage sind, innert Frist eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Mängelrüge zu verfassen, wird dadurch aber nicht gelöst.

Auch von einer Verlängerung der Verjährungsfrist will der Ständerat nichts wissen. Es bleibt bei der bestehenden Frist von fünf Jahren. Zudem soll diese weiterhin von den Verkäufern/Unternehmern im Vertrag verkürzt werden können. Der Nationalrat forderte, dass die Verjährungsfrist für Ansprüche des

Käufers wegen Mängeln am Grundstück respektive des Bestellers wegen Mängeln am unbeweglichen Werk neu auf zehn Jahre festgelegt wird. Der Eintritt der Verjährung bedeutet für den Haus- und Stockwerkeigentümer, dass er seine Rechte bei Baumängeln nicht mehr durchsetzen kann und den Bauschaden selbst tragen muss. Ein Grossteil der Bestandteile eines Gebäudes hat eine Lebensdauer von

mehreren Jahrzehnten. Der HEV Schweiz ist enttäuscht, dass private Laienkäufer und Bauherren vom Ständerat im Regen stehen gelassen werden.

Die Vorlage geht nun zurück an den Nationalrat. Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass die problematische Rechtslage privater Haus- und Stockwerkeigentümer bei Baumängeln verbessert wird.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

Von der Analyse bis zur Sanierung:
für ein gesundes Wohnklima und für die
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26

www.huerlimann-bautenschutz.ch

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



UMSETZUNG DES «MAG» IN DEN GEMEINDEN

Mehrwertabgabe versus Verdichtung

Aktuell wird in vielen Zürcher Gemeinden über die Umsetzung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) diskutiert. In die Kompetenz der Gemeinden fällt die Umsetzung des Mehrwertausgleichs bei Um- und Aufzonungen. Dabei können sie eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und 40% und eine Freifläche zwischen 1200 und 2000 m² festlegen. Um Haus- und Grundeigentümer finanziell nicht über Gebühr zu belasten und Wohnraum nicht zu verteuern, empfiehlt der HEV Kanton Zürich, einen möglichst tiefen Abgabesatz einzuführen oder gar auf eine Abgabe zu verzichten. Damit können die Gemeinden auch einen wertvollen Beitrag an die raumplanerisch erwünschte und vom Gesetzgeber geforderte innere Verdichtung leisten. Verzichten die Gemeinden auf eine Abgabe, können sie sich darüber hinaus Bürokratie und Rechtsstreitigkeiten ersparen.

In vielen Gemeinden des Kantons Zürich finden aktuell Diskussionen über die Höhe der Mehrwertabgabe statt. Diese Diskussionen müssen jetzt geführt werden, da die Gemeinden die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen regeln müssen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sieht einen Abgabesatz zwischen 0% und 40% vor. Im «Zürcher Hauseigentümer» wurde bereits mehrfach darüber berichtet (vgl. etwa die Ausgaben 9-2022 und 7-2023), unter anderem weil lange Zeit unklar war, ob ein Abgabesatz von 0% zulässig ist oder nicht.

Abgabesatz von 0% zulässig

Diese Frage wurde vom Bundesgesetzgeber in der Zwischenzeit klar geregelt, so dass die Gemeinden wieder einen Abgabesatz von 0% festlegen können. Da dieser Zustand der Rechtsunsicherheit im Kanton Zürich 2 Jahre andauert hat, haben viele Gemeinden mit der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnungen noch zugewartet.

Gleichzeitig wird im Kantonsrat eine parlamentarische Initiative von Sonja Rueff-Frenkel

(FDP), Christian Müller (FDP) und René Truninger (SVP) beraten, wonach die aktuell geltende Frist für die Gemeinden für die Umsetzung des MAG vom 1. März 2025 um 3 Jahre bis zum 1. März 2028 verlängert werden soll. Die Gemeinden sollen damit mehr Zeit erhalten, um über die Höhe der Mehrwertabgabe zu diskutieren und das MAG auf kommunaler Ebene zu regeln. Immerhin haben ca. 50 Gemeinden noch keine Regelung getroffen. In den nächsten Wochen wird sich im Kantonsrat herausstellen, ob den Gemeinden diese wünschenswerte Fristerstreckung gewährt wird oder ob sie ihre Bau- und Zonenordnungen unter Zeitdruck revidieren müssen.

Urdorf, Maur und Herrliberg

Derweil haben einzelne Gemeinden unlängst von sich reden gemacht, sei es, weil sie von sich aus auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten wollen oder weil sie von den Bürgerinnen und Bürgern an den Gemeindeversammlungen dazu angehalten worden sind, auf eine



BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF

[WWW.FACEBOOK.COM/HEV.ZUERICH](https://www.facebook.com/HEV.ZUERICH)

Abgabe zu verzichten oder die Mehrwertabgabe zu reduzieren.

Mitte Juni obsiegt etwa in Urdorf an der Gemeindeversammlung ein Antrag von FDP und SVP mit grosser Mehrheit gegen den Antrag des Gemeinderates, so dass nun bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 20% statt wie vom Gemeinderat vorgeschlagen 40% gilt. FDP und SVP haben argumentiert, dass ein hoher Abgabesatz Investoren abschrecke, die nötige und gewünschte Verdichtung hemme und die Mieten verteuere. Mit diesen Argumenten haben sie die Anwesenden überzeugt. Den HEV Kanton Zürich freut dies umso mehr, da im Vorfeld zwischen dem HEV Dietikon-Urdorf, der FDP und der SVP eine intensive und erfolgreiche Zusammenarbeit stattgefunden hat.

Kurz zuvor wurde diese Diskussion auch an der Gemeindeversammlung in Maur geführt. Die Anwesenden haben sich dann sogar für eine Mehrwertabgabe von 0% entschieden.

In Herrliberg sodann beantragt der Gemeinderat von sich aus, den Abgabesatz auf 0% festzusetzen. Die Argumente sind auch in Herrliberg ähnlich. Der Gemeinderat in Herrliberg weist ferner darauf hin, dass für die Gemeinden bereits die Grundstückgewinnsteuern eine wichtige Einnahmequelle darstellten, weshalb auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden könne.

Nun braucht es viele weitere Gemeinden!

Den HEV Kanton Zürich freut es sehr, dass seine Argumente in vielen Gemeinden Gehör finden: Eine hohe Mehrwertabgabe verhindert die ge-

INFORMATION

Der HEV Kanton Zürich setzt sich weiterhin dafür ein, dass sich die Gemeinden, die noch keine Regelung getroffen haben, bei der Umsetzung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes für einen tiefen Abgabesatz entscheiden oder bestenfalls gar auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verzichten und sich deshalb für einen Abgabesatz von 0% entscheiden. Sollten Sie sich in Ihrer Gemeinde für einen möglichst tiefen Abgabesatz einsetzen wollen, unterstützen wir Sie gerne mit Argumenten. Wenden Sie sich dafür an: info@hev-zh.ch

wünschte Verdichtung und verteuert das Bauen und Wohnen noch mehr. Die Beispiele in Urdorf und Maur zeigen, dass sich eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesem Thema lohnt, da mit der Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung die Zukunft einer Gemeinde massgeblich beeinflusst wird. Schlaue Gemeinden realisieren zudem, dass sie sich mit einem Verzicht auf eine Abgabe viel administrativen Aufwand und potenzielle Rechtsstreitigkeiten ersparen können.



Sonja Rueff-Frenkel

Kantonsrätin FDP, Vorsteherin der parlamentarischen Gruppe «Wohn- und Grundeigentum» (W&G) des HEV Kanton Zürich

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40
[www.fhwaerme.ch](http://www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch)

Ihr sicherer Partner für

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



ATTICO[®]

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

JAHRESANLASS DER KANTONSRAATSGRUPPE «WOHN- UND GRUNDEIGENTUM»

Eigenmietwert – woher, wohin?

Woher kommt der Eigenmietwert, wann fällt er? Diese Fragestellungen standen im Mittelpunkt des Interesses am diesjährigen Anlass der parlamentarischen Gruppe «Wohn- und Grundeigentum» (W&G) des HEV Kanton Zürich. Unter der Moderation von Sonja Rueff-Frenkel, Kantonsrätin FDP und Vorsteherin des Ausschusses der Kantonsratsgruppe W&G, diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, Markus Meier, Direktor HEV Schweiz, und Donato Scognamiglio, Präsident des Verwaltungsrates der IAZI AG und Kantonsrat EVP.

Rund 40 Kantonsrätinnen und -räte fanden sich Anfang Juli im Zürcher Rathaus Hard ein, um sich unter der Gesprächsleitung von Sonja Rueff-Frenkel über den aktuellen Stand der Diskussion in Bundesbern zu informieren.

«Providurium» Eigenmietwert

Hans Egloff wies im Eingangsreferat darauf hin, dass Hauseigentümer schon vor über 100 Jahren für ihr Eigenheim zur Kasse gebeten wurden. 1915 als eidgenössische Kriegssteuer zur Finanzierung des Bundeshaushaltes während des Ersten Weltkrieges eingeführt, hat diese Steuer in den letzten über 100 Jahren so manchen neuen Namen erhalten. So wurde sie etwa 1940 in eine Wehrsteuer umgewandelt, ehe sie 1958 als Eigenmietwertbesteuerung ins reguläre Recht übernommen wurde. So kommt es, dass diese ursprünglich befristete Krisenabgabe auch heute noch weiter existiert.

Um dieses «Providurium» abzuschaffen, unternahm nicht zuletzt der HEV Schweiz, so Hans Egloff, in den letzten rund 25 Jahren einige Versuche. So stand am Ursprung der aktuellen Bestrebungen auf Bundesebene etwa die Petition des HEV Schweiz «Eigenmietwert abschaffen», die 2016 mit über 145 000 Unterschriften im Bundeshaus eingereicht wurde.

Differenzen zwischen National- und Ständerat

Acht Jahre nach der HEV-Petition steht die Abschaffung des Eigenmietwertes weiterhin ganz oben auf der politischen Agenda, wie Markus Meier in seinem Referat aufzeigte. Doch zwi-

schen dem National- und dem Ständerat gibt es noch Differenzen. So möchte der Ständerat etwa am Eigenmietwert bei Zweitliegenschaften festhalten, während der Nationalrat den Eigenmietwert sowohl am Hauptwohnsitz als auch bei Zweitliegenschaften abschaffen möchte.

Als Kompensationsmassnahme für die Tourismus- und Bergkantone hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates im Winter 2023/2024 eine Vernehmlassung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften durchgeführt. Markus Meier betonte indes, dass der HEV insbesondere auch mit Blick auf eine Referendumsabstimmung die Version des Ständerates bevorzugt. Stand Anfang Juli ist geplant, dass der Nationalrat die Vorlage in der Herbstsession beraten wird.

«Gewonnen, geerbt, gestohlen»

Zum Abschluss der Veranstaltung ging Donato Scognamiglio in seinem Referat auf aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ein. Dabei schlug er gekonnt und unterhaltsam einen Bogen von der Raumplanungs- über die Zins- bis zur Einwanderungspolitik. Alle diese Faktoren haben laut Scognamiglio einen Einfluss auf die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. So sind etwa in der Negativzinsphase Bauherren mangels Alternativen bei der Geldanlage nach Huttwil gegangen, um Mehrfamilienhäuser zu bauen. Anders sieht die Situation in der Stadt Zürich aus, wo die Immobilienpreise markant gestiegen sind. Wohneigentum ist so «exklusiv» geworden, dass «3G» gemäss



Donato Scognamiglio, Sonja Rueff-Frenkel, Hans Egloff und Markus Meier referierten am diesjährigen W&G-Anlass zum Thema «Eigenmietwert – woher, wohin?».

Donato Scognamiglio nun auch beim Immobilienkauf gilt: Entweder muss man «gewonnen», «geerbt» oder «gestohlen» haben, um sich Wohneigentum leisten zu können.

Gleichzeitig wies Donato Scognamiglio darauf hin, dass es Buchwerte auf dem Papier sind, die gestiegen sind, während der «Teppich immer noch derselbe» ist. Was die geplanten Erhöhungen der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften im Kanton Zürich angeht, wies Donato Scognamiglio auf einige kritische Punkte hin, so dass er der Ansicht ist, dass die geplanten Erhöhungen des Eigenmietwertes um rund 10 Prozent zu hoch sind, wäh-

rend er die geplanten Erhöhungen der Vermögensteuerwerte als «moderat» erachtet.

Donato Scognamiglio schloss seine Ausführungen mit einem Ausblick auf den Immobilienmarkt. So geht er davon aus, dass die Nachfrage nach dem begrenzten Boden und nach Wohnraum in der Schweiz und damit die Immobilienpreise auch in Zukunft hoch bleiben dürften. Dies jedenfalls so lange, wie die Schweiz, verglichen mit den Nachbarländern, auch in Zukunft attraktiv bleibt, so dass weiterhin viele Menschen in die Schweiz einwandern, während gleichzeitig in den Städten das Bauen und Verdichten schwierig bleiben dürfte.



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladene alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen. www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

ÄNDERUNG DER MIETRECHTSVERORDNUNG

Zu einseitig, zu praxisfeindlich

Der Bundesrat hat einen Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in die Vernehmlassung geschickt. Der HEV Schweiz lehnt die einseitigen Änderungen zulasten der Vermieter ab. Die Vorschläge würden in der Praxis einen enormen Zusatzaufwand verursachen. Sie würden zu Rechtsunsicherheit führen und Auseinandersetzungen vor Schlichtungsbehörden und Gerichten provozieren. Deren Verfahren würden sodann mit enormem Beweis- und Prüfaufwand aufgebläht. Eine rasche niederschwellige Schlichtung wäre nicht mehr möglich.

Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene Änderung der Mietrechtsverordnung (VMWG) vollumfänglich ab. Die Vorschläge sollen einseitig Mieterinnen und Mieter übervorteilen – und zwar mit der Giesskanne, unabhängig von Einkommens- und Vermögenssituation. Andererseits sollen Hauseigentümer /Vermieter und Investoren zusätzlich belastet werden. Damit missachtet der Bundesrat, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade Eigentümer /Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere Hypothekenzinsen. Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die Wohnknappheit, wird mit diesen Vorschlägen nicht gelöst oder gemindert.

Es besteht kein Bedarf für mietzinsdämpfende Massnahmen: Bei vielen Mieterinnen und Mietern liegen die Kosten ihrer aktuellen Mietverträge auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Der Hauptgrund hierfür ist, dass sie oft schon seit Jahren in denselben Wohnungen leben und in dieser Zeit von stabilen oder sogar sinkenden Mieten profitiert haben. Dies ist vor allem auf den langfristig fallenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Die Durchschnitts-

miete in der Schweiz für neue und alte Wohnungen beträgt laut Bundesamt für Statistik 1412 Franken. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Angesichts dieser Fakten ist es unverständlich, dass die geltenden Mietzinsregeln, welche seit 1990 eingespielt sind, vom Ordnungsgeber einseitig zulasten der Vermieter/Eigentümer verändert werden sollen.

Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften. Mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermieter weitere Formfallen aufgestellt, und die Verwaltung würde massiv verkompliziert. Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt.

Die Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv, sie würden die Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung weiter ausbremsen. So möchte der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Die Verschärfungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, sodass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

Ihr Beitrag zur Biodiversität!

«Naturnahe Gärten sind verwildert und haben keine Struktur»: Dies ist eine Aussage, die in unserer Branche häufiger auftaucht. Doch ist dies so, oder kann es auch anders sein? Wir sagen, naturnahe Gärten können genauso repräsentativ sein wie englische Staudengärten, wenn auch auf ihre eigene Art und Weise.



Um einen Beitrag zur Biodiversität leisten zu können, benötigt es auch nicht zwingend einen kompletten Garten, denn schon Kleinstflächen von einem Quadratmeter können zu Trittsteinen für Natur und Tiere werden. Damit leisten sie einen Beitrag zur Erhaltung der Flora und Fauna in der Schweiz.

In jedem Garten, auf jeder Terrasse, in jedem Schrebergarten oder auch auf jedem Flachdach gibt es Möglichkeiten, auf kleinem Raum eine kleine Oase für die Natur zu schaffen.

Dies kann sowohl eine kleine Ecke im Garten sein, an welcher man das Laub oder Astmaterial sammelt, anstatt es abzuführen, als auch eine kleine Kiesfläche mit ein paar einheimischen Stauden, die als Nahrung und Überwinterungsquartier für Tiere dienen können. Eine weitere Möglichkeit wäre eine Wanne, die man in den Boden einräbt und mit Wasser befüllt, oder auch ein Bienenhotel. Jedes Grundstück hat auf seine Art und Weise die Möglichkeit, einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten.

Sie besitzen bereits eine Blumenwiese, eine Ruderalfläche (brachliegende Rohbodenfläche) mit einheimischen Stauden, eine kleine Wasseroase für Kleintiere oder einen Stein-/Totholzhaufen?

Dann haben Sie bereits zur Förderung der Biodiversität beigetragen. Es gibt jedoch immer Potenzial, noch mehr aus den vorhandenen Flächen herauszuholen.

Lassen Sie doch beispielsweise einmal einen Teil der Wiese über den Winter stehen, sodass

sich ein Altgrasbestand bilden kann, welcher Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit bieten könnte.

Oder lassen Sie die Stauden in Ihrer Ruderalfläche über den Winter stehen. Die daraus resultierenden Blumenstiele können ebenfalls als Überwinterungsquartier und allfällige Samenstände im Winter als Nahrungsquelle für Tiere fungieren.

Sie können die Ruderalfläche auch mit einem Steinhaufen, einer Sandlinse oder einem Totholzhaufen erweitern und dadurch einen weiteren Lebensraum in dem bereits existierenden Lebensraum bilden.

Naturnahe Gärten können also sowohl strukturiert und gepflegt sein als auch einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität leisten. Es ist wichtig, dass wir Menschen alle unseren Teil dazu beitragen, die Natur in unseren Gärten zu fördern und so aktiv den Erhalt der Artenvielfalt mitzugestalten. Hierbei zählt jeder Quadratmeter, welcher zu einem wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden kann. Es liegt an uns, diese Möglichkeiten zu erkennen und zu nutzen, um unsere Gärten zu kleinen Paradiesen für die Natur zu machen.

Gerne steht Ihnen für weitere Fragen oder Beratungen unsere Fachperson Biodiversität zur Verfügung.

*Patrick Ortelli
Abteilungsleiter Garten*



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



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

home service ag | Tramstrasse 109 | 8050 Zürich
Telefon +41 44 311 51 31
info@homeserviceag.ch



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

**NUR NOCH WENIGE
PLÄTZE FREI**

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 MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 19. September 2024

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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



Die alte und neue Führung des HEV Schweiz: Direktor Markus Meier, ehem. Präsident Hans Egloff und neuer Präsident Gregor Rutz.

DELEGIERTENVERSAMMLUNG HEV SCHWEIZ

Ein neuer HEV-Präsident und zweimal Ja zu den Mietrechtsvorlagen

Am 28. Juni 2024 fanden sich mehr als 500 Verbandsdelegierte sowie Gäste aus Politik, Behörden und Wirtschaft zur 109. Delegiertenversammlung des HEV Schweiz in Lugano ein. Im Zentrum der statutarischen Traktanden standen die Wahl eines neuen Präsidenten und die Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes. Präsident aNR Hans Egloff wurde nach 20 Jahren Engagement im Vorstand, davon deren 12 als Präsident, würdig verabschiedet. Neuer Präsident des HEV Schweiz ist NR Gregor Rutz.

Politisch schwangen die noch immer in der parlamentarischen Beratung verharrende Wohnungseigentumsbesteuerung und die von Mieteror-

ganisationen laufend erfolgenden Attacken auf den Schweizer Eigentümer- und Immobilienmarkt obenaus. Die Versammlung unterstrich,

dass die Eigenmietwert-Strafsteuer endlich abgeschafft gehört. Geschlossen Ja sagten die Delegierten zu den beiden Mietrechtsvorlagen, die am 24. November zur Volksabstimmung gelangen, und ebenso zum Engagement des Verbandes im Abstimmungskampf dazu.

Hauptaugenmerk auf schweizerische Eigentums- und Wohnungspolitik

Das Hauptaugenmerk der Versammlung galt der schweizerischen Eigentums- und Wohnungspolitik. Die Tatsache, dass die Gesetzesvorlage «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» und die damit verbundene Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung im Bundesparlament noch immer hängig ist, quittierten die Delegierten mit Kopfschütteln. Die Vorlage befindet sich seit geraumer Zeit im Differenzbereinungsverfahren zwischen den beiden Parlamentskammern. Sowohl Ständerat als auch Nationalrat haben sich für den generellen Systemwechsel ausgesprochen. Nachdem von der nationalrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) ausgeweitete Abklärungen den politischen Prozess zum wiederholten Male in die Länge gezogen hatten, war die fiktive Eigenmiete nun vor wenigen Tagen erneut Thema in der WAK-N. Die Kommission hat mit ihrem klaren Entscheid ein deutliches Zeichen für eine Abschaffung der fiktiven Eigenmiete gesetzt. Die Vorlage soll in der Herbstsession vom Nationalrat beraten werden. Der HEV Schweiz unterstützt nach wie vor den system- und verfassungskonformen Beschluss des Ständerates. Die Delegiertenversammlung des HEV Schweiz bekräftigte einmal mehr in aller Deutlichkeit, dass die Eigenmietwert-Strafsteuer endlich abgeschafft gehört.

Ja zu Mietrechtsvorlagen «Untermiete» und «Eigenbedarf»

Geschlossen Ja sagten die Delegierten zu den beiden Mietrechtsvorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf, die am 24. November zur Volksabstimmung an die Urne gelangen. Der HEV Schweiz wird sich dazu auch in einer entsprechenden Abstimmungskampagne mitengagieren. Denn nebst einem ausreichenden, nachfragegerechten und damit preisdämpfenden Wohnungsangebot braucht es im Mietrecht faire Regeln, die sowohl für Vermieter als auch für Mieter wichtig sind. Es herrscht Einigkeit, dass eine zunehmende Verstaatlichung des Wohnungsmarktes und zusätzliche ausufernde Regulierungen keine einzige der alljährlich über 50 000 benötigten neuen Wohnungen schaffen. In diesem Zusammenhang positiv unterstrichen wurde der vom HEV Schweiz vor kurzem mitlancierte «Bund für mehr Wohnraum». Dieser repräsentative Zusammenschluss von Organisationen privater Eigentümer, institutioneller Anleger und Institutionen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft wirkt als sachlicher Gegenpol zu den ständigen unhaltbaren Anwürfen und untauglichen Rezepten der Mieterorganisationen.

Neuer Präsident und Gesamterneuerungswahlen

Im Rahmen der statutarischen Traktanden standen als «Finale» der Versammlung die Gesamterneuerungswahlen an. Verabschiedet wurde der langjährige Präsident aNR Hans Egloff. Sein 20 Jahre umfassendes Wirken im Vorstand des HEV Schweiz, 12 davon als Präsident, und das damit geleistete Engagement für das Wohn- und Grundeigentum in der Schweiz wurden von Vizepräsidentin SR Brigitte Häberli feier-



lich und von der Versammlung mit grossem Applaus gewürdigt. Ebenfalls gebührend verabschiedet wurden die nicht mehr zur Wiederwahl angetretenen Vorstandsmitglieder Peter Brand (BE), SR Hannes Germann (SH), Andreas Hänggi (SO) und Rudolf Vonlanthen (FR) sowie die beiden langjährigen Delegierten der Geschäftsführerkonferenz, Hans Bättig (BE) und Martin Meili (AG).

Vonseiten der HEV-Sektionen als Nachfolger von aNR Hans Egloff nominiert war NR Gregor Rutz (ZH). Die Versammlung wählte ihn unter grosser Akklamation zum neuen Präsidenten des HEV Schweiz. In seiner Antrittsrede als Präsident des HEV Schweiz legte NR Gregor Rutz ein unmissverständliches Bekenntnis zu Eigentumsfreiheit, Eigentumsgewährleistung und

VORSTANDSMITGLIEDER HEV SCHWEIZ

Die Delegiertenversammlung wählte für die Amtsperiode 2024–2028 die folgenden Mitglieder:

NR Philipp Matthias Bregy (VS, bisher), NR Roland Rino Büchel (SG, bisher), NR Yvonne Bürgin (ZH, neu), Christoph Buser (BL, bisher), SR Marco Chiesa (TI, neu), Martin Farner (ZH, bisher), SR Johanna Gapany (FR, neu), Adrian Gattiker (SZ, bisher), Adrian Haas (BE, bisher), SR Brigitte Häberli (TG, bisher), Thomas Hess (GR, bisher), Thomas Hilfiker (AG, bisher), Damian Hunkeler (LU, bisher), Francesco M. Rappa (BE, neu), NR Maja Riniker (AG, bisher), Markus Spielmann (SO, neu), Dominik O. Straumann (BS, bisher).

Eigenverantwortung ab. Diesen drei «Eigentums-Fixsternen» werde der HEV Schweiz auch unter seiner Führung weiter verpflichtet bleiben und sein verbandspolitisches Engagement unverändert darauf ausrichten.

IN EIGENER SACHE

Wir gratulieren

Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich und Nationalrat SVP, wurde in Lugano an der Delegiertenversammlung vom 28. Juni 2024 mit überwältigender Mehrheit zum neuen Präsidenten des HEV Schweiz gewählt. Er übernimmt dabei das Ruder von aNR Hans Egloff, der nach über 20 Jahren, davon 12 als Präsident, aus dem Vorstand zurücktrat.

Neu in den Vorstand gewählt wurde Yvonne Bürgin, Zürcher Nationalrätin Die Mitte. Wiedergewählt wurde zudem Martin Farner, Präsident HEV Winterthur und Zürcher Kantonsrat FDP.

Wir wünschen allen viel Erfolg in ihren neuen oder schon bestehenden Funktionen!



MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

#krafttanken
Ihre Emotion. Unsere Energie.

Hol dir
Hühnerhaut

Weitere inspirierende Energiethemen
blog.primeo-energie.ch

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

**primeo
energie**



WERTVOLLES WERKZEUG

Der neue GIS-Browser als Service public für Fachleute und Private

Der Kanton Zürich hat unter geo.zh.ch/maps den neuen GIS-Browser in Betrieb genommen. Das beliebte Instrument, das geografische Informationen auf interaktiven Karten darstellt, wurde von Grund auf erneuert. Modern, bedienungsfreundlich und mit erweiterten Funktionen erfüllt es die Bedürfnisse von Fachleuten und Privaten.

Der Kanton Zürich bietet einen riesigen Fundus an Daten, die einen räumlichen Bezug haben (Geodaten). Der Grossteil ist kostenlos über ein Karten-Portal – den GIS-Browser – frei zugänglich. Hier können rund 200 digitale Karten (Übersichtskarten, Ortspläne, Zonenpläne,

Orthofotos u. a. m.) für das gesamte Kantonsgebiet online abgefragt werden. Diese sind nach 21 Hauptthemen gruppiert, z. B. Bauten, Boden, Flora und Fauna, Freizeit, Geologie, Geschichte und Kultur, Luft und Klima oder Umwelt. Die meisten Daten sind ohne Einschränkungen nutzbar und die Karteninhalte lassen sich direkt aus dem GIS-Browser herunterladen und ausdrucken.

MEHR INFOS:



https://www.zh.ch/de/news-uebersicht/medienmitteilungen/2024/06/der-neue-gis-browser-als-service-public-fuer-fachleute-und-private.html#main_gallery



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär, Klima und Lüftungsanlagen** geht. Sie erhalten alles aus einer Hand: individuelle Beratung, fachgerechte Planung, Installation und Service.

Wir sind Experten in der Gebäudetechnik und setzen unsere langjährige Erfahrung für Sie ein – persönlich, schnell und zuverlässig.



Hohlstrasse 536
Grossächerstrasse 23

8048 Zürich
8104 Weiningen

Telefon
E-Mail
Homepage

+ 41 44 750 08 70
info@waermebau.ch
www.waermebau.ch

Sicher ein- und aussteigen!

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

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntenture.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



SCHÄDLICHER JAPANKÄFER IN KLOTEN

Was Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer wissen müssen

In Kloten wurde Mitte Juli 2023 eine kleine Population des Japankäfers entdeckt – die erste nördlich der Alpen. Der gebietsfremde Käfer kann grosse Schäden in Gärten, an Grünanlagen und in der Landwirtschaft anrichten. Deshalb gibt der Bund vor, dass der Befall in Kloten getilgt werden soll.

Im Juli 2023 wurde in Kloten ein Befall des Japankäfers entdeckt – die erste und bisher einzige Population nördlich der Alpen in Europa. Im Kanton Tessin kommt der Japankäfer seit 2017 vor. Beim Japankäfer handelt es sich um einen melde- und bekämpfungspflichtigen Schädling. Denn die Schäden, die er verursachen kann, sind immens. Insgesamt werden die potenziellen Schäden in der Schweiz auf mehrere hundert Millionen Franken pro Jahr geschätzt.

Rosen, Obstbäume, Rasenflächen und viele weitere Pflanzen betroffen

Der Japankäfer ernährt sich von rund 400 Pflanzen aus diversen Pflanzenfamilien. Dazu zählen viele landwirtschaftliche Kulturen wie Beeren, Obstbäume, Weinreben oder Mais, aber auch Zierpflanzen wie Rosen und Bäume wie Ahorn, Birken oder Linden. Oft bleiben nur die Gerippe der Blätter zurück, die Pflanze wird stark geschwächt oder stirbt sogar ab. Die Larven des

Auf dem Speiseplan des Japankäfers stehen rund 400 Pflanzen – auch Rosen gehören dazu.

Bild: Whitney Cranshaw, bugwood.org

Käfers schädigen auch Wiesen und Rasenflächen, indem sie die Graswurzeln fressen. Das führt dazu, dass die Pflanzen absterben und der Rasen braun wird.

Vom Bund vorgegebenes Ziel: Tilgung des Befalls

Die Verbreitung des Japankäfers wird schweizweit mit Fallen überwacht – dadurch wurde auch der Befall in Kloten rasch entdeckt. Um zu verhindern, dass der Japankäfer sich in Kloten etabliert und von hier aus weiterverbreitet, legt der Bund verschiedene Massnahmen fest, für deren Umsetzung der Kanton Zürich zuständig ist. Die Massnahmen betreffen die Stadt Kloten sowie eine Pufferzone, die 23 weitere Gemeinden im Umkreis von 7 Kilometern um den Fundort ganz oder teilweise umfasst (siehe Karte unter www.zh.ch/japankaefer-kloten).



Bild: Cristina Marazzi, Pflanzenschutzdienst Tessin

Die Japankäferlarven im Boden fressen die Graswurzeln, wodurch die Pflanzen absterben.

Bewässerungsverbot in Kloten

Am 20. Juni wurde der erste Japankäfer im Jahr 2024 in einer Überwachungsfall in Kloten gefunden. Damit ist klar, dass die Flugzeit der Käfer begonnen hat. In dieser Lebensphase fliegen die Käfer aus dem Boden aus, fressen sich satt und paaren sich. Die Weibchen legen danach ihre Eier im Boden ab. Dafür bevorzugen sie feuchte Wiesen oder Rasen. Deshalb hat der Kanton Zürich für das ganze Stadtgebiet von Kloten ein Bewässerungsverbot für Rasen und Grünflächen erlassen. Mit dem Verzicht auf Bewässerung können Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer auch Schäden am eigenen Rasen verhindern. Denn Japankäferlarven im Boden fressen Graswurzeln, was den Rasen absterben lässt.

Kein Wegtransport von Grüngut im Grossraum Kloten

Weitere Verbote sollen die Weiterverbreitung des Japankäfers verhindern: Grüngut, Pflanzen mit Wurzeln in Erde und Bodenmaterial dürfen nicht aus Kloten hinaus transportiert werden. Für die Pufferzone rund um Kloten gilt ebenfalls: kein Grüngut wegtransportieren. Japankäfer können nämlich bei Gartenarbeiten ins Grüngut gelangen, wenn sie sich beispielsweise auf Hecken oder anderen Gartenpflanzen befinden. Machen Sie auch Ihren Hauswart oder Ihre Gärtnerin auf das Verbot aufmerksam. Weiterhin möglich ist die Entsorgung über die Grünabfuhr.

Auch der Kanton bleibt aktiv

Um zu verhindern, dass sich die Japankäferweibchen auf der Suche nach geeigneten Eiablageflächen weiter ausbreiten, hat der Kanton



Der Japankäfer hat fünf typische Haarbüschel auf beiden Seiten des Körpers.

Bild: Gilles San Martin

Zürich in der Nähe der Sportanlage Stighag eine Lockfläche geschaffen. Anders als im Rest von Kloten wird diese Wiese gezielt bewässert und feucht gehalten, wodurch die Weibchen für die Eiablage auf diese Fläche gelockt werden. Die Lockfläche wird im Herbst so bearbeitet, dass alle Käferlarven im Boden vernichtet werden. Zur Tilgung der herumfliegenden Japankäfer kommen zudem Netzfallen zum Einsatz. Das Netz ist mit einem Insektizid behandelt. Unter dem Netz wird ein Lockstoff angebracht, um die Käfer anzulocken. Aufgrund der Berührung mit dem Insektizid sterben die Käfer ab. Weitere Massnahmen sind abhängig davon, wie sich die Käferpopulation entwickelt.

Weitere Informationen zum Japankäfer in Kloten sowie zu den geltenden Massnahmen sind jederzeit verfügbar unter www.zh.ch/japankaefer-kloten.



VERDÄCHTIGEN KÄFER GEFUNDEN?

Sie haben einen toten oder lebendigen Japankäfer entdeckt? Der Japankäfer kann leicht mit einheimischen Arten verwechselt werden. Typisch für den Japankäfer sind fünf weisse Haarbüschel an den Seiten. Die Grösse der Käfer ist vergleichbar mit einem Fünfrappenstück.

Wenn Sie einen verdächtigen Käfer finden, fangen Sie den Käfer ein, stecken Sie ihn in ein fest verschlossenes Glas oder eine Lebensmitteldose und legen Sie das Gefäss über Nacht ins Gefrierfach. Tun Sie dies auch, wenn der Käfer bereits tot scheint. Machen Sie am nächsten Tag ein Foto des toten Käfers und schicken Sie dieses mit Angaben zum Fundort an japankaefer@strickhof.ch.

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Wie wir alle wissen verändert sich das Klima und die Anzahl der Gewitter, sowie auch deren Intensität nehmen zu. Im Jahr 2023 wurden zum Beispiel in der Schweiz über 360'000 Blitzentladungen gemessen.

Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert. Jeder Anlageeigentümer trägt die Verantwortung, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email an info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Samstagern

Doppeltes Wohnglück: Zwei grosszügige 5,5-Zimmer-Einfamilienhäuser

Die beiden 5,5-Zimmer-Doppeleinfamilienhäuser befinden sich an familienfreundlicher Lage und bestechen durch eine optimale Raumaufteilung. Mit den grosszügigen Gartenanteilen, der grünen Umgebung, in unmittelbarer Nähe von Kindergarten, Schule und Einkauf lässt dieses Einfamilienhaus so manches Liebhaberherz höherschlagen. Baujahr 1997.
Verhandlungspreis: CHF 3 270 000.–

Wädenswil

7,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht auf den Zürichsee

Das 7,5-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an vorzüglicher Wohnlage in einem familienfreundlichen Quartier und verwöhnt die Bewohner mit einer ganztägigen Besonnung und einer phänomenalen See- und Weitsicht. Die Wohnebenen sind durchdacht und lassen eine vielseitige Nutzung zu. Der äusserst weitläufige und dennoch lauschige und private Garten mit Pool, Pergola und Aussencheminée lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein Paradies für Natur- und Gartenliebhaber! Baujahr 1980. Verhandlungspreis: CHF 2 900 000.–

Wangen

Zentral gelegene 4,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wangen

Die Wohnung liegt an zentraler und sonniger Lage. Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die Ausbauten und Installationen der Wohnung sind mehrheitlich aus dem Baujahr. Zur Wohnung gehören zwei Balkone. Ansonsten typische Umgebung einer Mehrfamilienhaussiedlung mit grosszügigen Rasenflächen, Gehwegen sowie einem Spiel- und Sitzplatz. Baujahr 1984.
Verhandlungspreis: CHF 855 000.–

Hüntwangen

Zweifamilienhaus im Herzen von Hüntwangen

An idyllischer Lage im alten Dorfkern von Hüntwangen liegt dieses zweiteilige Haus mit Garage. Das einseitig angebaute Gebäude besticht durch seine sonnige und ruhige Umgebung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Das nächstgelegene Erholungsgebiet befindet sich nur zwei Strassen weiter und ist bequem zu Fuss erreichbar. Die Liegenschaft präsentiert sich ganzheitlich in unterschiedlichem Zustand. Baujahr 1711.
Verhandlungspreis: CHF 750 000.–

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme:

Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitschäden ■ 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 Mitglieder- nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 3. September 2024

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

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

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

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



Hauseigentümerverband Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 81
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

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

STOCKWERKEIGENTUM

Reglementsanpassung: Zweck- oder Nutzungsänderung?

«Wir wohnen in einer Liegenschaft mit sechs Stockwerkeigentümern, wir haben es sehr ruhig und angenehm. Jetzt möchte jemand eine Kita in der Wohnung eröffnen. Dürfen die das einfach ohne Zustimmung der andern?»

Der Zweck und die Nutzung von Stockwerkeinheiten werden beim Begründungsakt festgelegt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dies zu einem späteren Zeitpunkt abzuändern, die Frage ist, in welcher Form.

So ähnlich trug es sich zu in einer Liegenschaft, um bis vor das Bundesgericht getragen zu werden.

Zum Sachverhalt

Drei Personen, X, Y, und Z, waren eine Stockwerkeigentümergeinschaft in einer Liegenschaft mit drei Wohnungen. Eine Wohnung befand sich im Besitz von X, die beiden andern im Miteigentum zu 50 Prozent von Y und Z.

Gemäss Reglement waren die Objekte zur Nutzung als Wohnung vorgesehen. Die Ausübung eines Gewerbes war erlaubt, sofern es nicht dem Ansehen und der Ruhe der Liegen-

schaft schade und die restlichen Stockwerkeigentümer nicht gestört würden, insbesondere durch Lärm, Gestank oder Vibrationen.

Y und Z eröffneten dann, ohne X zu informieren, also ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft, einen Kinderhort in einer ihrer Wohnungen. X war gar nicht einverstanden mit einer solchen Nutzung. Durchaus verständlich, denn Lärm, sogar übermässiger, könnte durchaus damit verbunden sein, je nach Anzahl der zu betreuenden Kinder. Er erhob Widerspruch und verlangte die sofortige Einstellung dieser Art von Nutzung mit der Begründung, dass sie mit der vom Reglement definierten Nutzung nicht übereinstimme.

Die Betreiber des Hortes verlangten daraufhin eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung. Sie beantragten, dass das Reglement dahin gehend abgeändert werde,

FAIRMARKTER

Weitersagen.

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

Sparhafen

\ Bank

175
JAHRE

Sichern Sie sich 1.75%* Zinsen mit unserem Jubiläums-Bondkonto!

Im Jahr 2025 feiern wir 175 Jahre
finanzielle Stabilität.



Sämtliche Details finden Sie unter:
www.sparhafen.ch/anlegen#bondkonto

*Das 175-Jahr-Jubiläums-Bondkonto wird im Jahr 2025 mit 1.75% verzinst. Für die Zeiträume zwischen 1. Juli – 31. Dezember 2024 und 1. Januar – 30. Juni 2026 gilt ein Zinssatz von 1.50%.

dass eine gewerbliche Nutzung in den Objekten zulässig sei, wenn es dem Ansehen des Gebäudes nicht schade. Aktivitäten im Familienbereich seien ausdrücklich zugelassen. Die bisherige Einschränkung, wonach die Ruhe in der Liegenschaft und die übrigen Stockwerkeigentümer durch den Betrieb nicht gestört werden dürften, sollte aufgehoben werden. Die beantragten Änderungen wurden mit einem Mehrheitsentscheid in der Stockwerkeigentümersammlung angenommen, gegen den Willen von X, der ja allein nicht viel machen konnte.

Deswegen gelangte er in der Folge ans Gericht und verlangte die Aufhebung des Beschlusses. Das erstinstanzliche Gericht wies Xs Klage noch ab, doch die Rechtsmittelinstanz hiess das Begehren gut. Y und Z erhoben daraufhin Beschwerde ans Bundesgericht.

Wie kann ein Reglement geändert werden?

Wie erwähnt kann ein bestehendes Reglement abgeändert werden. Dies geschieht, vorbehaltlich abweichender Regelung in demselben, in der Regel mit einer qualifizierten Mehrheit. Zudem kommt es darauf an, und darum ging es in der gerichtlichen Auseinandersetzung, ob es sich bei der beantragten Reglementsänderung um eine Änderung der Benutzungsweise oder gar um eine Zweckänderung handelt. Ersteres ist nämlich möglich gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, beschlossen werden kann. Für eine Zweckänderung hingegen braucht es Einstimmigkeit nach Art. 648 Abs. 2 ZGB.

Gestützt auf Art. 712a ZGB ist der einzelne Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner Räumlichkeiten grundsätzlich frei, jedoch nur so lange, wie das Gesetz oder das Reglement diese Freiheit nicht einschränken. Es steht den Stockwerkeigentümern frei, im Reglement festzuhalten, dass die Räumlichkeiten nur zu einem bestimmten Zweck genutzt werden dürften resp. eine bestimmte Nutzung ausgeschlossen ist. Auch da ist anzufügen, dass es sicher auch Grenzen der Einschränkung gibt, nämlich dort, wo

allenfalls der Kern des Eigentums betroffen ist. Wenn und da die Stockwerkeigentümer übereingekommen waren, das Gebäude einer bestimmten Zweckbestimmung zu unterwerfen, musste der Entscheid über die Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes oder eines seiner Teile einstimmig erfolgen (Art. 648 Abs. 2 ZGB). So die Erwägung.

Gemäss Bundesgericht liegt eine Veränderung der Zweckbestimmung dann vor, wenn durch tatsächliche oder rechtliche Massnahmen der Gebrauch oder die finanzielle Zweckbestimmung des Gebäudes tiefgreifend und signifikant verändert werden. Die aktuelle Zweckbestimmung des Objektes werde dadurch in den Hintergrund gedrückt. Entscheidend sei die Zweckbestimmung der in Miteigentum aufgeteilten Liegenschaft. Solange der Gesamtcharakter der Liegenschaft fortbestehe, führe die Umwandlung einer einzelnen Stockwerkeigentumseinheit nicht zu einer Änderung der Zweckbestimmung im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB.

Das Bundesgericht beurteilte die Sache so: Da im Reglement ausdrücklich vorgeschrieben war, dass die Ausübung eines Gewerbes die Ruhe in der Liegenschaft und die anderen Eigentümer nicht stören dürfe, sei das Begehren auf Änderung resp. Aufhebung dieser Klausel in diesem Fall eine Änderung der Zweckbestimmung. Demzufolge kann das nur einstimmig geschehen, also nicht gegen den Willen des dritten Eigentümers. Dies vor allem auch darum, weil es sich um ein kleines Gebäude handelt und bei nur drei Wohnungen die Gewährleistung des Wohnens in ruhiger Umgebung, die ursprüngliche Zweckbestimmung, infrage steht.

Keine Verallgemeinerung

Dieser Entscheid zeigt wieder einmal auf, dass es schwierig ist, Bestimmungen im Reglement und gar gesetzliche Vorschriften eindeutig zu beantworten. Bei der telefonischen Rechtsberatung werden häufig ähnliche Fragen gestellt, und oft gibt es im Verständnis der Fragenden keine «befriedigende» Antwort. Das Gericht kam in diesem Fall zu diesem Ergebnis. Man

kann nur spekulieren, ob die Situation, selbst mit dieser Klausel im Reglement, möglicherweise anders beurteilt worden wäre, zum Beispiel in einer grösseren Liegenschaft oder einer Überbauung, in welcher bereits Kinder leben. Ob es sich um eine Änderung der Benutzungsweise oder aber um eine Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes handelt, ob ein Mehrheits- oder Einstimmigkeitsbeschluss notwendig ist, kann durchaus auch eine Frage der konkreten Umstände sein. Selten wird wohl, bei der Summe aller Stockwerkeigentümergeinschaften, der Weg bis zum obersten Gericht gewählt. Das kostet Geld, Nerven und Zeit. Es soll also betont werden, dass es essenziell ist, einen gangbaren Weg zu finden, wie Stockwerkeigentümer fried- und freudvoll unter einem Dach leben können, sind sie doch in einem gewissen Sinne eine Schicksalsgemeinschaft. Ver-

kaufen kann man wohl eine Wohnung, aber kündigen, wie einem Mieter, kann man dem Stockwerkeigentümer nicht. Das bedingt ein gesundes Mass an Toleranz, Akzeptanz, Humor und Achtsamkeit.

(Urteil des Bundesgerichts 5A_98/2017 vom 27. Juni 2017)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



AUFSCHÜTTUNG AUF NACHBARGRUNDSTÜCK

Gilt hier Werkeigentümer- oder Staatshaftung?

Im Herbst 2011 sanierte die Gemeinde Châtel-Saint-Denis eine Gemeindestrasse mit dem Ziel, die Böschung unterhalb der Strasse zu verstärken. Dabei brachte sie im Oktober eine Erdaufschüttung auf einer im Privateigentum liegenden Parzelle an, die sich neben dem Chalet eines Hauseigentümers befand. Im Frühjahr stellte der Hauseigentümer Risse an der Innen- und Aussenseite des Chalets und der Garage fest. Der Hauseigentümer machte in der Folge gegen die Gemeinde Haftungsansprüche geltend mit der Begründung, die Gemeinde habe mit der Aufschüttung dazu beigetragen, die Bewegung des Grundstückes zu beschleunigen. Klageweise führte der Hauseigentümer den Fall bis vor Bundesgericht, welches den Haftungsanspruch nach Art. 58 OR und aus Staatshaftung guthiess.

Für das Bundesgericht sei die Haftung der kantonalen und kommunalen öffentlichen Körperschaften sowie der Beamten und öffentlichen Angestellten der Kantone und Gemeinden gegenüber Privatpersonen für den Schaden, den sie in Ausübung ihres Amtes verursachen, grundsätzlich in Art. 41 ff. OR geregelt. Die Kantone hätten jedoch die Möglichkeit, die Haftung von Beamten und Angestellten, welche Schaden in Ausübung ihrer amtlichen Verrichtungen verursachten, grundsätzlich durch kantonale Spezialbestimmungen abweichend zu regeln. Besteht jedoch eine bundesrechtliche Spezialhaftungsnorm, so geht diese grundsätzlich als übergeordnete Norm dem kantonalen Haftungsrecht vor.

Demzufolge unterstehen die Kantone grundsätzlich den Bestimmungen über die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR oder die Haftung des Nachbarn für übermässige Immissionen nach Art. 679 ZGB. Diese Haftungsgrundlagen gelten unabhängig davon, ob die Haftung aus dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen des Staates entsteht oder ob sie sich auf öffentlichen Grund bezieht. Vorbehalten bleiben jedoch unvermeidbare übermässige Immissionen, die von Werken im öffentlichen Interesse ausgehen, die

sich nur mit unverhältnismässigen Kosten vermeiden lassen und somit unter Berücksichtigung von enteignungsrechtlichen Aspekten zu entschädigen sind. Ein klassisches Beispiel dafür sind die Entschädigungen, welche durch den Flughafenbetreiber für den Betrieb eines Flughafens infolge übermässiger Immissionen entrichtet werden.

Richtigerweise und ohne Vorbehalte hat das Bundesgericht erkannt, dass der Schadensverursacher, ob Staat oder Bürger, für diesen auch Ersatz gegenüber dem Geschädigten leisten muss.

Bundesgerichtsentscheid 2C_901/2022 vom 31. Mai 2023



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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 Mitglieder-Nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

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

Ernst Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



jetzer storen.

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

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

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

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

UNENTGELTLICHE RECHTSPFLEGE: NACHINKASSO

Rückforderung von Gerichts- und Anwaltskosten

«Aufgrund meiner wirtschaftlichen Verhältnisse werde ich für die Scheidung die unentgeltliche Prozessführung beantragen. Die im Verfahren auferlegten Prozesskosten und einen Teil der Anwaltskosten sollen mir erlassen werden. Nun habe ich gehört, dass man doch nicht definitiv von der Bezahlung dieser Kosten befreit ist. Unter welchen Umständen habe ich Anspruch auf unentgeltliche Rechtsprechung und muss ich auch mit einer Rückforderung rechnen?»

Damit jede Person ihre Rechte auch dann durchsetzen kann, wenn die finanziellen Mittel dazu fehlen, sieht Art. 29 Abs. 3 der Bundesverfassung einen Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege sowie auf einen unentgeltlichen Rechtsbeistand vor.

Gerichtsverfahren sind teuer. Besonders bei anspruchsvollen Themen ist für die gehörige Führung eines Prozesses ein anwaltlicher Beistand nötig. Da sich viele die Gerichts- wie auch die oft damit einhergehenden Anwaltskosten nicht leisten können, wurde das Instrument der *unentgeltlichen Rechtspflege* geschaffen. Die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege nach Art. 119 der Zivilprozessordnung (ZPO) befreit vorübergehend von der Zahlung der Gerichtskosten sowie von Vorschuss- und Sicherheitsleistung. Ziel der unentgeltlichen Rechtspflege ist der freie Zugang zum Gericht und die zweckdienliche Wahrung der Parteirechte.

Gemäss Art. 117 ZPO haben Sie **Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn:**

- Ihre finanziellen Mittel nicht ausreichen, um neben dem Lebensunterhalt für sich und Ihre Familie auch noch für Gerichtskosten aufzukommen. Eine Person gilt als *mittellos*, wenn sie über *kein Vermögen* verfügt, wobei üblicherweise ein Notgroschen von ca. CHF 10 000.– nicht berücksichtigt wird. Die antragstellende Person darf nicht oder nur knapp in der Lage sein, mit ihrem Nettoeinkommen ihren Bedarf zu decken. Zur Berechnung des Bedarfs geht man vom betriebsrechtlichen Existenzminimum aus (kantonal festgelegt durch Richtlinien) und erweitert dieses um die Steuern und situationsbedingt um einen Zuschlag von 10–30% auf den Grundbetrag. Dabei wird den Gerichten ein gewisses Ermessen eingeräumt (*Mittellosigkeit*; Art. 117 lit. a ZPO);
- Ihr *Rechtsbegehren nicht aussichtslos* erscheint (*kein aussichtsloses Verfahren*, Art. 117 lit. b ZPO). «Ein *Rechtsbegehren ist offensichtlich aussichtslos, wenn die Chancen, dass es gutgeheissen wird, viel kleiner sind als*

Hier könnte

ihr
Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 058 344 91 22 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

die Chancen, dass das Rechtsbegehren abgewiesen wird. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen oder aber davon absehen würde.»

Um unentgeltliche Rechtspflege zu beanspruchen, muss beim zuständigen Gericht schriftlich ein begründetes Gesuch mit den nötigen Unterlagen eingereicht werden. Erst ab diesem Zeitpunkt wird die unentgeltliche Rechtspflege gewährt. Eine rückwirkende Bewilligung kommt nur ausnahmsweise infrage.

Das entsprechende Formular «Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege nach Art. 119 ZPO» können Sie im Internet finden und herunterladen. Die Einkommens- und Vermögensaufstellung mit relevanten Belegen wie Kontoauszüge, Lohnausweise, Belege über Schulden, Belege zu jeder geltend gemachten Auslagenposition (z. B. Verträge, Rechnungen, Bestätigungen, Policen, Quittungen), eine aktuelle Steuererklärung etc. sind beizugeben. Anschliessend wird vom Gericht geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme gegeben sind.

Nachzahlungspflicht

Der Kanton (die Zentrale Inkassostelle der Gerichte) übernimmt die Kosten nur vorläufig. Die Zentrale Inkassostelle der Gerichte prüft regelmässig, ob Parteien, denen die unentgeltliche Rechtspflege oder die amtliche Verteidigung bewilligt wurde, zur Nachzahlung oder Rückerstattung im Sinne von Art. 123 Abs. 1 ZPO verpflichtet werden können. Sobald sich Ihre wirtschaftliche Lage so stark verbessert, dass Sie über ausreichend Mittel verfügen und die Prozesskosten zurückzahlen können, darf die Zentrale Inkassostelle der Gerichte die geleisteten Beträge zurückfordern (Art. 123 Abs. 1 ZPO). Nur durch ein solches Rückzahlungssystem ist es möglich, auch anderen Personen durch das vorübergehende Erlassen der Prozesskosten zu helfen.

Sie sind erst zur Nachzahlung verpflichtet, wenn dies gerichtlich festgestellt wurde. Solange die Nachzahlungspflicht gerichtlich nicht festgestellt wurde, kann die Forderung auf dem Betreibungsweg nicht geltend gemacht werden. Die

Zentrale Inkassostelle der Gerichte versucht jedoch, ein erneutes förmliches Verfahren über die Nachzahlungspflicht zu vermeiden. Zur Begleichung des ausstehenden Betrages legt sie einen QR-Zahlteil bei.

Teilzahlungsvereinbarung

Teilzahlungen können mittels Formulars beantragt werden. Ratenzahlungen (Formular Gesuch um Ratenzahlungen) oder andere Zahlungsmodalitäten können mit der Zentralen Inkassostelle der Gerichte (ZIST) besprochen werden. Auch Teilzahlungen sind regelmässig und pünktlich zu überweisen.

Rückzahlung (auch mittels Teilzahlungen) nicht möglich

Sollten Sie zur Bezahlung des offenen Betrages nicht in der Lage sein, haben Sie anlässlich der Abklärung der Nachzahlungspflicht durch die Zentrale Inkassostelle der Gerichte innerhalb von 30 Tagen Ihre finanzielle Situation mit einem entsprechenden Bedarfsformular inklusive der erforderlichen Belege offenzulegen.

Verjährung

Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 Abs. 2 ZPO). Die Verjährung kann – zum Beispiel aufgrund einer Betreuung – unterbrochen werden.

INFORMATIONEN ZUM THEMA FINDEN SIE UNTER:

www.gerichte-zh.ch/themen/zentrale-inkassostelle-zist



Anita Lankau

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

MIETZINSGESTALTUNG

Der Kauf einer Liegenschaft und die Anpassung des Mietzinses

Das Bundesgericht bestätigte seine bisherige Rechtsprechung und beantwortete in einem neusten Urteil die Frage, ob die neue Vermieterschaft nach dem Erwerb einer Liegenschaft und nach der Mitteilung einer ersten Mietzinserhöhung nach der relativen Berechnungsmethode das Recht habe, eine zweite Mietzinserhöhung nach ca. 9 Monate aufgrund der ungenügenden Nettorendite geltend zu machen.

Das Bundesgericht verneinte die Frage und befand die zweite Mietzinserhöhung als missbräuchlich und ungültig. Infolge des Liegenschaftsverkaufs ging der Mietvertrag von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über und die Vermieterschaft kann wählen, den Mietzins aufgrund der veränderten Kostenfaktoren bzw. Mehrleistungen des Vermieters seit der letzten Mietzinsfestlegung (relative Berechnungsmethode) oder aufgrund der Erzielung der maximalen Nettorendite (absolute Methode) anzupassen.

Durch die Mitteilung der ersten vorbehaltlosen Mietzinserhöhung habe die Vermieterschaft bei der Mieterschaft das berechtigte Vertrauen erweckt, dass der vertraglich vereinbarte oder nachträglich vorbehaltlos angepasste Mietzins einen zulässigen und genügenden Ertrag bringe, sofern kein Vorbehalt gemäss Art. 18 VMWG oder ein früherer Vorbehalt im nicht ausgeschöpften Umfang angebracht werde. Demnach erachtete das

Bundesgericht die zweite Mietzinserhöhung als ungültig.

Warum die Nettorendite der Vermieterschaft bis heute nur ausnahmsweise und nicht als ordentlichen Mietzinserhöhungsgrund offensteht, ist m. E. nicht nachzuvollziehen und widersprüchlich, zumal der Vermieterschaft als Alternative die Ertragsoptimierungskündigung zur Verfügung steht.

(BGer 4A_548/2023 vom 14. Februar 2024)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 1. Oktober 2024, 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 420.–, Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 470.–, Ehepaar** CHF 900.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 1. Oktober 2024

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

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

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

MIETRECHT

Kündigungsschutz von separat vermieteten Nebensachen (Teil 2)

Werden (Tief-)Garagen- und Parkplätze gesondert – ohne dass ein funktioneller Zusammenhang zur Hauptsache besteht – vermietet, gelten die strengen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht, sondern es kommen die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften zur Anwendung.

Selbstständige Vermietung von (Tief-)Garagen- und Parkplätzen

Wird ein Garagen- oder Parkplatz gesondert vermietet – beispielsweise wenn der Parkplatzmieter nicht gleichzeitig Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraumes ist oder explizit im Wohn- bzw. Geschäftsraummietvertrag und/oder im (Tief-)Garagen- bzw. Parkplatzmietvertrag vereinbart worden ist, dass der (Tief-)Garagen- bzw. der Parkplatz separat von der Wohnung bzw. dem Geschäftsraum gekündigt werden kann – und liegt folglich weder ein funktioneller Zusammenhang zwischen Haupt- und Nebensache vor noch ein einheitliches Mietverhältnis, sondern «nur» ein zusammenhängendes (nicht-einheitliches) Mietverhältnis, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen sowie Formvorschriften für Wohn- und Geschäftsräume nicht. Da diesbezüglich insbesondere auf den Parteiwillen abzustellen ist, empfiehlt es sich dringend, den Parteiwillen entsprechend klar in den Verträgen zum Ausdruck zu bringen, um Unklarheiten und teuren Prozessen vorzubeugen. Falls keine Koppelung zwischen (Tief-)Garagen- oder Parkplatz und Wohnungs- bzw. Geschäftsmiete gewünscht ist, wird empfohlen, zwei separate Mietverträge abzuschliessen und in jeden Vertrag eine Klausel aufzunehmen, wonach die Parteien ausdrücklich vereinbaren, dass Wohnung bzw.

Geschäftsraum und (Tief-)Garagen- oder Parkplatz unabhängig voneinander vermietet und gekündigt werden können sollen.

Folgen einer separat von der Hauptsache vermieteten Nebensache im Zusammenhang mit der Kündigung

Das amtliche Kündigungsformular muss nicht verwendet werden für die Kündigung einer Nebensache – z. B. (Tief-)Garagen-/Parkplatz –, welche NICHT im funktionellen Zusammenhang mit der Hauptsache (Wohnung/Geschäftsraum) vermietet wurde. Die Kündigung müsste – falls keine anderslautenden vertraglichen Vereinbarungen getroffen worden sind (wie beispielsweise im Mustermietvertrag für Garagen, Autoein- und -abstellplätze des Hauseigentümergebietes Zürich) – nicht einmal schriftlich erfolgen. Aus Beweisgründen ist ein eingeschriebener Brief aber trotzdem sinnvoll.

Bei separat vermieteten Nebensachen müssen die Mindestkündigungsfristen für Wohnräume (drei Monate) und Geschäftsräume (sechs Monate) nicht eingehalten werden, sondern können nach Art. 266e OR (Tief-)Garagen- und Parkplätze mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden. Sollte vertraglich eine andere Kündigungsfrist vereinbart worden sein, geht diese

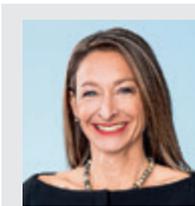
vor und ist somit auch einzuhalten. Sollte ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen worden sein, ist das Mietverhältnis nicht kündbar und endet mit Ablauf der vereinbarten Frist. Wird ein solches Mietverhältnis stillschweigend weitergeführt, so wird es von diesem Zeitpunkt an als unbefristetes Mietverhältnis angesehen und behandelt, so dass die erwähnte gesetzliche Kündigungsfrist zur Anwendung gelangt.

Weil auf gesondert vermietete (Tief-)Garagen- und Parkplätze, wie vorstehend ausgeführt, die Schutzbestimmungen bezüglich Mietzinsanpassungen keine Anwendung finden, darf der Vermieter jederzeit (bzw. falls vereinbart nach Ablauf der Befristung oder Mindestvertragsdauer) eine Änderungskündigung aussprechen. Die Änderungskündigung stellt den Mieter vor die Wahl, die neuen Bedingungen, z. B. auch einen höheren Mietzins, oder die Beendigung des Mietverhältnisses infolge Kündigung zu akzeptieren.

Der Vermieter von separat vermieteten Nebensachen darf nicht vergessen, die separat

von der Hauptsache vermietete Nebensache zu kündigen, wenn er diese dem Mieter nicht weiter zur Verfügung stellen will und er dem Mieter die Hauptsache kündigt.

Kontaktieren Sie uns gerne frühzeitig vorab bei Fragen beispielsweise bei der Vertragsgestaltung via unsere für Mitglieder unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft unter 044 487 17 17 oder vereinbaren Sie, wenn Sie Dokumente geprüft haben möchten oder eine längere Beratung wünschen, das Sekretariat des Rechtsdienstes unter 044 487 17 11.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



OECASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

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

Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

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

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



Besitzer von Mietliegenschaften

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



Stockwerkeigentümer

Allgemeine/persönliche Dokumente sind immer zugriffsbereit.



Wohnbaugenossenschaften

Unsere Verwaltungsfachleute kennen Ihre Bedürfnisse.

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



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



DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2023 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: von der Festlegung des Anfangsmietzinses bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa),
Ausgabe 2014
Mietzinsänderungsformular (blau),
Ausgabe 2014

Die Formulare können
auch als PDF über den Onlineshop
des HEV Zürich bezogen werden:
www.hev-zuerich-shop.ch



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz (Ausgabe 2023), Artikel-Nr. 40051	CHF 39.–	CHF 46.–
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.80	CHF 2.80
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.80	CHF 2.80

Bestellformular siehe Seiten 53

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaf-
ten 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.

Seminarerosten inkl. Dokumentation:

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

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

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullie-
rungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 50% der Seminarerosten zu entrichten. Bei
Absage am Seminarerosten und unentschuldigtem Nicht-
erscheinen bleiben die vollen Seminarerosten geschuldet.
Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 29. Oktober 2024

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

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

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel
Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30 8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.80 2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.80 2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk.	17.00 22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30 8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	7.50 9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»		2.80 3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.80 3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)		2.80 3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30 8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.80 3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30 8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30 8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)		7.50 9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	9.20 12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		5.20 6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.80 4.50
Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50 11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00 21.00


www.baumundgarten.ch

info@baumundgarten.ch

Baum + Garten AG
**Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz**

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon | Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68
prompt | sicher | zuverlässig

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.


FENSTER
 Fabrik Albisrieden AG

+41 44 496 95 00

 Fenster Fabrik
 Albisrieden AG
 Fellenbergweg 15
 CH-8047 Zürich

→ FFA.CH


Ihre Expertin für
hochwertige Fenster
in der Region Zürich.



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)				
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)				
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	Erben und Schenken		29.00	29.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2023)		189.00	219.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2023)		29.00	29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)		29.00	34.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;

Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;

Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ 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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 12. November 2024

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	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	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer	Datum	Unterschrift
(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.



Ankerplatz Schulleiter			Kornkammer Europas (Staat)	Kosewort für Grossmutter		Begrüssung		einfarbig	Gemüsepflanze Autor von 'Ivanhoe'	Treibballspiel zu Pferd	
						dunkle Biersorte		allein seem.: Rundholz		2	
	5		künst- lerisch								Italien (Abk.)
Vorsilbe Baum- wollstoff					1	Kinder- lähmung (Kw.)					
			austra- lischer Lauf- vogel	folglich, dem- nach Spielfigur			10		grosses Meeres- tier		zusam- menge- hörende Teile
in der Nähe wesent- lich	ital. Sänger Hptst. von Tibet				Stück für neun Instru- mente			nur wenig franzö- sisch: Seele			
		3							indische Währung		poetisch: Hauch
Wasch- raum (Kw.)	ital. Män- nername				Rotwein- Rebsorte engl.: Tee		9				
			Wasser- vogel Toilette, WC			griech. Göttin der Weisheit	8	sehr junges Schwein			Flach- garn- gewebe
grosser Raum	Futter- pflanze Monats- name					Kernobst Fremd- wortteil: neu		7			
				Gewinn- anteil zirka, an- nähernd						4	
fertig- gekocht	Lyriker englisch: Alter			11	früher ital.: blau						franzö- sisch: Sommer
	6		spa- nische GmbH		heftiger Wind- stoss			Barbies Puppen- freund			
pol. Gem. des Kt. Obwal- den						Los ohne Gewinn	12				
Vorname der Fitz- gerald f					franzö- sischer unbest. Artikel			Vorname d. Autors Deighton			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 14.08.2024. 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

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

Sudoku schwer

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

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

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 zu 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. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



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

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

INVASIVE NEOPHYTEN

Die Flora aus der Fremde hat keine Lobby ...

... und trotzdem reist sie in unser Land ein und bleibt, ohne Asyl zu beantragen. Laut dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) sind rund 730 gebietsfremde Pflanzen, die nach der Entdeckung Amerikas den Weg in die Schweiz fanden, als Neophyten registriert.

Einige wurden – wie etwa die Kartoffeln – absichtlich eingeschleppt, andere reisten als blinde Passagiere mit verschiedenen Warentransporten ein. Für ihr Fortbestehen in der Fremde waren die Charakteristika des neuen Standorts wichtig, denn wer sich nicht an das Klima des Gastlandes anpassen konnte, starb kurz nach dem Grenzübertritt wieder aus. Wer sich hingegen akklimatisierte, wurde oft zur Konkurrenz der allein-

geessenen Flora, da den Neuzuzüglern häufig keine Schadinsekten zusetzten. Die Immigranten konnten sich daher schamlos ausbreiten. Pflanzen wie die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) oder der Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) besetzten bald grössere Flächen und wurden zur Bedrohung für die einheimischen Gewächse.

Nun sollen etwas mehr als sechzig dieser boshaften Invasorinnen ausgeschafft werden, resp. die Aufenthaltsbewilligung, um die sie sich nie bemühten, wird ihnen ab dem 1. September 2024 entzogen. Aus der Traum für den Schmetterlingsstrauch (*Buddleja davidii*), den Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), die Vielblättrige Lupine (*Lupinus polyphyllus*) oder die Tessinerpalme (*Trachycarpus fortunei*). Sie sind auf der Verbotsliste der invasiven Neophyten enthalten, die nachweislich Schäden in der Umwelt verursachen, und dürfen ab dem Herbstbeginn nicht mehr verkauft werden. Allerdings bleibt ein Hintertürchen offen, denn wer bereits in Gärten eingezogen ist, darf bleiben, sollte aber am Über-den-Zaun-Steigen gehindert werden.

Kein Klageruf von Gärtnerinnen und Gärtnern

Da exotische Pflanzen keine Lobby haben, ging nach Erscheinen der Verbotsliste kein Aufschrei durch die Gartenwelt, obwohl nicht alle Fachleute die Meinung vertreten, dass die Vertreibung der unerwünschten Einwandernden sinnvoll ist (dazu z. B. Jürgen Feder: «Der Segen der Einwanderer». München 2022). Vielleicht liegt es daran, dass wir – gefühlt – mehr als genug «Grün» kaufen können; vielleicht geht der Trend



Dieser Wasserdost liebt ähnliche Standorte wie das Drüsige Springkraut.

momentan eher in Richtung einheimischer Pflanzen.

Statt über den Verlust der Vielfalt zu klagen oder in einem der Nachbarländer, wo keine vergleichbaren Listen vorhanden sind, die Verbote zu kaufen und in die Schweiz zu schmuggeln, habe ich mir überlegt, wer denn den Platz einiger «Böslinge», wie ich die sich stark ausbreitenden Eindringlinge nenne, ausfüllen könnte:

Die Suche nach Alternativen

Eine besondere Geschichte hat der Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) hinter sich. Wann er sich aus Südosteuropa auf den Weg in den Norden aufgemacht hat, weiss ich nicht. Hingegen kann ich mich erinnern, dass er vor vierzig Jahren als nur bedingt winterhart verkauft wurde. Hecken mit den glänzenden, immergrünen Blättern sah man daher in unserer Gegend selten. Dank der Klimaerwärmung fiel dieser negative Aspekt inzwischen weg. Der Strauch wurde zu einer beliebten Heckenpflanze, und nun ist er wegen seiner Wuchskraft bald verboten. Als Alternative wird die einheimische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) empfohlen. Ich bezweifle, dass das prächtige Gehölz ein echter Ersatz wird, denn die dornig bewehrten Blätter und der langsame Wuchs sind vermutlich nicht jedermanns Sache. Ich könnte mir vorstellen, dass der Gemeine Liguster

(*Ligustrum vulgare*) dem *Ilex* den Platz streitig machen könnte. Dieses Gehölz ist an jedem Ort zufrieden und wüchsig. Das kräftige Wachstum könnte indessen einen «Ligusterboom» verhindern, denn wer «züchtige» Hecken mag, muss mindestens zweimal – besser drei- oder viermal – zur Schere greifen, um sie in Form zu behalten.

Makel finden sich immer

Fast bei jeder Alternative lässt sich ein Mangel entdecken, aber warum nach dem Negativen

Mit einer Berg-Waldrebe kann das invasive Japanische Geissblatt ersetzt werden.



Wer dem Essigbaum nachtrauert, sucht unter den Japanischen Ahornbäumen nach Alternativen für das Herbstfeuer.



suchen, wenn es um Pflanzen geht? Momentan gilt es doch, die Lücken in Gärten und Gärtnereien zu füllen und sich mit dem Entscheid abzufinden.

Viele Gartenbesitzerinnen und Pflanzenfreunde ärgern sich wahrscheinlich, dass der Sommerflieder verbannt wird.

Die *Buddleja davidii* blüht im Sommer, lockt Schmetterlinge an und gilt als pflegeleicht. Allerdings werden alle Liebhaberinnen und Bewunderer des Strauchs bestätigen, dass seine Ausbreitungslust immens ist. Ich jäte jedes Jahr unzählige Sämlinge aus, obwohl wir selber keinen Schmetterlingsstrauch haben und in der Nachbarschaft kein einziger gehegt wird, denn die Samen scheinen weit zu fliegen. Als Alternative empfehle ich den Mönchspfeffer (*Vitex agnus-castus*), der seine violett-blauen oder weissen Rispen ebenfalls erst im Spätsommer öffnet. Wie die *Buddleja* bevorzugt er sonnige Plätze und sollte im Frühjahr zurückgeschnitten werden.

Den Riesen-Bärenklau (*Heracleum giganteum*) habe ich seit längerem nicht mehr gesehen. Mit seiner Grösse war er unübersehbar. Wer sich mit einem kleineren Doldenblütler zufriedengibt, könnte eine Echte Engelwurz (*Angelica archangelica*) wählen. Die zwei- bis vierjährige Heilpflanze wird bis zwei Meter hoch, blüht leider nur einmal und stirbt nachher ab. Die Stängel könnte man kandieren und sie Gebäcken beifügen. Eine noch kleinere Alternative, nämlich die Süssdolde (*Myrrhis odorata*), mag ich wegen ihres Anisduftes und ihrer aromatischen Blätter, verwende sie aber kaum als süssliches Kraut in der Küche. Mir gefällt sie wegen ihrer Anspruchslosigkeit, denn sie wächst nicht nur in der Sonne, sondern auch an halbschattigen Stellen.

Einen weiteren Doldenblütler habe ich mir als gartenwürdige Alternative notiert: Der Gewürzfenichel (*Foeniculum vulgare*) gehört mit seinen gelbgrünen Dolden und seinem fein gefiederten Laub zu meinen Favoriten im Garten und ist bei den Bienen äusserst beliebt. Die bis zwei Meter hohe Staude bevorzugt helle Standorte und muss im Austrieb vor den Schnecken geschützt werden. Nach diesem Stadium ist sie standfest und gesund. Einen Makel hat auch sie: Lässt man die



Das Mädchenauge, eine echte Alternative zum Schmalblättrigen Geissblatt. Foto: Wikipedia



Statt der Blauglocke nachzutauern, könnte man eine auf Stamm gezogene Glycyne pflanzen.



Die Indigolupine ist zarter als die verbotene Vielblättrige Lupine. Foto: Wikipedia



Myrrhis odorata in Blüte.

Früchte ausreifen, kann man mit einer reichen Vermehrung rechnen! Ich mag sie lieber in der Marinade für einen Schweinebraten vom Grill denn als Sämling im Garten. Diese Pflanze schlage ich anstelle des Orientalischen Zackenschötchens (*Bunias orientalis*) vor. Sie könnte aber auch den Platz einer Grasblättrigen Goldrute (*Solidago graminifolia*) ausfüllen.

Auf der Suche nach gelb blühenden Stauden wie den Goldruten fiel mir zudem das Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) ein. Die endemische Heilpflanze immigrierte früh in unseren Garten und war willkommen, bis ich merkte, wie vermehrungsfreudig sie sich verhält. Jätaktionen erwachsener Exemplare sind mühsam, da sie mit ihren Pfahlwurzeln tief verankert sind. Deshalb sind mir die verholzenden Mannsblood-Halbsträucher, wie die Gewächse auch heissen (z. B. *Hypericum androsaemum*), lieber, da sie einfacher zu handhaben sind.

Keine Träne weine ich den Vielblättrigen Lupinen (*Lupinus polyphyllus*) nach, obwohl mir sowohl das Laub als auch die traubigen Blüten gefallen und ich sie in meinen Anfangsjahren unbedingt haben wollte. Leider war vielen Versuchen, sie zu etablieren, kein Glück beschert. Die Stauden mochten unseren kalkigen Lehmboden nicht. Zufällig fiel mir in einer Gärtnerei die Indigolupine (*Baptisia australis*) auf, die mich mit ihren blauen, der Lupine ähnlichen Blüten über-

zeugte. Ihr Mangel? Sie nimmt sich Zeit, bis sie sich eingewöhnt hat.

Alternativen zu finden ist einfach, oder doch nicht?

Meine Beispiele sollen zeigen, dass sich für (fast?) alle verbotenen Neophyten Nachfolger finden lassen. Allerdings fielen mir für drei Invasoren keine sinnvollen Platzhalter ein: Die Tessinerpalme (*Trachycarpus fortunei*) ist in ihrer Erscheinung kaum zu imitieren. Wir verzichteten auf den Exoten, da er im Stil nicht ins Bild passen würde. Daneben schien mir, weder der Gold-Bambus (*Phyllostachys aurea*) noch der Japanische Bambus (*Pseudosasa japonica*) könnten eins zu eins ersetzt werden. Wie wär's mit Gräsern? Vielleicht ein Riesen-Schilf (*Miscanthus gigan-*



Verholzendes Johanniskraut breitet sich weniger aus als die einheimische Heilpflanze.

teus)? Allerdings steht der verwandte Chinaschilf (*Miscanthus sinensis*) bereits im Verdacht, ein potenziell invasiver Neophyt zu sein. Möglicherweise ist es am einfachsten, auf diese Gehölze zu verzichten.

Wie aber findet man Ersatz, wenn man die eine oder andere sich ausbreitende Immigrantin ersetzen möchte? – Wer nicht selber in einer illustrierten Pflanzenenzyklopädie stöbern mag, sucht Rat im Fachgeschäft. Die Anbieter sind dabei, auf Alternativen aufmerksam zu machen. Etwas traurig stimmt mich der Gedanke, dass die bis am 1. September 2024 nicht verkauften «Böslinge» entsorgt werden müssen. Ich weiss jedoch nicht, ob es sinnvoll ist, sie durch den Kauf vor ihrer Vernichtung zu retten.

PS: Als ich die ab 1.9.2024 gültige Verbotsliste suchte, fiel mir auf, dass kaum eine bebilderte Tabelle existierte. In Wikipedia hingegen findet man sie unter dem Titel «Liste der gebietsfremden invasiven Pflanzen der Schweiz» zusammen mit Fotos.

Hier der Link:



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich



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

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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



Bild: Adobe Stock

BESSER ALS IHR RUF

Rabenvögel – intelligent und sozial

Rabenvögel sind unbeliebt. Landwirte fürchten ihre Gefrässigkeit und Anwohnern geht ihr Gekrächze auf die Nerven. Vertreibungsversuche scheitern aber meist an der Intelligenz dieser Tiere. Rabenvögel können komplexe Probleme lösen, haben ein aussergewöhnliches Gedächtnis und besitzen ausgeprägte soziale Fähigkeiten.

Schon wieder Vögel, mögen jetzt einige Leser denken, nachdem in der letzten Ausgabe das Thema Greifvögel behandelt wurde. Dies hat Gründe: Für uns Schweizer sind die Vögel diejenige Tiergruppe, die wir täglich sehen und meist auch hören. Die anderen Wirbeltiere kommen wir nur selten zu Gesicht. Sie leben meist versteckt in Wäldern, Unterschlüpfen oder Nassbiotopen. Ein weiterer Grund ist, dass Rabenvögel im Gegensatz zu den Greifvögeln einen sehr schlechten Ruf haben.

Dies zu Unrecht: In den letzten Jahrzehnten rückten die Rabenvögel in den Fokus der Verhaltensforschung. Das führte dazu, dass tief sit-

zende Vorurteile gegen die Raben abgebaut werden mussten. Es zeigte sich nämlich, dass Raben bezüglich ihres Soziallebens, ihrer Lernfähigkeit und ihrer Intelligenz aussergewöhnliche Eigenschaften besitzen. Raben zählen neben den Schimpansen zu den intelligentesten Tieren überhaupt.

Allgemeines zu den Rabenvögeln

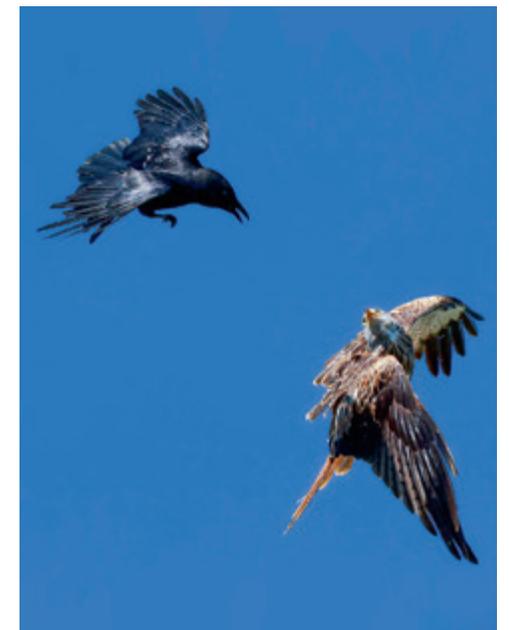
Rabenvögel sind weltweit verbreitet. Sie gehören neben den Papageien zu den am höchsten entwickelten Vögeln. Die Familie der Rabenvögel umfasst rund 123 Arten, wobei «Raben und Krähen», von denen hier berichtet wird, mit rund 44 Arten

vertreten sind. Dabei handelt es sich nicht um eine taxonomische Einteilung. Umgangssprachlich werden grosse Arten als Raben und kleinere Arten als Krähen bezeichnet. In der Schweiz bekannt sind Saatkrähe, Rabenkrähe, Nebelkrähe, Kolkrahe und Dohle. Die Rabenvögel sind in der Regel Kulturfolger und können sich dem menschlichen Umfeld sehr gut anpassen.

Brut/Nachwuchs: Alle kennen den Ausdruck «Rabeneltern». Er entstammt aber einer völlig falschen Beurteilung des Brutverhaltens von Rabenvögeln. Sie sind nämlich – im Gegensatz zu ihrem Ruf – äusserst fürsorgliche Eltern, die sich aufopfernd um den Nachwuchs kümmern. Im Allgemeinen leben Rabenvögel monogam in Jahres- oder sogar in Dauerehen zusammen. Nur wenn sie ihren Partner durch Krankheit oder Tod verlieren, paaren sie sich wieder neu. Ihre Nester findet man meist weit oben in den Baumwipfeln, oftmals brüten aber auch ganze Rabenkolonien auf demselben Baum. In Gebieten, in denen Krähen mit Raubvögeln bezüglich ihrer Brutplätze in Konkurrenz stehen, kann man spektakuläre Luft- bzw. Revierkämpfe beobachten.



Brutkolonien. Bild: iStock



Revierverteidigung. Bild: iStock



Krähen lassen Nüsse auf die Strasse fallen, um sie zu öffnen. Bild: iStock

Ernährung: Rabenvögel verfügen über ein weites Nahrungsspektrum. Es umfasst pflanzliche und auch tierische Kost. Sie ernähren sich – abhängig von der Verfügbarkeit – von Früchten, Samen, Insekten, Weichtieren, kleineren Wirbeltieren und auch Aas. Die Nahrung wird fast ausschliesslich auf dem Boden aufgenommen. Der Nahrungserwerb kann sowohl allein als auch in Gruppen erfolgen. Eine fressende Krähe zieht meist viele Artgenossen an, so dass in Kürze grössere Gruppen entstehen. Als ausgesprochene Kulturfolger kommen die Rabenvögel auch sehr gut mit dem zurecht, was ihnen vom Menschen geboten wird (Krähenschwärme auf Landwirtschaftsflächen/Deponien).

Die Intelligenz von Raben

In den letzten Jahrzehnten befassten sich viele Verhaltensforscher mit den kognitiven Fähigkeiten der Rabenvögel. Dazu gehören u. a. Intelligenz, Erinnerungsfähigkeit, die Erfassung und Lösung von Problemen, der Gebrauch von Werkzeugen oder das Hineindenken in Artgenossen. Im Folgenden möchte ich einige Forschungsergebnisse in Kurzform vorstellen. Sie sollen aufzei-

gen, dass die Rabenvögel bezüglich ihres Sozialverhaltens und ihrer Intelligenz einen Spitzenplatz im Tierreich einnehmen. Ein bekanntes Beispiel einer intelligenten Handlungsweise ist ihre Methode, Baumnüsse, die sie nicht öffnen können,



Täuschungsmanöver. Bild: Vogelwarte Sempach



Herstellung von Werkzeugen. Bild: Vogelwarte Sempach

auf eine harte Unterlage – z. B. auf eine geteerte Strasse – fallen zu lassen, bis die Schale aufbricht.

Selbsterkenntnis/Täuschungsmanöver: Rabenvögel gehören zu den wenigen Arten, die sich selbst im Spiegel erkennen. Sie sind auch in der Lage, sich in Artgenossen hineinzusetzen. Beim Anlegen ihrer Futtervorräte beherrschen sie die Kunst der Täuschung: Werden sie beim Futterverstecken von anderen Artgenossen beobachtet, täuschen sie diese, indem sie nur so tun, als ob sie das Futter am beobachteten Ort verstecken. In der Abbildung «Täuschungsmanöver» sind auch noch weitere diesbezügliche Verhaltensweisen aufgeführt: Kolkrabe A glaubt sich unbeobachtet und versteckt sein Futter möglichst schnell; Rabe B sieht, dass er beobachtet wird, und tut nur so, als würde er die Nahrung verstecken; Rabe C schaut weg, wohl wissend, dass ein Kollege gerade sein Futter versteckt.

Kommunikation: Wenn ein Feind im Revier auftaucht, wissen es nach kurzer Zeit alle Raben in der Nachbarschaft. Sobald der erste Vogel einen Eindringling entdeckt, ertönt ein Warnruf. Die Verständigung unter den Krähen ist dabei äusserst differenziert. Es wurden über 100 unterschiedliche Laute in der «Rabensprache» nachgewiesen. Dabei soll es sogar spezifische Alarmsignale z. B. für Katzen, Habichte oder Menschen geben. Eine vergleichbare komplexe Kommunikation findet man nur noch bei hoch entwickelten Säugetieren.

Hervorragende Geistesleistungen: Neuere Experimente belegen, dass Rabenvögel bezüglich ihrer Geistesleistung durchaus mit Menschenaffen verglichen werden können. So sind sie z. B. fähig, Werkzeuge zur Futtergewinnung herzustellen: Damit sie Futter aus dünnen Röhrchen herausziehen konnten, fertigten sie aus einem Ast ein Werkzeug mit Widerhaken an, indem sie Seitenzweige und Blätter gezielt entfernten.

Archimedes lässt grüssen: In weiteren Experimenten setzten Wissenschaftler den Krähen mit Wasser gefüllte Plexiglasgefässe vor, deren Wasserstand gerade so hoch war, dass sich ein auf der Oberfläche schwimmendes Futterstück ausserhalb der Schnabelreichweite befand. Die Versuchskrähen begannen dann, Steine in das Gefäss zu werfen. Als Folge stieg der Wasser-



Rabenmütter? Nein, vielmehr fürsorgliche Eltern. Bild: iStock



Das Prinzip der Verdrängung. Bild: Youtube-Video «Archimedes»

spiegel an und sie kamen schliesslich an die Nahrung heran. Dabei wählten die Krähen ganz gezielt grössere Steine für ihr Unterfangen aus. Wurden «falsche» Steine aus Styropor angeboten, liessen sie diese nach dem Anheben wieder fallen und verwendeten die echten, Wasser verdrängenden Steine. Sie wählten zudem zwischen zwei Wasserzylindern denjenigen aus, der bereits am höchsten mit Wasser gefüllt war. Und wenn ihnen die Leckereien in einem mit Sand gefüllten Zylinder präsentiert wurden, versuchten sie erst gar nicht, die Füllhöhe durch Einwerfen von Steinen zu verändern.

Zusätzliche Tests, bei denen die Raben zwischen einer breiten und einer schmalen Röhre



Krähen sind gesellige Tiere. Bild: pxhere

wählen konnten, bei der die Wassersäule schneller steigt, bestanden die Krähen jedoch nicht. Dies zeigt auch die Grenzen des kausalen Verständnisses der Rabenvögel. Ob nun aus all den Ergebnissen geschlossen werden kann, dass die Rabenvögel ein physikalisches Grundverständnis besitzen, bleibe einmal dahingestellt. Gemäss den Verhaltensforschern entsprechen die Ergebnisse der Experimente immerhin etwa dem, was von fünf- bis siebenjährigen Kindern erwartet werden kann. Dies ist eine aussergewöhnliche Leistung im Tierreich.

Das Letzte

Übrigens: Raben gehören zu den Singvögeln, auch wenn ihr «Gekrächze» weit vom Gesang einer Amsel entfernt ist. Es ist aber wie bei der Musik: Eine Bach-Kantate und die Riffs einer Death-Metal-Band tönen auch sehr unterschiedlich. Was wohlklingend tönt, hängt aber sehr davon ab, wie man die Töne wahrnimmt bzw. wo die eigenen Vorlieben sind. Bezüglich der Lautäusserungen eines Hundes sagte ja schon Tucholsky: «Mein Hund macht keinen Lärm, er bellt nur.»

Videos

Da eine Beschreibung von Experimenten der Verhaltensforschung eine eher trockene Materie ist und etwas unspektakulär wirkt, führe ich einige Links zu Youtube-Videos auf, in denen Intelligenztests mit Rabenvögeln zu sehen sind.

Dokumentation:



Werkzeuge:



Archimedes:



Nussknacker:



Urs Baserga

Dr.sc.nat.ETH
Alten/ZH

J·H·K

Immobilien für Lebensvielfalt.

Profitieren Sie von über 50 Jahren Immobilienerfahrung, umfassenden

Marktkennntnissen und Fachwissen. Seit 1970 betreut und berät

die JHK Immobilien AG kompetent und zuverlässig.

Seit 1970 sind wir in den Bereichen

- Immobilienbewirtschaftung
- Erstvermietung
- Hauswartung & Gartenunterhalt
- Verkauf
- Bauleitung, Sanierungen & Umbauten

Unabhängig, persönlich und gewinnbringend

JHK Immobilien AG
Staubstrasse 15
8038 Zürich
www.jhk-immobilien.ch



Sektionen-Info

P: Präsident/in
VP: Vizepräsident/in
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate
Telefonnummer erteilt P/GS Auskünfte
GS: Geschäftsstelle

ADLISWIL

www.hev-adlilwil-langnau.ch
P: Patrick Stutz, info@hev-adlilwil-langnau.ch
Oberhusstrasse 20
8134 Adlilwil
Telefon 044 312 32 32
R: keine persönlichen, nur telefonische Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

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

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)

DIETIKON – URDORF

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

ENGSTRINGEN

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

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: 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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonischen Auskünfte;
Persönliche Auskünfte:
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/
Rechtsberatung

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Rechtsberatung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

«Gutzi geben!»

Am 24. November 2024 werden wir über die beiden Mietrechtsvorlagen abstimmen, gegen welche der Mieterverband das Referendum ergriffen hat. Danach folgen die beiden Vorlagen, gegen welche der Mieterverband mit dem Slogan «2x Egloff – für Mieterinnen höchst gefährlich» Stimmung macht. Dies die Herausforderungen der nächsten Monate auf eidgenössischer Ebene.

Auf kantonaler Ebene sind gleich fünf Volksinitiativen eingereicht worden, die alle unsere Kerninteressen betreffen. Selbstverständlich sind da zuerst die beiden von uns unter dem Label «Chance Wohneigentum» erfolgreich lancierten Volksinitiativen «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentumsinitiative» mit total knapp 25 000 Unterschriften zu nennen. Die Initiativen bieten echte Lösungsansätze, um überhaupt zu den eigenen vier Wänden zu kommen und diese dann auch finanzieren zu können.

Die drei Initiativen der linken Organisationen bzw. des Mieterverbandes verfolgen vollkommen andere Interessen und Stossrichtungen. Mit der Wohnungsinitiative sollen der Kanton und die Gemeinden beauftragt werden, für ausreichend günstigen und klimafreundlichen Wohnraum zu sorgen. Gleichzeitig soll das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen unter Bereitstellung der entsprechenden Mittel (Steuerfelder!) ausgebaut werden.

Mit der Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen wird ein kommunales Vorkaufsrecht verlangt – ein schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte und die Vertragsfreiheit! Die dritte Initiative – die Wohnschutzinitiative – orientiert sich am «Basler Modell». Wer seine Liegenschaft saniert, soll die Mieten nicht mehr übermässig erhöhen können und unterliegt einer staatlichen Mietzinskontrolle. Wer Wohnungen abreisst, muss eine vergleichbare Zahl von bezahlbaren Wohnungen erstellen ...

Der Mieterverband hat seine Kampfansage gemacht. Wir müssen nun einfach richtig «Gutzi» geben!

Hans Egloff



NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

Humlikon bei Andelfingen 052 551 06 55 • Schaffhausen 052 551 06 56

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch