



- OHMA-Studie: Einfamilienhäuser bleiben schweizweit gefragt – auch in Zürich und Agglomeration
- Neue Steuerwerte für Liegenschaften: HEV Kanton Zürich unzufrieden mit Anpassungen
- Unser Altersgarten: Wenn Garten und Gärtnerin in die Jahre kommen

FEIERN SIE MIT UNS 330 JAHRE GUTE WEINE



*Hochgenuss
im Herbst:
Der Amarone-
Bestseller*



**EXKLUSIV FÜR ZÜRCHER
HAUSEIGENTÜMER LESER:INNEN**

ERLESENES AMARONE PAKET

Der Storia Antica Amarone ist eine voluminöse Exklusivität, die neben ihrer beeindruckenden Kraft auch die zauberhafte Frucht aufs Schönste zum Ausdruck bringt. Ein intensives, faszinierendes Aromenfeuerwerk mit langanhaltendem Abgang.

Das Paket beinhaltet:
6 Flaschen Storia Antica Amarone 2018
(CHF 58.- pro Flasche)
Art.-Nr.: 045894412

AKTIONSCODE: KCH24-0061

Gültig bis 24.11.2024 oder solange Vorrat.

50%
PREISVORTEIL

STATT 348.00

NUR CHF

174.-

6 x 75cl | CHF 38.67/Liter



**JETZT
VERSANDKOSTENFREI
BESTELLEN**

ONLINE:
kt.schuler.ch

TELEFON:
0418193333


SCHULER
GUTE WEINE SEIT 1694



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümergeverände
Stadt und Kanton Zürich

Neue Steuerwerte bei Liegen- schaften: Unverständlich!

Noch nie scheint die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung so zum Greifen nah gewesen zu sein und nun dies: Der Zürcher Regierungsrat erhöht die Vermögenssteuerwerte ab 2026 durchschnittlich um 50 Prozent und die Eigenmietwerte um rund 10 Prozent. Er kann das. Der Erlass einer Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte liegt in seiner Kompetenz.

Wer wollte bestreiten, dass Wohneigentum stark an Wert zugelegt hat? Trotzdem ist die neue Weisung aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar. Im jetzigen Zeitpunkt wäre ein Marschhalt, bis die Räte in Bern Klarheit über die Abschaffung des Eigenmietwertes geschaffen haben, das einzig Richtige. Immerhin soll die neue Weisung dank des Engagements des HEV Kanton Zürich erst 2026 und nicht bereits 2025 in Kraft treten.

Der Hauseigentümergeverband hat im engen Rahmen der gegebenen Möglichkeiten alles versucht, um die höheren Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte zu verhindern. In einer Vernehmlassung hat er 14 konkrete Forderungen für eine fiskalpolitisch und sozial verträgliche Besteuerung von Wohneigentum gestellt. Damit ist er jedoch auf Granit gestossen. Ausser einigen Retuschen hat der Regierungsrat nichts davon in die Weisung übernommen, und bei näherer Betrachtung erweisen sich selbst diese als nicht praxistauglich. So steht etwa die vom HEV Kanton Zürich zwar geforderte und vom Regierungsrat tatsächlich geplante Härtefallregelung im luftleeren Raum, solange es in Bundesbern keine rechtmässige gesetzliche Grundlage dafür gibt. Eine Härtefallregelung ist aber zwingend notwendig, da die neuen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte zu einer enormen Mehrbelastung für Hauseigentümer führen.

Solange in Bern eine Einigung über die Modalitäten der Abschaffung des Eigenmietwertes aussteht, erscheint es auf jeden Fall als verfrüht, auf kantonaler Ebene irgendetwas an der Besteuerung von Liegenschaften zu ändern. Alles andere als eine Sistierung der Vorlage ist deshalb unnötige Zwängerei. Als Hauseigentümergeverband sind wir unseren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, weitere Massnahmen zu prüfen und allenfalls rechtliche Schritte einzuleiten.


Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümergeverband Kanton Zürich

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

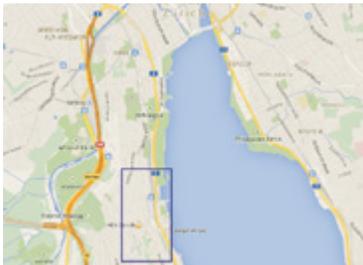
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Auflage: 57 875
(WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2023)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

Herausgeber

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

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**
Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Martin Bürlimann, Redaktor
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Dr. Peter Ilg, HWZ Zürich,
Leiter Swiss Real Estate Institute
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

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

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der Inserateteil 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.

SEITE DES DIREKTORS

**Neue Steuerwerte bei Liegenschaften:
Unverständlich!** 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Gescheiterter Schutz des Wohnraumes 90

AKTUELL

OHMA-STUDIE: UNGEBREMSTE NACHFRAGE
NACH EINFAMILIENHÄUSERN
**Einfamilienhäuser bleiben schweizweit gefragt –
auch in Zürich und Agglomeration** 7

DR. ROGER WEBER, PRÄSIDENT MIETGERICHT ZÜRICH,
ZU GAST BEIM HEV KANTON ZÜRICH
**Erfahrungsaustausch unter Schlichtern
und Beisitzern: Das Gespräch suchen** 12

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSSTATISTIK
**Jedes vierte Einfamilienhaus verfügte 2023
über eine Wärmepumpe** 16

INTELLIGENTE VERBRAUCHSZÄHLER
Smart-Meter-Installation in Zürich nimmt Fahrt auf 19

**Förderprogramm «Stadtgrün» zur Verbesserung
des Stadtklimas** 22

IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 22

POLITIK

ABSCHAFFUNG DER EIGENMIETE-STEUER
Knackpunkt Schuldzinsabzug bleibt umstritten 27
«Aus dem Kantonsrat» 28

NEUE STEUERWERTE FÜR LIEGENSCHAFTEN
HEV Kanton Zürich unzufrieden mit Anpassungen 30

ABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER – MIETRECHT:
KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS
**Präzisierung beim Eigenbedarf: Für mehr
Rechtssicherheit im Schweizer Mietrecht** 32

ABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER – MIETRECHT:
UNTERMIETE
**Mehr Klarheit und Rechtssicherheit für Vermieter,
Mieter und Untermieter** 35

ZUM TITELBILD

«Schipfe» in der Stadt Zürich: Im Herbst kommt
es zu wichtigen Abstimmungen, die für mehr Rechts-
sicherheit im Schweizer Mietrecht sorgen.

Bild: AdobeStock

TRENDS

HEIZUNG
Sonne, Erde, Luft oder Holz 39

CHEMINÉE
Behaglichkeit 42

RECHT

BRIEFGEHEIMNIS IM UNTERNEHMEN
Welche Post ist ungeöffnet weiterzuleiten? 49

GERICHTSENTSCHEID
**Stellt der Entzug des Minergie-Zertifikats
einen Mangel am Mietobjekt dar?** 52

MIETRECHT
**Wohnungsrückgabe – Mängel – Haftung –
Lebensdauertabelle** 54

ÜBERTRAGUNG DES MIETVERTRAGES
**Was passiert bei Scheidung oder Auflösung
der eingetragenen Partnerschaft?** 57

STOCKWERKEIGENTUM
**Vertretungsmöglichkeiten anlässlich der
Stockwerkeigentümersammlung** 60

NATUR

UNSER ALTERSGARTEN
Wenn Garten und Gärtnerin in die Jahre kommen 74

«LOVENEST»
Gute Nisthilfen für Höhlenbrüter 82

SERVICE

Verkaufsinserat 24

DRUCKSACHENVERKAUF
#stockwerkeigentum 64

SEMINARE

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 44

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024» 53

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 59

«Die Wohnungsabnahme» 63

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 69

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 72

Bestellformular 67

Kreuzworträtsel 70

Sektionen-Info 88



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



OHMA-STUDIE: UNGEBREMSTE NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN

Einfamilienhäuser bleiben schweizweit gefragt – auch in Zürich und Agglomeration

Die Zahl der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser ist schweizweit innert Jahresfrist stärker angestiegen als im Vorjahr. Trotzdem müssen Verkäufer ihre Objekte auf den Immobilienportalen nur wenig länger ausschreiben. Dies bedeutet, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Schweiz ungebrochen hoch ist. Das gleiche Bild zeigt sich auch in der Stadt Zürich und der direkt angrenzenden Agglomeration.

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inserate für Einfamilienhäuser für die Periode vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024. Die Analyse ermöglicht Aussagen zur Nachfragentwicklung im Schweizer Immobilienmarkt, wobei die ausgewerteten Inserate von mehreren bekannten Immobilienportalen stammen und damit die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz umfassen.

Auf den untersuchten Immobilienportalen wurden in der Berichtsperiode von Mitte 2023 bis Mitte 2024 knapp 75 000 Einfamilienhäuser ausgeschrieben. Dies entspricht einer Zunahme um 36 Prozent. Die Beruhigung bei den Hypothekarzinsen – die Sätze für fünfjährige Festhypotheken sanken bis zu dem Ende der Berichtsperiode um gut einen halben Prozentpunkt – hat wesentlich dazu beigetragen, dass nun deutlich mehr Objekte angeboten wurden. Dennoch mussten die Verkäufer ihre Objekte im Vergleich zur Vorperiode nur neun Tage länger ausschreiben, was einem Anstieg von lediglich 13 Prozent ent-

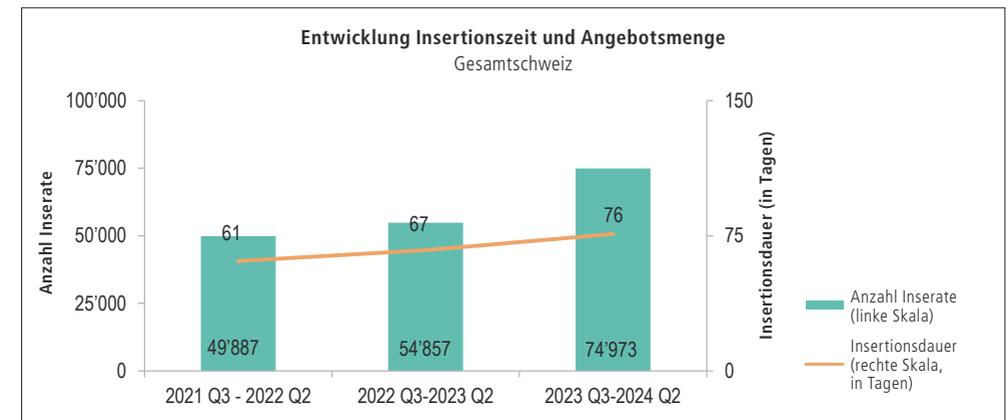


Abbildung 1: Die Zahl der auf Immobilienportalen angebotenen Einfamilienhäuser stieg von knapp 50 000 (Periode 2021–2022, linker Balken, linke Skala) auf 54 900 (Periode 2022–2023) und 75 000 (2023–2024, rechter Balken). Die durchschnittliche Ausschreibungszeit stieg moderater von 61 auf 67 und 76 Tage in der aktuellen Periode (Linie von linker zur rechten Skala).

spricht. Der Vergleich dieser beiden Werte erlaubt Aussagen zur Nachfrageentwicklung: Ein stark erhöhtes Angebot musste nur leicht länger ausgeschrieben werden. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern schweizweit gestiegen ist.

Angebotsausweitung gut absorbiert

Seit zwei Jahren steigt die Zahl der angebotenen Einfamilienhäuser in der Schweiz wieder. Entgegen der Befürchtung, es bilde sich eine Blase, bleibt die Nachfrage gleichzeitig jedoch ungebrochen hoch. Das Wachstum des Insertionsvolumens hat sich in der aktuellen Berichtsperiode sogar noch erhöht: Es stieg um 36 Prozent in der Berichtsperiode nach 10 Prozent in der Vorperiode (Abbildung 1). Rund 20 000 Objekte mehr waren zum Verkauf ausgeschrieben. Das zusätzliche Angebot wurde vom Markt gut absorbiert. Die Nachfrage ist so robust, dass weder der Zinsanstieg in der Vorperiode noch das deutlich höhere Angebot in dieser Periode zu markant höheren Insertionszeiten führt. Einfamilienhäuser lassen sich im Schweizer Durchschnitt in zwei beziehungsweise zweieinhalb Monaten verkaufen.

Trotz steigenden Preisen und zunehmender Regulierung ist der Wunsch nach einem eigenen Zuhause in der Schweiz tief verwurzelt. Für ver-

kaufwillige Eigenheimbesitzer ist dies eine gute Nachricht. Jedoch wird es für junge Familien, insbesondere ohne eine finanzstarke familiäre Unterstützung, immer herausfordernder, eigene vier Wände zu finanzieren. Denn die Preise steigen aufgrund der starken Nachfrage nach wie stärker als die Einkommen.

Für *Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group*, untermauern die Resultate der aktuellen Studie, dass der Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch in einem Mieterland wie der Schweiz ungebrochen ist. «Dass mit den sich beruhigenden Zinsen auch wieder mehr Objekte auf den Markt kommen, zeigt, dass Verkaufende und Kaufende den Markt genau beobachten und reagieren», so Waeber. Dass trotz des gestiegenen Angebots die Inseratedauer nicht gleich viel zugenommen habe, verdeutliche indes die Effizienz der Wege, wie sich diese zwei Gruppen fänden, schlussfolgert Waeber: «Dazu gehören unter anderem die Immobilienplattformen ImmoScout24 und Homegate».

Für *Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerverbandes Schweiz*, zeigen die neusten Resultate, dass der Einfamilienhausmarkt in der Schweiz volumenmässig weiterhin auf Wachstumskurs ist. «Aufgrund der anhaltend

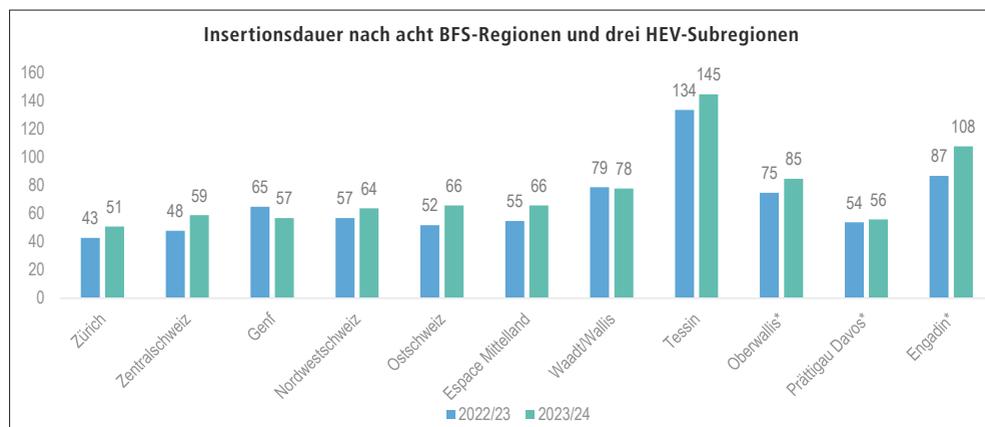


Abbildung 2: In den Regionen Genf sowie Waadt/Wallis sank die Insertionsdauer. In allen anderen Regionen stieg sie leicht an. Im Tessin stieg der Wert auf hohem Niveau weiter an. Lesebeispiel: In der Region Zürich stieg die durchschnittliche Insertionsdauer für ein Einfamilienhaus von 43 auf 51 Tage.

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
auch morgen für Sie
da zu sein.»

Anita Wieland
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

knappen Wohnraumversorgung und der tendenziell weiter sinkenden Zinsen ist auch weiterhin kein Ende der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern absehbar», blickt Meier voraus. Erfreulich für potenzielle und gerade auch jüngere Eigenheimkäuferinnen und -käufer sei, dass sich das Preiswachstum trotz sinkender Wohnbautätigkeit und anhaltend hoher Nachfrage jüngst abgeschwächt habe, so Meier weiter.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wächst seit zwei Jahren trotz steigenden Eigenheimpreisen kontinuierlich. Für die Studienautoren belegt dies den nach wie vor starken Wunsch vieler Schweizer nach den eigenen vier Wänden. Die Nachfrage wurde auch durch die jüngste Zinsentwicklung gestützt: Die im ersten Halbjahr 2024 durch die Nationalbank vorgenommenen Leitzinssenkungen um 0,5 Prozentpunkte auf 1,25% haben massgeblich dazu beigetragen, dass die Zinsen für mehrjährige Festhypotheken, mit denen die meisten Einfamilienhäuser finanziert werden, wieder deutlich gesunken sind. Entsprechend steigert sich dadurch die Attraktivität des Wohneigentums wieder.

Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institut schaut für Einfamilienhausanlagen zuversichtlich in die Zukunft: «Auch wenn einerseits aufgrund des steigenden Durchschnittsalters der Schweizer Bevölkerung weiterhin mehr Objekte auf den Markt kommen werden und andererseits der Besitz aufgrund von Energieeffizienzvorschriften zusätzliche Investitionen verlangt, so gehe ich nicht davon aus, dass wir fallende Einfamilienhauspreise sehen werden.»

Starke regionale Unterschiede

Die OHMA-Studie untersucht acht BFS-Regionen und drei HEV-Subregionen detailliert. Zwei Regionen fallen dabei besonders auf: Verkäufer konnten in den beiden Westschweizer Regionen Waadt/Wallis (-1 Tag) und Genf (-8 Tage) schneller verkaufen als in der Vorperiode, obwohl die

Anzahl Objekte gleichzeitig gestiegen ist. In diesen Regionen stieg die Nachfrage also stark an. Demgegenüber dauerte ein Verkauf in den fünf Deutschschweizer Regionen und dem Tessin teilweise deutlich länger. Interessant ist auch die grosse Spanne bei den Insertionszeiten. So dauert ein Verkauf eines Einfamilienhauses im Tessin fast dreimal so lange wie in der Grossregion Zürich oder Genf (Abbildung 2).

Robuste Nachfrage in der Stadt Zürich und in direkt angrenzenden Agglomerationsgemeinden

Die Prognosen der Vergangenheit haben sich bestätigt: Eine wachsende Zahl älterer Personen bezieht eine kleine Alterswohnung und verkauft ihr Einfamilienhaus oder Erbgemeinschaften veräussern gererbte Objekte. Zudem hat der Zins-Peak in der Vorperiode wohl dazu geführt, dass einige Verkaufswillige mit dem Verkauf zugewartet haben, bis sich die Zinslandschaft wieder etwas beruhigt hat.

Das Angebot in der Stadt Zürich und den angrenzenden Agglomerationsgemeinden ist gestiegen von 379 auf 519 Objekte (Abbildung 3). Das entspricht einem Anstieg von 37 Prozent. Demgegenüber stieg auch die Insertionsfrist von 24 auf 30 Tage. Das entspricht einem Anstieg

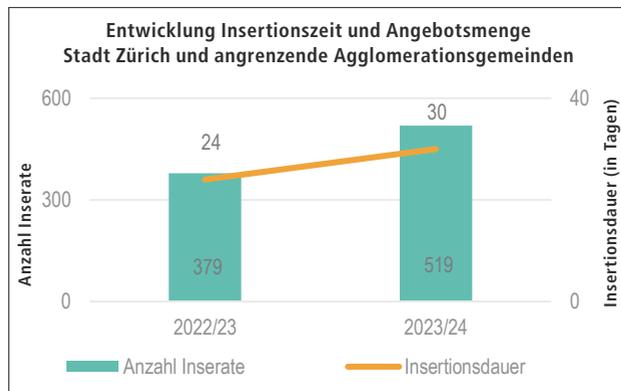


Abbildung 3: Die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser in der Stadt Zürich und den angrenzenden Agglomerationsgemeinden ist in der Berichtsperiode von 379 auf 519 gestiegen (Balken, linke Skala). Die Insertionsdauer stieg um sechs Tage von 24 auf neu 30 Tage (Linie von linker zur rechten Skala). Dies impliziert eine leicht steigende Nachfrage.

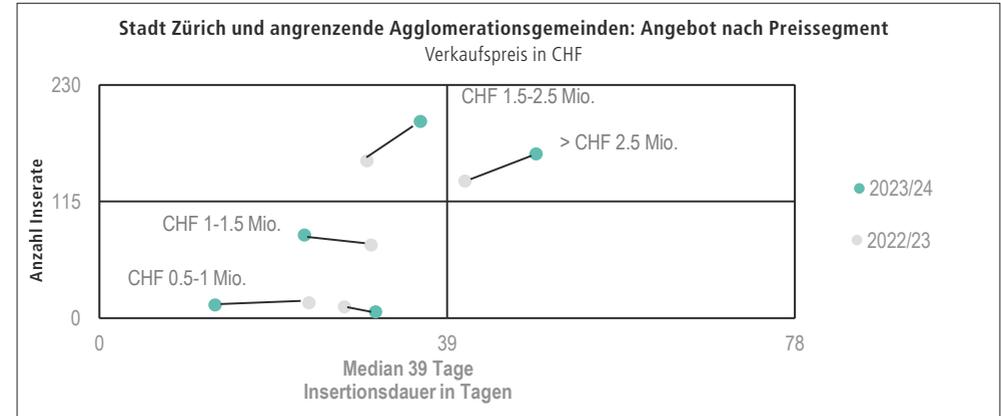


Abbildung 4: Zweigeteilter Markt in der Stadt Zürich und den Agglomerationsgemeinden: In den tieferpreisigen Segmenten sank die Insertionszeit bei praktisch unverändertem Angebot. In den höherpreisigen Segmenten stiegen die Werte im Gleichschritt. Die Nachfrage nach Objekten ist stabil bis leicht steigend.

von 25 Prozent. Vergleicht man die Prozentwerte, so stieg die Insertionszeit weniger stark, als dies bei der Angebotsmenge der Fall ist. Dies impliziert eine leichte Nachfragezunahme.

Auffallend ist der zweigeteilte Markt in Zürich und den direkt angrenzenden Agglomerationsgemeinden. In den beiden tieferpreisigen Segmenten bis 1,5 Millionen Franken sank die durchschnittliche Ausschreibungszeit auf den Immobilienportalen deutlich, obwohl gleich viele oder sogar mehr Objekte angeboten wurden. Dies weist auf eine gestiegene Nachfrage hin. Im oberen Preissegment von 1,5 bis 2,5 Millionen Franken stieg die Ausschreibungszeit um sechs auf 39 Tage bei deutlich erhöhtem Angebot. Objekte im teuersten Segment über 2,5 Millionen Franken waren im Schnitt 49 Tage aufgeschaltet und benötigten damit noch etwas mehr Geduld im Verkaufsprozess. Insgesamt blieb in den oberen beiden Preissegmenten die Nachfrage stabil:

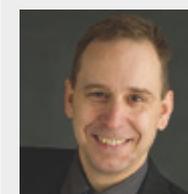
Über die Online Home Market Analysis

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab und gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. ImmoScout24 publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sowie dem Hauseigentümerverband Schweiz.

Angebotsmenge und Insertionszeit haben sich im Gleichschritt entwickelt. Berücksichtigt in der Untersuchung waren 457 Objekte. Die Interpretationen der Zahlen sind dank der guten Datenbasis aussagekräftig.



Prof. Dr. Peter Ilg
Professor HWZ Zürich
und Leiter Swiss Real Estate
Institute



Martin Bürlimann
Redaktor

DR. ROGER WEBER, PRÄSIDENT MIETGERICHT ZÜRICH,
ZU GAST BEIM HEV KANTON ZÜRICH

Erfahrungsaustausch unter Schlichtern und Beisitzern: das Gespräch suchen

Anfang Oktober fand ein vom HEV Kanton Zürich organisierter Informations- und Erfahrungsaustausch für Vertreterinnen und Vertreter bei den Schlichtungsbehörden und an den Mietgerichten im Kanton Zürich statt.

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, hatte das Vergnügen, am 1. Oktober rund 70 Personen im Zunfthaus zur Waag am Zürcher Münsterhof begrüßen zu dürfen. In seiner Eröffnungsrede stellte er den prominenten Gastredner Roger Weber und seine beeindruckende Vita vor. Heute ist Roger Weber Präsident am Mietgericht Zürich. Es sei eine grosse Freude, so Hans Egloff, dass der HEV Kanton Zürich ihn für diesen Anlass gewinnen konnte. Gleichzeitig

offenbarte Hans Egloff, dass es für ihn ein «Glück» sei, dass er als Beisitzer am Mietgericht Zürich gelegentlich mit Roger Weber zu Gericht sitzen dürfe.

Miteinander reden

In seinem mit Spannung erwarteten Referat «Das Berechnungsmodell der VMWG – Kinderkrankheiten und Altersgebrecchen» nahm Roger Weber die Gäste mit auf eine Tour d'Horizon durch das



Fotos: André Springer

Den Dialog suchen (v. l. n. r.):
Hans Egloff, Roger Weber,
Albert Leiser und Luca Roncoroni.



BWT Enthärtungsanlagen

Und **Wasser** wird
zum **Lebensgefühl**.

Weiches Wasser, das Ihre Haut und
Haare verwöhnt – für den täglichen
Luxus zu Hause



[bwt.com](https://www.bwt.com)

Mietrecht und die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Kenntnisreich, profund und humorvoll erörterte er die Entstehungsgeschichte der VMWG und ging anhand konkreter Rechenbeispiele auf Fragen und Probleme der Mietzinsgestaltung ein.

Bei aller Detailliertheit und fachlichen Expertise war es Roger Weber jedoch immer wieder ein wichtiges Anliegen, darauf hinzuweisen, dass das Recht, insbesondere das Mietrecht, nicht verpolitisiert werden sollte: «Wir haben in der Schweiz ein Erfolgsmodell. Dass wir miteinander reden und uns sachlich austauschen, ist sehr wichtig.»

Der Appell, dass Mieter und Vermieter sowie ihre Interessenverbände miteinander im Gespräch bleiben und nach konstruktiven Lösungen suchen – dies das Wesen der Tätigkeit der anwesenden Schlichterinnen und Schlichter und Beisitzerinnen und Beisitzer –, war denn auch das Leitmotiv des informativen Anlasses.



Roger Weber, Präsident Mietgericht Zürich, führte gekonnt durch sein Referat.

Diskussion und politische Entwicklungen

Nach dem instruktiven Referat von Roger Weber fand unter der Moderation von Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, eine Frage- und Diskussionsrunde statt. Die Gäste machten von der Gelegenheit rege Gebrauch und traten mit dem Präsidenten des Mietgerichtes Zürich in einen konstruktiven Dialog. An einer Stelle liess sich Roger Weber die Aussage entlocken, dass das elfte Gebot laute: «Du sollst über Nebenkosten nicht streiten», was im Publikum für Heiterkeit sorgte.

Zum Abschluss sprach Hans Egloff und informierte das Publikum über aktuelle Vorstösse in Bundesbern. Ehe die Gäste zum Apéro riche schritten, bedankte sich Hans Egloff namens des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich bei den Schlichterinnen und Schlichtern



Am Ende konnten sich die Gäste an den köstlichen Häppchen gütlich tun.

sowie bei den Beisitzerinnen und Beisitzern für ihr Engagement und für die Vertretung der Interessen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer bei den Schlichtungsbehörden und an den Mietgerichten im Kanton Zürich. (SJ)



Rund 70 Gäste fanden sich im Zunfthaus zur Waag ein.



Albert Leiser (links) in Aktion als Moderator während der Diskussionsrunde.



GEBÄUDE- UND WOHNUNGSSTATISTIK

Jedes vierte Einfamilienhaus verfügte 2023 über eine Wärmepumpe

Foto: AdobeStock

In der Schweiz gab es im vergangenen Jahr 1,79 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung und 4,79 Millionen Wohnungen. 37% der Gebäude wurden mit Heizöl beheizt, 17% mit Gas. 21% verfügten über eine Wärmepumpe. Seit 2000 hat sich der Anteil der Wärmepumpen vervielfacht: Jedes vierte Einfamilienhaus ist mit einer solchen ausgestattet.

Ende 2023 wurden in der Schweiz 1,79 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung sowie 4,79 Millionen Wohnungen gezählt. Über eine Million aller Gebäude waren Einfamilienhäuser und mehr als die Hälfte der bewohnten Einfamilienhäuser (55%) wurden lediglich von einer oder von zwei Personen belegt. Dies geht aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer bewohnten Wohnung lag bei 102,1 m². Insgesamt 55% aller Wohnungen verfügen über drei oder vier Zimmer.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug 46,5 m². Dieser Wert blieb im Vergleich zu 2022 unverändert. Bei den Grossregionen wies die Genferseeregion die kleinste durchschnittliche Wohnfläche pro Person auf

(42,4 m²) und lag damit unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Am meisten Wohnfläche stand den Personen in der Ostschweiz (49,6 m²) und im Tessin (49,5 m²) zur Verfügung.

2023 betrug die durchschnittliche Grundrissfläche von Wohngebäuden 174 m². Bei Neubauten nimmt die Grundrissfläche seit 2000 laufend zu. In den letzten zehn Jahren erstellte Wohngebäude wiesen eine durchschnittliche Grundrissfläche von 228 m² auf und boten gleichzeitig mehr Bewohnerinnen und Bewohnern Platz.

Weniger Ölheizungen und mehr Wärmepumpen

54% der Wohngebäude in der Schweiz wurden im Jahr 2023 mit fossilen Energieträgern (Öl und Gas) beheizt. Die wichtigste Energiequelle fürs Heizen war weiterhin Heizöl, das in 37% aller Gebäude genutzt wurde. Dieser Anteil ist jedoch im Laufe der letzten 40 Jahre

konstant zurückgegangen. In 17% aller Gebäude war eine Gasheizung installiert, wobei dieser Anteil zwischen städtischen und ländlichen Regionen stark variierte. In städtischen Gemeinden wurden 29% der Gebäude mit Gas beheizt, in ländlichen Gemeinden lediglich 4%.

Der Anteil der Gebäude mit einer Wärmepumpe (21%) hat sich seit dem Jahr 2000 vervielfacht. Drei Viertel der in den letzten zehn Jahren erbauten Gebäude verfügten über eine Wärmepumpe. In jedem vierten Einfamilienhaus war eine solche in Betrieb. 12% der Gebäude wurden mit Holz und 8% mit Elektrizität beheizt.

Auf Ebene der Haushalte sieht die Situation etwas anders aus. Knapp zwei Drittel der Haushalte heizten 2023 mit fossilen Energieträgern (38% Heizöl, 25% Gas).

Der Anteil der Haushalte, die mit einer Wärmepumpe heizen, lag schweizweit bei 18%; der höchste Anteil (32%) wurde im Kanton Freiburg registriert.

INVIAS
ZINDEL UFFER

Wir halten Ihre Immobilie gesund.

GEAK Expertisen · Beratung · Sanierung

www.invias.swiss

Herzlich willkommen auf der Märchenbühne!

Die Temperaturen werden kühler – schon bald fallen wieder die ersten Schneeflocken. Der Winter hält auch in Zürich Einzug. Die ideale Zeit für ein Wintermärchen.

Der HEV Zürich unterstützt die Zürcher Märchenbühne, welche in den kommenden Wochen das Stück «Frau Holle» aufführt – das winterlichste aller Märchen der Gebrüder Grimm.

Möchten Sie Ihre Enkel oder Ihre Kinder überraschen mit einem Besuch der Märchenbühne? Schreiben Sie uns. Wir offerieren Ihnen den Eintritt!

Spieldaten:

24. November, 11.00 Uhr und 13.30 Uhr 01. Dezember, 11.00 Uhr und 13.30 Uhr
08. Dezember, 11.00 Uhr und 13.30 Uhr 21. Dezember, 13.00 Uhr und 15.30 Uhr

Melden Sie sich bis zum 10. November beim HEV Zürich,
Telefon 044 487 17 71, albert.leiser@hev-zuerich.ch

Viel Vergnügen!

hev-zuerich.ch




Der Einbau in grossem Massstab von intelligenten Stromzählern hat im August 2024 begonnen.

INTELLIGENTE VERBRAUCHSZÄHLER

Smart-Meter-Installation in Zürich nimmt Fahrt auf

In der Stadt Zürich ist der grossflächige Einbau von Smart Metern für Strom, Wasser und Gas angelaufen. Die digitalen Zähler ermöglichen die effiziente Übermittlung von Verbrauchsdaten und erhöhen die Transparenz für die Kundschaft. ewz, Wasserversorgung und Energie 360° arbeiten bei der Projektumsetzung eng zusammen.

Die städtischen Versorgungsunternehmen ewz, Energie 360° und die Wasserversorgung (WVZ) treiben in den kommenden Jahren die Ausstattung von Gebäuden mit intelligenten Verbrauchszählern, sogenannten Smart Metern, voran. Diese ermöglichen die digitale Übermittlung der Verbrauchsdaten von Strom, Wasser und Gas, ohne dass die Zähler wie bisher manuell abgelesen werden müssen. Zudem bieten Smart Meter Gebäudeeigentümerschaften sowie der Kundschaft im Bereich Strom und Gas eine ver-

feinerte Datenauswertung. Stadtrat Michael Baumer, Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe, sagt dazu: «Eine leistungsfähige Infrastruktur ist die Basis für die Attraktivität und die Wirtschaftskraft unserer Stadt. Mit dem Einbau intelligenter Zähler machen wir einen wichtigen nächsten Schritt zur Digitalisierung der Versorgungsnetze.»

Der Einbau in grossem Massstab von intelligenten Stromzählern durch ewz hat im August 2024 begonnen. Smart Meter für Wasser werden

durch die WVZ seit Mai 2024 sukzessive eingebaut. Energie 360°, die in der Stadt Zürich Gasversorgerin ist, installiert seit April 2024 schrittweise dort Smart Meter, wo noch für mindestens fünf Jahre Gas geliefert wird.

Basis für Smart Grid

Dank der intelligenten Stromzähler kann die Kundschaft über die Website «Mein ewz» künftig ihren tagesaktuellen Stromverbrauch einsehen. Das Onlinetool bietet auch eine digitale Energieberatung, die den bewussten Umgang mit Energie fördert. Ein weiterer Nutzen der Smart Meter besteht darin, dass sie eine Grundlage für das intelligente Stromnetz (Smart Grid) und die verbesserte Integration erneuerbarer Energien darstellen. Zudem ist die Installation intelligenter Stromzähler rechtlich vorgegeben: Gemäss der Energiestrategie 2050 des Bundes sind alle Schweizer Stromversorger verpflichtet, bis Ende



Smart Meter ermöglichen die digitale Übermittlung der Verbrauchsdaten von Strom, Wasser und Gas, ohne dass die Zähler manuell abgelesen werden müssen.

2027 mindestens 80 Prozent aller konventionellen Stromzähler durch Smart Meter auszutauschen. Nebst dem kostenlosen Zugang zu den Zählerdaten für die Endverbrauchenden tragen Smart Meter zur Erhöhung der Energieeffizienz bei und helfen, Strom und Ressourcen zu sparen. Aus Effizienzgründen will ewz bis 2029 möglichst viele konventionelle Zähler durch Smart Meter ersetzen, knapp 300 000 in der Stadt Zürich und rund 4000 im ewz-Versorgungsgebiet in Graubünden.

Leichtere Ortung von Problemen

Auch beim Gas erlaubt die digitale Datenübermittlung eine genauere Auswertung: Ein Onlineportal liefert der Kundschaft detaillierte Informationen über ihren Gasverbrauch, was das Energiesparen unterstützt. Die Smart Meter für Wasser ihrerseits ermöglichen neben der Verbrauchsdatenerfassung die Ortung von Leckagen und Rohrschäden. Sie helfen somit dabei, einen noch effizienteren und leistungsfähigeren Betrieb der Wasserversorgung zu sichern. Die WVZ baut bis 2036 etappenweise rund 30 000 intelligente Wasserzähler ein. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von rund 3200 Smart Metern.

Datensicherheit gewährleistet

Beim Betrieb der intelligenten Strom-, Wasser- und Gaszähler werden soweit möglich Synergien genutzt: Die Verbrauchsdaten aller Smart Meter werden über die Kommunikationsinfrastruktur von ewz via Glasfaserkabel an den jeweiligen Betreiber gesendet. Sämtliche Daten werden dabei verschlüsselt und pseudonymisiert. Das bedeutet, es werden nur Zahlenreihen übermittelt, also keine Namen oder Adressen. Dadurch sind Datenschutz und -sicherheit gewährleistet.

Zudem ist beispielsweise das Ausschalten des Stroms durch ewz oder Dritte unmöglich, da in den ewz-Smart-Metern bewusst keine Stromunterbrecher verbaut wurden.

Wie die bisherigen Zähler werden auch die Smart Meter in der Regel im Keller eingebaut. ewz, WVZ und Energie 360° informieren jeweils im Voraus über die Termine der Installation, die geplanten Arbeiten und die Möglichkeiten der Smart Meter.



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

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Förderprogramm «Stadtgrün» zur Verbesserung des Stadtklimas

Das Förderprogramm «Stadtgrün» unterstützt private Grundeigentümer-schaften dabei, ihre Liegenschaften und Grundstücke ökologisch wertvoll zu begrünen und somit das Stadtklima zu verbessern sowie die Biodiversität zu fördern.

Grün Stadt Zürich berät kostenlos und unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer sowie beteiligte Akteure fachlich bei der Planung und der Umsetzung ihrer Projektideen. Nicht nur Bäume verbessern das Mikroklima, auch auf Flachdächern, Fassaden und anderen vertikalen Flächen kann Grün hervorragend gedeihen und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Einmalige Beiträge pro Fördermassnahme betragen 50 Prozent der Gesamtkosten gemäss Schlussabrechnung und höchstens Fr. 1 000 000.–. Antragsberechtigt sind private Grundeigentümerschaften wie natürliche Personen sowie private Gesellschaften wie zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften, deren Grundstücke sich im Siedlungsgebiet der Stadt befinden.



Informationen zu einer kostenlosen Erstberatung finden sich unter: stadt-zuerich.ch/beratung-foerderprogramme-stadtgruen



Die Webinar-Aufzeichnung «Begrünung von Liegenschaften: Beratung und Förderung durch Grün Stadt Zürich» (Dauer: 20 Minuten) gibt es hier: <https://event.swisscom.ch/v/gsz-20240920>



Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Wird aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe eine Beilage mitversandt, wie etwa aktuell der Flyer, muss diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf
Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50% gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion recycelt und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcenschonend

hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll zu entsorgen, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann die Folie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» soweit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässige mögliche und sinnvolle Alternativen.

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder bau@hev-zuerich.ch



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Stäfa

Schmuckstück im Dorfkern mit Potenzial

Das im Jahr 1600 erstellte und ca. 1960 aufgestockte Gebäude präsentiert sich baulich in einem altersgemässen Allgemeinzustand. Die Ausbauten und Installationen sind unterschiedlichen Alters, wurden gut unterhalten, gepflegt und situativ erneuert. Bei zusätzlichem Flächenbedarf könnte der Schopf zu Wohnzwecken umgebaut werden. Das gesamte Grundstück steht nicht im Inventar des Denkmalschutzes. Dies würde die Wohnfläche um ca. 30 bis 35 m² erhöhen.

Baujahr: 1600, Wohnfläche: 64 m²

Verhandlungspreis: CHF 730 000.–



Schübelbach SZ

5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus an familienfreundlicher Lage

Der durchdachte Grundriss des modernen Einfamilienhauses bietet auf allen Etagen ein hohes Mass an Komfort. Die sonnige Terrasse und der grosszügige Sitzplatz sind ideale Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Sommerabende im Freien. Schübelbach liegt im Kanton Schwyz, eingebettet in die malerische Landschaft am Fusse der Alpen. Die Gemeinde bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre und eignet sich ideal für Familien und Naturliebhaber.

Baujahr: 2010, Wohnfläche: ca. 179,4 m²

Verhandlungspreis: CHF 1 600 000.– inkl. zweier Carport-Abstellplätze



Dietikon

Charmante 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Gartensitzplatz

Die 3 1/2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine einmalige Lage im Westen der Stadt Dietikon. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Auch die bewaldete und hügelige Umgebung lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Die Wohnung befindet sich im ersten Wohngeschoss und profitiert aufgrund der Lage von einem sonnigen Gartensitzplatz (Ausrichtung Westen) wie auch einem Balkon in Richtung Osten.

Baujahr: 1974, Wohnfläche: ca. 83,8 m²

Verkaufspreis: CHF 815 000.– inkl. Einstellplatz



Zürich

Schöne 4 1/2- bis 5 1/2-Zimmer-Dachwohnung in Zürich-Witikon

Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage und versprüht den unwiderstehlichen Charme eines Altbaus. Sie bietet eine einzigartige Möglichkeit, den Wohnraum ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Diese Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens und die Erholung im Grünen. Ein perfektes Zuhause für Familien und alle, die das Leben in einer ruhigen, naturnahen Umgebung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Baujahr: 1931, Wohnfläche: ca. 104 m²

Verhandlungspreis: CHF 1 830 000.– inkl. Einzelgarage

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



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

Hauseigentümerverband
Zürich

Albisstrasse 28

8038 Zürich

Tel. 044 487 17 81

Fax 044 487 17 83

verkauf@hev-zuerich.ch

www.hev-zuerich.ch

Ein senkrechter Hauslift ist eine elegante Lösung, erfordert kein Umsteigen und ist wertsteigernd für das Haus. Die ältere Kundschaft freut sie sich am senkrechten Hauslift, der sie unkompliziert nach oben bringt. Bei diesem Lift sieht man nur die eleganten Schienen.

**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 handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl.

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

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

DOMICIL

Ein Zuhause für alle

IHRE PARTNERIN FÜR
SOZIAL
NACHHALTIGES
VERMIETEN

Fair und nachhaltig vermieten –
Dank der Begleitung von Domicil

VORTEILE:

- Finanzielle Sicherheit durch Solidarhaftung
- Anlaufstelle für Vermietende und Mieter:innen

Zum Angebot:



044 245 90 25



vv@domicilwohnen.ch

ABSCHAFFUNG DER EIGENMIETE-STEUER

Knackpunkt Schuldzinsabzug bleibt umstritten

Anlässlich der Beratung der Vorlage zur Abschaffung der Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» für das selbst genutzte Wohneigentum hat sich der Nationalrat bei der Frage des privaten Schuldzinsabzugs neu positioniert. Der vorgeschlagene «quotal-restriktive Abzug» ist allerdings äusserst kompliziert und administrativ aufwendig. Der Hauseigentümerverband Schweiz unterstützt weiterhin die ausgewogene Regelung des Ständerates für einen Schuldzinsabzug in Höhe von maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.

Mit dem Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung soll das geltende Steuersystem revidiert und endlich die seit Jahrzehnten hochgradig umstrittene Besteuerung der fiktiven «Eigenmiete» für das selbst genutzte Eigenheim abgeschafft werden. Beide Räte sind sich darüber grundsätzlich einig. Zwischen den Beschlüssen von Nationalrat und Ständerat bestehen allerdings noch zwei Differenzen, nämlich zur Höhe des Schuldzinsabzuges sowie zur Frage der Abschaffung der Eigenmietwertsteuer nur bei selbst genutzten Erstwohnungen oder auch bei Zweitwohnungen.

Der Nationalrat hatte in seiner ersten Beratung einen Abzug privater Schuldzinsen in der Höhe von nur 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge unterstützt, was insbesondere andere Immobilieneigentümer bestraft hätte, die weiterhin einen Ertrag versteuern müssen (Mietzinsen von vermieteten Wohnungen, Eigenmietwert bei Zweitliegenschaften). Der Ständerat sprach sich zum Schutz dieser Steuerpflichtigen für einen privaten Schuldzinsabzug bis zu maximal 70 Prozent der privaten Vermögenserträge aus.

In zweiter Lesung ist der Nationalrat nun dem Antrag seiner Kommission für einen quotal-restriktiven Abzug der privaten Schuldzinsen gefolgt, basierend auf der Quote von unbeweglichem Vermögen (ohne selbst genutztes Wohneigentum) zum Gesamtvermögen. Ein solcher Vorschlag ist allerdings administrativ aufwendig und führt damit nicht zu der angestrebten administrativen Vereinfachung des Steuersystems.

HEV unterstützt Regelung des Ständerats

Der HEV Schweiz unterstützt daher weiterhin die ausgewogene Regelung des Ständerates für einen Abzug der privaten Schuldzinsen in Höhe von maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge. Eine solche Lösung ist administrativ einfach umsetzbar. Vor allem aber trägt diese Lösung der Tatsache Rechnung, dass diese Änderung des privaten Schuldzinsabzuges für alle Steuerpflichtigen gilt, nicht nur für die selbst nutzenden Wohneigentümer.

Der Nationalrat spricht sich sodann weiterhin dafür aus, den Systemwechsel der Besteuerung auch auf die selbst genutzten Zweitliegenschaften auszudehnen. Aufgrund der drohenden Steuerausfälle in den Tourismuskantonen durch die Abschaffung der «Eigenmiete» von Zweitliegenschaften will er parallel zur Vorlage eine neue Verfassungskompetenz für eine Objektsteuer schaffen, um dieser Gefahr entgegenzuwirken. Allerdings ist dafür eine Verfassungsänderung und damit eine Volksabstimmung vonnöten, die zu einer erheblichen Verzögerung führen würde.

Der HEV Schweiz unterstützt daher zum jetzigen Zeitpunkt die Vorlage, die zunächst die «Eigenmiete» für das selbst genutzte Wohneigentum am Hauptwohnsitz abschaffen möchte. Die Thematik rund um die Besteuerung von Zweitliegenschaften kann dann in einem zweiten Schritt in Angriff genommen werden.



«Aus dem Kantonsrat»

Foto: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 19. August 2024

Geschäft
Motion «Befreiung von Elektrofahrzeug-Ladestationen an bestehenden Parkplätzen von der Baubewilligungspflicht»

Mit der Motion wurde gefordert, dass der Bau von Elektrofahrzeug-Ladestationen bei bestehenden Parkplätzen künftig ohne Baubewilligung möglich sein soll. Nachdem der Kantonsrat am 17. Januar 2022 die Motion an den Regierungsrat überwiesen hatte, hat dieser in der Bauverfahrensordnung die rechtlichen Grundlagen angepasst, damit nicht öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen keine baurechtliche Bewilligung mehr benötigen. Diese Verordnungsänderung ist bereits am 1. Januar 2023 in Kraft getreten, womit das Anliegen der Motion umgesetzt wurde.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat die Motion ohne Gegenantrag als erledigt abgeschlossen. Das Geschäft ist erledigt.

Sitzung des Kantonsrats vom 9. September 2024

Geschäft
Parlamentarische Initiative (PI) «Sozialabzüge für Mieter und Wohneigentümer»

Mit der PI wurde gefordert, dass Mieterinnen und Mieter künftig in der Steuererklärung 30 Prozent der Wohnungsmiete vom Reineinkommen abziehen können sollen. Gleichzeitig sollten Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum 30 Prozent des steuerbaren Reinertrages aus der Liegenschaftennutzung, höchstens jedoch CHF 10 600 im Jahr, vom Reineinkommen abziehen können. Dieser Mieter- respektive Eigentümerabzug wurde damit begründet, dass im Kanton Zürich, insbesondere in den grösseren Städten, die Mieten steigen würden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass auch Hauseigentümer aufgrund der geplanten Eigenmietwert-Erhöhen steuerlich entlastet werden sollen.

Abstimmungsverhalten

48 Stimmen aus SVP und FDP für die vorläufige Unterstützung (nötiges Quorum: 60 Stimmen; PI daher abgelehnt)

Sitzung des Kantonsrats vom 23. September 2024

Geschäft
Einzelinitiative (EI) «Die Steuerpflicht für Einspeisevergütungen sei im Gesetz zu streichen»

Mit der EI wurde gefordert, dass die Pflicht zur Besteuerung der Erträge aus Einspeisevergütungen für Photovoltaik-Anlagen im Gesetz zu streichen sei. Der Kantonsrat hat die EI am 3. Oktober 2022 vorläufig unterstützt. Der Regierungsrat sprach sich in der Folge gegen die EI aus und legte in seinem Bericht dar, dass eine allgemeine Nichtbesteuerung der Einspeisevergütungen bundesrechtswidrig wäre. Allerdings hat in der Zwischenzeit das kantonale Steueramt seine Praxis angepasst und ist bei der Besteuerung der Erträge aus Photovoltaik-Anlagen vom sogenannten Brutto- aufs Nettoprinzip übergegangen. Vergütungen für den ins Netz eingespeisten Strom werden somit nur noch besteuert, soweit sie höher

sind als die Kosten für den aus dem Netz für den Eigenverbrauch bezogenen Strom. Somit wurde das Anliegen der EI teilweise erfüllt.

Abstimmungsverhalten

162 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, GLP, EVP, Grüne, SP und AL für Ablehnung der EI. Das Geschäft ist erledigt.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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



Feel good inside
ist unser Versprechen

Klimadeckensysteme mit geräuschloser Heiz- & Kühlleistung für gewerbliche Objekte

BARCOL-AIR
by Swegon

NEUE STEUERWERTE FÜR LIEGENSCHAFTEN

HEV Kanton Zürich unzufrieden mit Anpassungen

Am 17. September 2024 hat der Zürcher Regierungsrat die neue Weisung zur Bewertung der Liegenschaften und zum Eigenmietwert im Kanton Zürich bekannt gegeben. Demnach steigen ab der Steuerperiode 2026 die Vermögenssteuerwerte im Durchschnitt um rund 50 Prozent und die Eigenmietwerte um rund 10 Prozent. Für Hauseigentümerinnen und -eigentümer bedeutet die neue Weisung eine enorme Belastung. Aus Sicht des HEV ist klar: Es braucht einen Marschhalt, bis Klarheit über die Abschaffung des Eigenmietwerts besteht.

Die höheren Vermögenssteuern und der zunehmende Eigenmietwert belasten die Hauseigentümer immer stärker. Wer jahrelang für sein Haus gespart hat und seit Jahrzehnten darin wohnt, sieht sich plötzlich mit exorbitanten Rechnungen aus dem Steueramt konfrontiert. Das geht nicht – diese Leute, die ein Leben lang fleissig waren, dürfen nicht derart zur Kasse gebeten werden.

Die höheren Steuern werden zudem zu einer Zunahme an Härtefällen führen. Durch die Wiedereinführung einer Härtefallregelung können die zu erwartenden fiskalischen, aber auch sozialen Folgekosten der Steuererhöhungen zwar etwas abgefedert, aber nicht aus dem Weg geräumt werden. Um Härtefälle effektiver zu verhindern, fordert der HEV Kanton Zürich die

Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Diese Vorlage ist derzeit im Bundesparlament hängig. Daher muss die neue Weisung zur Besteuerung von Liegenschaften im Kanton Zürich sistiert werden, bis Klarheit über den geplanten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung besteht.

Härtefallregelung ist zwingend

Aus Sicht des HEV Kanton Zürich ist immerhin erfreulich, dass die neuen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte nicht wie ursprünglich vorgesehen bereits ab der Steuerperiode 2025, sondern ab 2026 gelten sollen. Damit nimmt der Regierungsrat eine der Hauptforderungen des Hauseigentümerverbandes teilweise auf. Die Frage, ob der Eigenmietwert bis 2026 fällt, ist indes

offen, weshalb der Verband an seiner Hauptforderung festhält, die Überarbeitung der Weisung zu sistieren. Der Verband anerkennt ferner, dass eine Wiedereinführung einer Härtefallregelung angestrebt wird. Dies war – neben der Forderung nach einer Sistierung – eine der Hauptforderungen des HEV Kanton Zürich im Vernehmlassungsverfahren.

Ungenügende kosmetische Anpassungen

Der HEV Kanton Zürich nimmt zudem zur Kenntnis, dass der Regierungsrat einige technische Anpassungen in die neue Weisung aufgenommen hat, die der Verband in der Vernehmlassung gefordert hatte. So sollen Gebäude in steuerlicher Hinsicht neu über 40 statt wie bisher 30 Jahre amortisiert werden können (der HEV Kanton Zürich verlangte eine Altersentwertung von 50 Prozent bzw. 50 Jahren). Dies kommt insbesondere langjährigen Eigentümern älterer Liegenschaften zugute. Ebenso ist positiv

zu werten, dass die Forderung des HEV nach einer Erhöhung des Kapitalisierungssatzes zur Bestimmung des Ertragswerts von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern beim Regierungsrat auf Gehör gestossen ist. Neu sollen die Sätze in einer Bandbreite zwischen 4,8 und 6,5 Prozent zu liegen kommen (der HEV Kanton Zürich verlangte eine Erhöhung bis 6 Prozent).

Mit der vom HEV Kanton Zürich geforderten Härtefallregelung und den geforderten technischen Anpassungen hat der Regierungsrat jedoch bloss einige kosmetische Anpassungen an der entsprechenden Weisung vorgenommen, weshalb den Hauseigentümern ab der Steuerperiode 2026 eine höhere Steuerbelastung droht. Der HEV Kanton Zürich wiederholt deshalb seine Forderung und verlangt, bis die Härtefallregelung in Kraft tritt und auf Bundesebene Klarheit über die Abschaffung des Eigenmietwerts besteht, eine Sistierung der Anpassung der Steuerwerte für Liegenschaften.



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**



Es lohnt sich!

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

Bestellen via Handy,
QR-Code scannen



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

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?

ROHRMAX



ABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER – MIETRECHT: KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS

Präzisierung beim Eigenbedarf: Für mehr Rechtssicherheit im Schweizer Mietrecht

Wer heute eine Wohnung oder ein Geschäftslokal erwirbt, kann ein bestehendes Mietverhältnis nur dann vorzeitig, also ausserordentlich, kündigen, wenn er dringenden Eigenbedarf für sich oder nahe Verwandte geltend machen kann. Dabei muss der Erwerber die Kündigung fristgerecht auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin aussprechen, andernfalls erlischt das Recht auf eine ausserordentliche Eigenbedarfskündigung. Die Formulierung «dringender Eigenbedarf» sorgt jedoch häufig für Unsicherheiten und langwierige Gerichtsverfahren.

Die geplante Gesetzesänderung zielt darauf ab, diese Unsicherheiten zu beheben, indem die bisher schwammige Formulierung klarer gefasst wird. Der Begriff «dringender Eigenbedarf» soll durch «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» ersetzt werden. Diese Präzisierung schafft mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten – Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörden und Gerichte profitieren davon gleichermaßen.

Einige Beispiele verdeutlichen die Problematik

Eine Familie hat eine behindertengerechte Wohnung in der Nähe der Betreuungsstätte für ihr Kind mit Behinderung gekauft, da die

derzeitige Wohnung ungeeignet ist. Der bestehende Mietvertrag der neu erworbenen Wohnung läuft jedoch noch mehrere Jahre, weshalb die Familie auf die ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit angewiesen ist, um ihr neues Zuhause nutzen zu können. Andernfalls müssten sie jahrelang warten, bis sie einziehen können.

Ein älteres Ehepaar wohnt im vierten Stock eines alten Mehrfamilienhauses. Der Ehemann benötigt aufgrund gesundheitlicher Probleme dringend eine Wohnung im Erdgeschoss sowie einen kurzen Weg zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Paar kann eine passende Stockwerkeigentumswohnung kaufen, doch diese ist vermietet, und eine Kündigungssperrfrist

besteht aufgrund eines früheren Streits über Baumängel mit dem vorherigen Eigentümer. Das Ehepaar ist deshalb auf die ausserordentliche Kündigung wegen bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs angewiesen, um das Mietverhältnis fristgerecht mit der dreimonatigen Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Termin zu beenden.

Ein Gewerbebetrieb stösst in seinen aktuellen Produktionshallen an seine Kapazitätsgrenzen und benötigt dringend zusätzlichen Raum für eine Erweiterung. Der benachbarte Eigentümer ist bereit, einen Teil seines Grundstücks zu verkaufen, auf dem jedoch eine Halle steht, die an einen Hobby-Schrauber vermietet ist. Der Mietvertrag läuft noch acht Jahre, doch der Betrieb kann nicht so lange warten, da er sonst seine Stammkunden verliert. Der Betrieb ist daher auf die ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit aufgrund bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs angewiesen, um die Erweiterung rechtzeitig durchführen zu können.

Dank der vom Parlament beschlossenen Präzisierung können solche Fälle schneller und effizienter gelöst werden. Der Mieterschutz bleibt dabei bestehen. Mieter können Kündigungen wegen Eigenbedarfs nach wie vor gerichtlich anfechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses um bis zu vier Jahre bei Wohnungen und bis zu sechs Jahre bei Geschäftsräumen beantragen. Die Gerichte werden auch in Zukunft streng prüfen, ob der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich begründet ist. Diese Reform schafft ein ausgewogeneres Mietrecht, weil die Belange von Mietern und Vermietern in fairer Weise abgewogen werden.

Rechte der Mieter bleiben vollumfänglich erhalten

Kritiker der Vorlage behaupten, dass die Änderungen im Eigenbedarfsrecht die Interessen der Mieter schwächen und eine Welle von Massenkündigungen auslösen könnten. Diese Behauptungen sind jedoch unbegründet. Die Rechte der Mieter, eine Kündigung anzufechten oder eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu beantragen, bleiben vollumfänglich erhalten. Zudem betrifft die Gesetzesänderung nur eine sehr

kleine Anzahl von Mietverhältnissen, bei denen wirklich dringender Eigenbedarf vorliegt.

Die oft geäusserte Befürchtung, dass eine ominöse «Immobilienlobby» hinter dieser Gesetzesänderung stehe, ist ebenfalls unbegründet. Der Wohnungsmarkt in der Schweiz wird grösstenteils von privaten Vermietern geprägt, und die Gesetzesänderung betrifft ausschliesslich private Eigentümer, die berechtigterweise Eigenbedarf anmelden wollen. Immobilienunternehmen können diesen Bedarf nicht geltend machen. Der Vorwurf einer perfiden Lobbyarbeit entbehrt daher jeder Grundlage und dient lediglich dazu, unbegründete Ängste zu schüren.

Direkter Angriff auf das private Wohneigentum

Was bei dieser Abstimmung auf dem Spiel steht, ist weit mehr als nur diese spezifische Vorlage. Die Initianten des Referendums haben bereits angekündigt, ihren Kampf gegen private Eigentümerrechte fortzusetzen – unabhängig vom Ausgang dieser Abstimmung. Zukünftige Referenden und Initiativen zielen darauf ab, das Mietrecht weiter zu verschärfen und das Eigentum in der Schweiz stärker zu regulieren. Dies stellt einen direkten Angriff auf das private Wohneigentum dar, der in eine schleichende Verstaatlichung münden könnte. Solche Entwicklungen laufen auf eine schrittweise Entmündigung von Eigentümern hinaus und kommen einer Teilenteignung gleich, da die Nutzung des eigenen Besitzes zunehmend eingeschränkt wird.

Es ist wichtig, sich diesen Bestrebungen entschieden entgegenzustellen. Das Eigentum ist in der Schweizerischen Bundesverfassung verankert, wie es in Artikel 26 Absatz 2 heisst: «Das Eigentum ist gewährleistet.» Diese grundlegende Freiheit muss gewahrt bleiben. Die Anpassung des Eigenbedarfs stellt keinen Angriff auf den Mieterschutz dar, sondern sorgt lediglich für eine gerechte und ausgewogene Lösung, die die Rechte beider Parteien schützt. Jeder, der sich für eine faire und transparente Regelung im Mietrecht einsetzt, sollte am 24. November ein klares Ja zur Eigenbedarfsvorlage abgeben.

Ernstt Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

LENDEN MANN

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

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

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



jetzer storen.

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

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

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, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

ABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER – MIETRECHT: UNTERMIETE

Mehr Klarheit und Rechtssicherheit für Vermieter, Mieter und Untermieter

Das Schweizer Parlament hat die Regelungen zur Untermiete überarbeitet, um für alle involvierten Parteien mehr Klarheit und Rechtssicherheit zu schaffen. Demnach ist es Mietern auch künftig erlaubt, ihre Wohnung ganz oder teilweise zu untervermieten, wie zum Beispiel während eines Auslandsaufenthalts. Ebenfalls weiterhin erlaubt sind Wohngemeinschaften (WGs). Der Vermieter muss auch künftig keine Zustimmung zur Untermiete erteilen, wenn diese missbräuchlich ist. Durch die Verschriftlichung der getroffenen Vereinbarungen bieten die neuen Bestimmungen mehr Rechtssicherheit und damit einen besseren Schutz für die Interessen aller beteiligten Parteien.

Welche konkreten Änderungen gibt es?

Neu erfordert eine Untermiete ein schriftliches Gesuch des Mieters sowie eine schriftliche Zustimmung des Vermieters. Zudem wurden die Voraussetzungen präzisiert. Der Vermieter muss einer Untervermietung künftig nicht zustimmen, wenn die Untermiete länger als zwei Jahre andauern soll. In solchen Fällen ist sowieso oft davon auszugehen, dass der Mieter keine Absicht hat, in seine Mietwohnung zurückzukehren. Werden die neuen Regelungen missachtet, kann der Vermieter dem Mieter nach einer schriftlichen Abmahnung das Mietverhältnis kündigen. Wichtig ist, dass es sich bei diesen Regelungen um dispositives Recht handelt – das bedeutet, die Vorschriften sind nicht starr, sondern können von den Vertragsparteien einvernehmlich angepasst werden. Diese Flexibilität erlaubt es den Partei-

en, individuelle Vereinbarungen zu treffen, die auf ihre spezifischen Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Missbräuchliche Praktiken eindämmen

Es ist bekannt, dass es auf dem Schweizer Wohnungsmarkt bei Untermieten immer wieder zu missbräuchlichen Praktiken kommt. Einige Mieter untervermieten ihre Wohnungen teilweise über Jahre zu überhöhten Preisen an ahnungslose Untermieter und nutzen so die Wohnungsknappheit aus, um sich persönlich zu bereichern.

Andere untervermieten ihre Wohnungen auf Plattformen wie zum Beispiel Airbnb – ohne dass der Vermieter davon eine Ahnung hat, denn die heute eigentlich vorgegebene Informationspflicht wird in viel Fällen nicht wahrgenommen. Diese Praktiken führen in vielen



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:
www.facebook.com/hev.zuerich

Städten und Tourismusregionen zu einer weiteren Verknappung und Verteuerung des ohnehin begrenzten Wohnraums. Dazu kommen ständige Wechsel von Untermietern. Das belastet die Nachbarschaft im und um das betroffene Mehrfamilienhaus und beeinträchtigt das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden der Bewohnerschaft. Mit der neuen Regelung werden solche Missbräuche eingedämmt.

Vorteile für alle beteiligten Parteien

Die Reform bringt klare Vorteile für alle Beteiligten und sorgt für die dringend nötige Rechtssicherheit. Während mündliche Vereinbarungen oft auf Missverständnissen oder unterschiedlichen Interpretationen beruhen, bieten schriftliche Vereinbarungen eine solide Beweislage und lassen sich im Streitfall von allen leichter überprüfen. Dabei bleibt das Recht auf Untermiete bestehen. Mieter dürfen ihre Wohnung unter Beachtung der Bestimmungen weiterhin untervermieten. Die neuen Regelungen verhindern lediglich, dass dieses Recht missbraucht wird. Überteuerte Untervermietungen oder solche, die die Nachbarschaft stören, werden durch die klaren Vorgaben eingedämmt. Der eigentliche, soziale Zweck der Untermiete – nämlich die temporäre Bereitstellung von Wohnraum – bleibt dadurch erhalten.

Von der Reform profitieren auch die Untermieter. Diese wissen heute über die Bedingungen des Hauptmietvertrags oft nicht Bescheid und kennen ihre Rechte zu wenig oder gar nicht. Dadurch sind sie vielfach krass benachteiligt. Für Mieter, die sich schon heute und auch weiterhin an die Vorgaben halten, ändert sich indes nichts – sie müssen keinerlei Nachteile befürchten.

Eine notwendige Reform

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist stark unter Druck. Infolge zu geringer und vielfach auch veränderter Bautätigkeit vermag das Angebot mit der Nachfrage nicht Schritt zu halten. Und diese Nachfrage wird mit der weiterhin andauernden Zuwanderung nicht abnehmen. Besonders in den Städten ist die Nachfrage nach

Wohnraum enorm. Es ist unhaltbar und inakzeptabel, wenn einige diese Problemsituation ausnützen, um sich durch missbräuchliche Untermieten persönlich zu bereichern. Die neuen Regelungen sorgen für mehr Transparenz und Schutz für alle Beteiligten und verhindern, dass Mieter ihre Wohnungen als unzulässiges Geschäftsmodell missbrauchen. Mit der Annahme der Abstimmungsvorlage wird nicht nur der Schutz der Untermieter vor überhöhten Mietzinsen gestärkt: Die klaren Verhältnisse wirken sich auch positiv auf das Zusammenleben in der unmittelbaren Nachbarschaft aus.

Gemeinsam fürs Wohneigentum

Den Referendums-Initianten, die diese beiden Mietrechtsanpassungen an die Abstimmungsurne gezeitert haben, geht es um viel mehr als nur die beiden Vorlagen vom 24. November. Sie werden denn auch nicht müde, die Torpedierung des Wohneigentums immer von Neuem zu verkünden. Dazu gehören nicht nur bereits programmierte Referenden zu zukünftigen Mietrechtsvorlagen, sondern auch eigene Initiativen, mit denen ein umfassender Angriff auf das Wohneigentum geführt wird. Gemeinsames Ziel all dieser politischen Attacken ist es, dem privaten Eigentum noch mehr Beschränkungen und Bevormundung aufzuerlegen. Mit der angewandten Salami-Taktik sollen Eigentümerinnen und Eigentümer in der Nutzung ihres Besitzes Stück für Stück zunehmend eingeschränkt werden. Quasi als «Pseudo-Dank» dafür sollen demgegenüber die von Wohneigentümern zu leistenden Abgaben an die Allgemeinheit munter weiter erhöht werden. Oder dann wird das Privateigentum gleich von vornherein diskriminiert, nämlich indem generelle Vorkaufsrechte für Staat und Gemeinden eingeführt werden sollen.

Die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer müssen diesen gefährlichen Entwicklungen mit aller Deutlichkeit Einhalt gebieten. Die nächste wirkungsvolle Gelegenheit bietet sich am 24. November, indem sie zu den beiden Mietrechtsvorlagen ein klares Ja in die Urne legen.

Für Sie persönlich vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33
5243 Mülligen

Tel 056 450 00 40
info@domeisenfenster.ch
domeisenfenster.ch



Einfach komfortabel.



Sonne, Erde, Luft oder Holz

Heizen mit erneuerbaren Energien schont das Klima und kann sich finanziell langfristig lohnen. Vor allem, wenn Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer die Wahl des Heizsystems mit einer energetischen Erneuerung kombinieren.

Text **Paul Knüsel** Bilder BFE/erneuerbar Heizen

Das kleine Einfamilienhaus ist eine grosse Treibhaus-gas-Schleuder. Während die über zwei Millionen Gebäude in der Schweiz – vom Mehrfamilienhaus über Schulhäuser bis zum Spital – im Schnitt jeweils 24 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter ausstossen, sind es bei jedem zweiten Eigenheim fast sechs Kilogramm mehr.

Doch bei der Wahl der Heizsysteme zeichnet sich eine ökologische Kehrtwende ab: Erneuerbare Energieträger sind im Einfamilienhaus derzeit so beliebt wie in keiner anderen Gebäudekategorie. Beim Neubau oder Heizungsersatz werden neun von

zehn Einfamilienhäuser mit Wärmepumpen, Solaranlagen oder Holzheizungen ausgestattet. Aber welches Heizsystem passt zu Ihrem Wohnhaus? Und was sind – neben einem geringen CO₂-Ausstoss – die weiteren Auswahlkriterien?

Wärmepumpen: Erdreich oder Aussenluft

Am stärksten nachgefragt wird aktuell die Wärmepumpe. Sie versorgt das Eigenheim mit CO₂-freier Wärme für Heizung und Warmwasser. Als natürliche Energiequellen werden dafür die Aussenluft oder das Erdreich angezapft, Letzteres mit zusätzlichen Erdsonden.

Ansonsten wird für beide Varianten ein Kompressor im Keller installiert. Dieser arbeitet jedoch leise und energieeffizient: Aus einer Kilowattstunde Strom werden drei bis vier Kilowattstunden Wärme erzeugt. Um den Strombedarf einer Wärmepumpenheizung direkt vor Ort zu decken, wird häufig eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

Die Eigenversorgung kann mit einem Warmwasserspeicher erhöht werden. Darin wird der Wärmeverrat, der mit kostenloser Energie der Mittagssonne – via Solaranlage und Wärmepumpe –



Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Warmwasserspeicher.

Eine Optimierung des Heizbetriebs sorgt dafür, dass weniger Wärme im Verteilsystem verpufft und ein Drittel des Strombedarfs eingespart werden kann.

erzeugt wird, für das Heizen am Winterabend eingelagert. Eine Erdwärmepumpe ist auch im Sommer von grossem Nutzen: Erdsonden erlauben ein Geocooling, wodurch jeder Raum über die Bodenheizung sanft gekühlt werden kann.

Sonne: Wärme bevorzugt?

Die Dächer von Einfamilienhäusern eignen sich auch, um direkte Wärme zu gewinnen. Sonnenkollektoren erwärmen im Sommer und in den Übergangsmontaten das Brauchwasser für Bad und Küche; währenddessen kann das Heizsystem ganz ausgeschaltet werden. Selbst in der kalten Saison wird die Heizung, abhängig von der installierten Kollektorfläche, solar unterstützt.

Die Solarthermie lässt sich sowohl mit einer lokalen Stromproduktion als auch mit einem bestehenden Heizsystem kombinieren. Von Vorteil ist eine Dachanlage überall dort, wo viel

Warmwasser benötigt wird, zum Beispiel in Eigenheimen mit kleiner Einliegerwohnung. Eine zwölf Quadratmeter grosse Sonnenkollektorfläche deckt den Warmwasserbedarf eines Privathaushalts fast vollständig mit kostenloser Energie von der Sonne.

Mit Holz: Am Stück, gehackt oder gepresst?

Heizen mit Holz ist nicht CO₂-frei, aber dennoch klimaneutral. Für Eigenheimbesitzer ist diese Variante besonders zu empfehlen, wenn der Brennstoff regional einfach und kostengünstig beschafft werden kann. Energieholz steht in Form von Stückholz, Hackschnitzeln oder Pellets zur Verfügung, wobei der Bedienungskomfort und die automatische Brennstoffzufuhr vor allem für Letztere sprechen. Muss eine Ölheizung ersetzt werden, lässt sich der ehemalige Tankraum gut für den Pelletsilo weiternutzen. Zu beachten ist allerdings, dass die Abgase von Holzfeuerungsanlagen

jeweils per Gesetz kontrolliert werden müssen.

Optimieren des Heizbetriebs

Unabhängig vom Energieträger steckt viel Sparpotenzial im Wärmeverteilsystem einer Heizung. Umwälzpumpen, die die Bodenheizung oder Radiatoren mit Heizwärme beliefern, sind oft überdimensioniert, falsch eingestellt oder nicht nach der besten Effizienzklasse ausgewählt. Eine Optimierung des Heizbetriebs sorgt deshalb oft dafür, dass weniger Wärme im Verteilsystem verpufft und mindestens ein Drittel des Strombedarfs eingespart werden kann.

Was bei einem Heizungsersatz jedoch nicht vernachlässigt werden darf: Ein zuvor saniertes Eigenheim benötigt weniger Energie. Dabei sinkt nicht nur der Wärmebedarf, sondern auch die Heizungsanlage wird kleiner. Denn ein gut gedämmtes Einfamilienhaus lässt sich mit einer deutlich geringeren Heizleistung versorgen.

Justizvollzugsanstalt Bostadel



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

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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG



ATTICO[®]

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken



Behaglichkeit

Wenn es draussen kalt wird, wird das Cheminée zum Mittelpunkt des Zuhauses. Es spendet nicht nur Wärme, sondern schafft auch eine behagliche Atmosphäre.

Redaktion **traumhaus**

1 | Mit «**Hera**» hat MCZ einen Pelletofen realisiert, der praktisch anwendbar und ästhetisch zugleich ist. Hera verfügt über eine Topplatte aus Gusseisen, während die Seiten aus lackiertem Stahl in den Farben Dark, White, Silver oder Bronze angeboten werden. mcz.it **2** | Die frei hängende Designfeuerstelle «**Domofocus**» überzeugt schon immer mit der geschwungenen Linienführung sowie der Schwenkbarkeit des Körpers um 360 Grad. Beim «**Domofocus Vitré**» wurde nun ein verschiebbares Glasfenster eingebaut. wirth-schmid.ch **3** | Beim «**Clou compact Cook**» von Austroflamm liegt der Fokus auf der runden Scheibe, die einen einzigartigen Blick auf das Flammenspiel zulässt. Die massive Gusskochplatte ermöglicht es, das Feuer sowohl für Wärme als auch zum Kochen zu nutzen. glutform.ch

RENOVA  ROLL

ES KLAPPT, RAFFT, ROLLT

Renova Roll AG | Weberrütistrasse 1 | 8833 Samstagern
T 044 787 30 50 | renova-roll.ch



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Fassadenbauteile | Blechverarbeitung | Montage | Eigenprodukte

CNC
Blechverarbeitung & Leichtmetallbau AG



Ihr Partner für fertig montierte Blechelemente im Fassadenbau

Schürlistrasse 9 | 8344 Bäretswil | T 044 939 14 44 | info@cnc-ag.ch | www.cnc-ag.ch

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

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.

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

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

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

Mehrwert der Immobilie

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

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

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

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 35 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank usw., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebenarbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

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



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



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



BRIEFGEHEIMNIS IM UNTERNEHMEN

Welche Post ist ungeöffnet weiterzuleiten?

Als Sekretariat eines Unternehmens stellt sich uns die Frage, wie Postsendungen, die ein Angestellter an seinem Arbeitsplatz erhält, auf dem Umschlag gekennzeichnet sein müssen, damit sie ungeöffnet an die bezeichnete Person weiterzuleiten sind.

Alle Briefe, die an die Firma adressiert sind, dürfen von den Personen, die für das Öffnen der Post generell zuständig sind (Sekretariats-/Kanzleimitarbeitende, Postbevollmächtigte etc.) geöffnet werden. Bei der Weiterbearbeitung von einmal geöffneten Postsendungen ist darauf zu achten, dass diese direkt zur zuständigen Person oder deren Stellvertretung gelangen. Dazu sind intern entsprechende Triage-, Zuteilungs- und Informationsprozesse festzulegen. Der Begriff «Post» ist in einem weiten Sinn auszulegen. Darunter fallen Briefe, Drucksachen jeglicher Art, Urkunden, Pakete, Kisten etc., aber auch elektronische externe und interne Post.

Private/persönliche Post genießt hingegen den uneingeschränkten Schutz des sogenannten Briefgeheimnisses. Das Briefgeheimnis gilt auch am Arbeitsplatz. Es sieht vor, dass nur der Empfänger die verschlossene Sendung öffnen und

somit lesen darf, was im Brief steht. Ohne anders lautende Anweisung/Erlaubnis des Empfängers ist die als persönlich gekennzeichnete Post **ungeöffnet dem Adressaten auszuhändigen**. Eine generelle Regelung, dass alle beim Unternehmen eintreffende Post zentral geöffnet und erst dann weiterverteilt wird, ist nicht zulässig, weil dadurch der Wille des Absenders unbeachtet bleibt.

Eine Sendung gilt als private Post, wenn sie einem Mitarbeitenden **nicht** in seiner beruflichen bzw. amtlichen Eigenschaft, sondern als **Privatperson** zugestellt wird. Damit **private Post**, die ein Angestellter an seinem Arbeitsplatz erhält, uneingeschränkten Schutz genießt, ist es erforderlich, dass der private Charakter eines Briefes oder Pakets ohne weiteres ersichtlich ist.

Dass einzig die namentlich genannte Person berechtigt ist, die Sendung zu öffnen,



Brenner AG
Gartenbau



INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN

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

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

WEBER

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

kann anhand **folgender Merkmale** erkannt werden:

- Der **ausdrückliche Vermerk** «**persönlich**», «**privat**», «**eigenhändig**», «**ausschliesslich**» oder «**c/o**» etc. muss bei der bestimmten Person auf dem Brief/Paket stehen. Es genügt nicht, bei einem Brief/Paket den Personennamen vor dem Firmennamen voranzustellen.
- **Art der Sendung** (zum Beispiel eine Todesanzeige, eine adressierte Zeitung/Zeitschrift).
- **Äussere Merkmale** (wie Kleinformate, farbiges Couvert, Postkarten, Militärpost). Sollten äussere Merkmale darauf schliessen lassen, dass der Brief privater Natur ist, ist der Brief ungeöffnet an die adressierte Person weiterzuleiten.
- Extern eingehende Post ist oftmals mit dem **Hinweis «vertraulich»** adressiert. Der Inhalt von vertraulicher Post im hier verstandenen Sinne kann interner, vertraulicher oder sogar geheimer Natur sein. Sendungen an einen bestimmten Adressaten mit dem Hinweis «vertraulich» auf der Sendung **sind gleich zu behandeln wie «persönliche» Post**, d. h. sie sind dem Adressaten ungeöffnet auszuhändigen. Der Adressat hat dafür zu sorgen, dass allfällig geschäftsrelevante Dokumente unverzüglich korrekt registriert und an die verantwortliche(n) Person(en) weitergeleitet werden.

Was gilt nicht als «private/persönliche Post»?

Der **Zusatz «z. H. / z. Hd. / z. Hdn. / zu Handen von / zuhanden»** deutet darauf hin, dass **keine persönliche Adressierung gewollt** ist und die Sendungen von der für das Öffnen generell zuständigen Person geöffnet werden können. Mit einem solchen Vermerk wird, soweit keine anderen Indizien vorliegen, nach der Verkehrsübung zum Ausdruck gebracht, dass die genannte Person zur Behandlung des Schreibens zuständig ist.

Was heisst «c/o» auf Briefen oder Paketen?

Bsp.:
Herr/Frau Vorname NAME
c/o Firma GmbH
Beispielstr. 123
Postfach
4321 Musterort

Die Abkürzung «c/o» kommt aus dem Englischen und bedeutet «**care of**». Ins Deutsche übersetzt heisst das sinngemäss etwa «unter der Obhut von / im Hause von / wohnhaft bei». Die Abkürzung «c/o» wird eingesetzt, wenn die empfangende Person über eine Adresse erreichbar ist, die auf eine andere Person/Firma gemeldet ist. In der Adresszeile steht der Empfängername. Nach dem Kürzel c/o steht der Name der Person, welcher die Adresse gehört, oder das Unternehmen, die Organisation oder Institution, bei welcher der Empfänger arbeitet.

Öffnen von «privater/persönlicher Post»

Wird solche Post durch Drittpersonen trotzdem geöffnet, so liegt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung vor, welche sowohl verwaltungs- (Art. 25 DSGVO) wie auch strafrechtliche (Art. 179 StGB; Strafbare Handlungen gegen den Geheim- oder Privatbereich) Konsequenzen nach sich ziehen kann. Eine Verletzung des Schriftgeheimnisses (Art. 179 StGB) begeht, wer unberechtigterweise eine verschlossene Schrift oder Sendung öffnet, um von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Die Schriften etc. müssen verschlossen sein. Bereits offene Schriften in einer Schublade, Fax oder Briefe in nicht zugeklebten Briefumschlägen sind im Sinne von Art. 179 StGB nicht verschlossen. Nur das unberechtigte Öffnen ist erfasst; zum Öffnen befugt ist normalerweise der Leiter einer Organisation für an Untergebene adressierte (Geschäfts-)Post, auch wenn «z. Hd. XY» vermerkt ist. Es gibt wenige Ausnahmen, in denen Post (ein- und ausgehende Briefe etc.) auch ohne Erlaubnis des Empfängers gelesen werden darf (wie in Gefängnissen; die Aufsichts- und Strafbehörde bzw. die Verfahrensleitung). Nach Abs. 2 wird bestraft, wer Tatsachen, deren Kenntnis er durch eine Verletzung des Schriftgeheimnisses erlangt hat, ausnützt oder verbreitet. Ausnützen ist jede Handlung, die auf irgendeinen Vorteil gerichtet ist. Bei Art. 179 StGB handelt es sich um ein Antragsdelikt, das mit Busse bestraft wird. Antragsberechtigt ist der Adressat der Schrift.

Bei Zweifeln über den Charakter der Sendung ist die Schrift nicht zu öffnen, sondern (eventuell

mit entsprechendem Vermerk) dem Adressaten weiterzuleiten.

Gerade das Einscannen von privater/persönlicher Post ist besonders persönlichkeitsgefährdend, da dadurch eine systematische widerrechtliche Datenbekanntgabe an Dritte stattfinden kann. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig zu regeln, wie innerhalb des Unternehmens mit privater/persönlicher Post umgegangen wird.

Längere Abwesenheiten des betreffenden Adressaten

Die Kennzeichnung als private/persönliche Post kann bei längeren Abwesenheiten wie Ferien, Geschäftsreisen, Krankheit etc. dazu führen, dass Postsendungen nicht geöffnet werden. Sofern solche Sendungen dringender Natur sind und einer sofortigen Bearbeitung bedürften, können unter Umständen wichtige Fristen verpasst werden, was folgenschwere rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen kann. Für einen zuverlässigen und reibungslosen Geschäftsverkehr ist dafür zu sorgen, dass bei vorhersehbaren wie auch unvorhersehbaren längeren Abwesenheiten die Handhabung von privater/persönlicher Post durch eine Stellvertretung geregelt ist. Eine Vertrauensperson oder der/die Vorgesetzte kann beispielsweise (schriftlich) ermächtigt werden, solche Post zu öffnen.

Unterschied zwischen Post- und Briefgeheimnis

Für Mitarbeitende von Postdienstleistern gilt das Postgeheimnis. Demgegenüber gilt das Brief-

geheimnis für alle. Die Bestimmungen zum Brief- wie auch zum Postgeheimnis haben gemeinsam, dass sie die Vertraulichkeit der Postsendung sicherstellen sollen und das unberechtigte Öffnen unter Strafe stellen.

Wie sieht es mit dem Briefgeheimnis bei Postkarten aus?

Wer etwas Vertrauliches versenden will, schreibt das besser in einem Brief, denn die Postkarte ist einfach einseh- und lesbar. Das Briefgeheimnis stellt das unberechtigte Öffnen verschlossener Sendungen unter Strafe, was bei Postkarten ausgeschlossen ist.

Was passiert, wenn man einen falsch zugestellten Brief irrtümlich öffnet?

Gegen das Briefgeheimnis verstösst nur, wer einen Brief absichtlich öffnet, um ihn zu lesen.

Vergleiche auch Merkblatt «private/persönliche Post» (Bundeskanzlei BK), Version_1.0 (Stand 8. 2. 2011)



Anita Lankau

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



EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH
Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94
info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur
und Feuerungsfachmann**

Ein Beruf im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung
und der Energieeinsparung.

GERICHTSENTSCHEID

Stellt der Entzug des Minergie-Zertifikats einen Mangel am Mietobjekt dar?

Zwischen den Mietparteien besteht seit Juli 2010 ein Mietverhältnis betreffend eine Neubauwohnung. Im November 2014 wurde der betreffenden Überbauung das Minergie-Zertifikat entzogen. Daraufhin stellte der Mieter ein Begehren um Mietzinsherabsetzung.

Im schriftlichen Mietvertrag findet das Minergie-Zertifikat keine Erwähnung. Auch wurde die streitbetreffende Wohnung nicht mit dem Minergie-Label inseriert. Jedoch wurde dem Mieter als Beilage zum Mietvertrag das Nutzerhandbuch für Minergie-Standard ausgehändigt. In einer Broschüre wurde dem Mieter ausserdem versichert, dass die gesamte Liegenschaft das Minergie-Zertifikat trage.

Das Gericht befand, dass hinsichtlich des Minergie-Standards zumindest eine stillschweigende entsprechende Parteivereinbarung vorliege. Der Mieter könne nach dem Grundsatz von Treu und Glauben von einer solchen Zusicherung ausgehen. Daraus schloss das Gericht auf die Mangelhaftigkeit des Mietobjektes, da der Wohnkomfort des Mieters eingeschränkt sei.

Das Gericht bewertete den Mangel als mittelschwer, obschon der vorausgesetzte Gebrauch der Mietsache nur wenig beschränkt sei. In erster Linie sei der Komfort des Mieters betroffen, indem er zur Erlangung einer angenehmen Luftqualität die Fenster öffnen müsse. Ausserdem beständen die Einschränkungen vorwiegend im Winter bei kälteren Aussentemperaturen.

Aufgrund seiner Einschätzung befand das Gericht eine Reduktion ab Mietbeginn von 5 Prozent als angemessen. Da die Behebung des Mangels mit hohem baulichem Aufwand verbunden ist und die Wiedererlangung des Minergie-Zertifikats bzw. die Einhaltung des Minergie-Standards nicht abzusehen ist, wurde von einem dauerhaften Mangel ausgegangen, was zur Folge hatte, dass der Mietzins dauerhaft herabgesetzt wurde.

(Entscheid Bezirksgericht Rheinfelden vom 24. 11. 2021 (OZ.2015.13); publiziert im MP 2/2024, S. 135 ff.)



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024»

Kurs für Hauseigentümer

REFERENTEN: Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Dienstag, 21. Januar 2025, 8.30 bis 11.00 Uhr

Türöffnung: 8.00 Uhr

Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 240.–, Ehepaar** CHF 370.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 280.–, Ehepaar** CHF 450.–

* 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.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024» vom 21. Januar 2025

(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 15.–, 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.

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

MIETRECHT

Wohnungsrückgabe – Mängel – Haftung – Lebensdauertabelle

Der Mieter muss die Mietsache sorgfältig gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR) und am Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Verbrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Tut er dies nicht, haftet er beispielsweise für eine übermässige Abnutzung. Wie weit geht seine Haftung?

Haftung für übermässige Abnutzungen oder Schäden des Mietobjektes

Wenn der Mieter einen Teil der Mietsache übermässig abnutzt oder beschädigt, so dass ein vorzeitiger Ersatz derselbigen vor Ablauf von deren Lebensdauer erforderlich wird, haftet der Mieter für den Zustandswert der übermässig abgenutzten oder beschädigten Installationen und/oder Sachen.

Umfang der Haftung für übermässige Abnutzungen oder Schäden des Mietobjektes

Basis zur Berechnung der Schadenersatzansprüche des Vermieters ist daher im Normalfall die durchschnittliche Lebensdauer der übermässig abgenutzten oder beschädigten Installationen und/oder Sachen. Diese durchschnittliche Lebensdauer minus Abzug des Alters der übermässig abgenutzten oder beschädigten Installationen und/oder Sachen bildet den Restwert derselbigen. Was dann auch der Haftung des Mieters entspricht.

Paritätische Lebensdauertabelle

Zumal früher immer wieder verschiedene Ansichten darüber bestanden, was die durchschnittliche Lebensdauer sei, haben sich die Verbände* gemeinsam aufgrund ihrer Erfahrungen aus der Vermietungspraxis auf Richtlinien geeinigt für die voraussichtliche Lebensdauer bei durchschnittlich vorsichtigem Gebrauch für verschiedene Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen und geben die paritätische Lebensdauertabelle heraus.

Diese paritätische Lebensdauertabelle wird immer wieder aktualisiert, letztmals per 1. Feb-

* Hauseigentümerverband (HEV), der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MV), Casafair Schweiz, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Schweizerischer Versicherungsverband (SVV), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI), Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz (Verband der Baugenossenschaften) sowie Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF).

ruar 2024. Dies, weil bisherige Erfahrungen dazu kommen und es immer wieder zu Neuerungen technischer Natur kommt wie beispielsweise den E-Ladestationen, welche neu unter Ziffer 13. aufgeführt sind.

Beispiel

Ein Dispersionsfarbanstrich hat eine durchschnittliche Lebensdauer gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle von acht (8) Jahren. Wenn dieser bei der Übergabe einer Wohnung neu war und die Mieterschaft die Wohnung nach vier (4) Jahren zurückgibt, ist die Hälfte (4/8) der Lebensdauer des Dispersionsfarbanstrichs abgelaufen.

Die Mieterschaft hat während vier (4) Jahren den Nettomietzins für eine sorgfältige Nutzung der Mietwohnung entrichtet. Bei durchschnittlich sorgfältiger Nutzung wäre damit der Anstrich erfahrungsgemäss sicher nochmals für vier (4) Jahre in Ordnung.

Nun finden sich aber bereits nach vier (4) Jahren Gebrauch anlässlich der Rückgabe diverse Malereien der Kinder der Mieterschaft sowie Striemen von den Stühlen an den Wänden und auch Russspuren von Kerzen, so dass bereits nach vier (4) Jahren ein Neuanstrich erforderlich ist. Zumal die durchschnittliche Lebensdauer erst zur Hälfte (4/8) abgelaufen ist, haftet die Mieterschaft (anteilig) für den Restwert des Anstrichs mithin die andere Hälfte (4/8).

Ausnahmen der Anwendung der paritätischen Lebensdauertabelle

Wie bereits erwähnt, stellt die paritätische Lebensdauertabelle einen Richtwert dar.

Juristisch ist es daher an sich möglich, eine längere Lebensdauer nachzuweisen. Dies ist in der Praxis beispielsweise bei antiken Bauteilen der Fall.



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

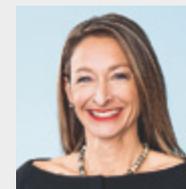
controlco
Elektrokontrolle und Beratung

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

1922 – 2022
100
Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

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



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Mit dem Service von Restclean ist kein WC-Ersatz nötig

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

WC wird unterschätzt

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

Mit der Kraft der Natur

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



restclean.ch/diagnose

Spült das WC noch richtig?

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

REST CLEAN®

Und der Kalk im WC ist gespült

DER RESTCLEAN®SERVICE

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

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

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

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

ÜBERTRAGUNG DES MIETVERTRAGES

Was passiert bei Scheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft?

«Meine Wohnungsmieter lassen sich scheiden. Nun habe ich gehört, dass die Wohnung dem Ehegatten, der gar nicht im Mietvertrag ist und der auch kaum etwas verdient, zugesprochen werden könnte. Stimmt das? Kann ich dagegen etwas unternehmen? Diese Person will ich nicht als Mieter.»

Grundsatz

Im Falle einer Scheidung kann der Scheidungsrichter tatsächlich gemäss Art. 121 ZGB die Rechte und Pflichten aus dem zwischen der Vermieterschaft und beiden Ehegatten oder einem Ehegatten abgeschlossenen Mietvertrag auf den andern Ehegatten allein übertragen. Ebenso kann im Falle einer gerichtlichen Auflösung der eingetragenen Partnerschaft die gemeinsame Wohnung auf einen der beiden Partner übertragen werden (Art. 32 PartG).

Erfordernis des Antrags

Der Scheidungsrichter entscheidet dies jedoch nicht von Amtes wegen, sondern nur auf Antrag eines oder beider Ehegatten bzw. der eingetragenen Partner. Wenn keiner der beiden in der ehelichen Wohnung bleiben will, kann der Richter die Wohnung auch nicht auf einen übertragen, sondern die Ehegatten müssen den Mietvertrag gemeinsam kündigen.

Zwei Anwendungsfälle

Wenn vorher beide Ehegatten (beziehungsweise beide eingetragenen Partner) gemeinsam Mieter der Familienwohnung waren, kann der

Scheidungsrichter den Vertrag auf einen der beiden übertragen. Letzterer wird alleiniger Mieter.

Wenn vorher nur einer der beiden Ehegatten Mieter der Familienwohnung war, verliert dieser die Stellung als Mieter und der andere Ehegatte wird neu Mieter. Wenn nur einer der Ehegatten Mieter im Mietvertrag ist und die Wohnung auch allein behalten möchte, findet keine Übertragung statt, dies ist kein Anwendungsfall von Art. 121 ZGB. Nach der Scheidung handelt es sich dann aber nicht mehr um eine Familienwohnung.

Voraussetzungen

Art. 121 ZGB (und ebenso Art. 32 PartG) kommt zur Anwendung, wenn ein Ehegatte wegen der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen (z. B. Alter, Gesundheit, berufliche Gründe, finanzielle Verhältnisse oder soziale Gründe wie Quartierverbundenheit etc.) auf die Familienwohnung angewiesen ist.

Als weitere Voraussetzung muss die Übertragung dem andern Ehegatten zugemutet werden können; dies ist durch den Scheidungsrichter in strittigen Verhältnissen gut zu prüfen.



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

Kein Vetorecht der Vermieterschaft

Der Vermieterschaft wird die Übernahme der «neuen» Mieterschaft aufgezwungen. Die Vermieterschaft wird nicht gefragt und kann auch keine wichtigen Gründe geltend machen wie im Fall der Übertragung einer Geschäftsmiete.

Es handelt sich um einen Kontrahierungszwang zulasten der Vermieterschaft. Eine ordentliche Kündigung der Vermieterschaft wegen Änderungen in der familiären Situation der Mieterschaft (also insbesondere wegen Scheidung oder gerichtlicher Auflösung einer registrierten Partnerschaft), aus denen der Vermieterschaft keine wesentlichen Nachteile entstehen, ist nach Art. 271a Abs. 1 lit. f OR anfechtbar und könnte missbräuchlich sein.

Wirkung der Übertragung

Die Übertragung bewirkt den Übergang sämtlicher Rechte und Pflichten des einen Mieters oder der beiden bisherigen Mieter auf den neuen oder jetzt alleinigen Mieter (inklusive allfälliger Mietzinsrückstände und Haftung für Schäden am Mietobjekt).

Solidarische Haftung

Der andere Ehegatte, der vorher Vertragspartei war und dem die Familienwohnung nicht übertragen wird, verliert sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, ausser dass ihm eine solidarische Haftung für den Mietzins auferlegt wird bis zum nächsten ordentlichen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin oder bis zum Ablauf des Vertrages bei befristeten Mietverträgen, höchstens aber während zweier Jahre.

Die Vermieterschaft kann in dieser Zeit also frei wählen, welchen Ehegatten sie für Ansprüche aus dem Mietverhältnis belangen will. Wird der bisherige Mieter in dieser Frist für den Mietzins belangt, kann er den bezahlten Betrag mit allfälligen Unterhaltsbeiträgen, die er dem andern (jetzigen Mieter) schuldet, verrechnen (Art. 121 Abs. 2 ZGB, Art. 32 Abs. 2 PartG).

Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung bzw. die Kautionsleistung oder das Depot eines Ehegatten, der jetzt nicht mehr Mieter ist, kann nicht mehr zur Sicherstellung der

Verpflichtungen des andern Ehegatten, der neu Mieter ist, dienen. In der Praxis muss diese neue Mieterschaft für eine neue, gleichwertige Sicherheit sorgen, dann wird die Vermieterschaft die noch bestehende Sicherheit freigeben. In einer Scheidungskonvention können die Ehegatten auch die Zession der Mietkaution vereinbaren. Diese Zession ist durch die Bank, bei der das Depot liegt, zu berücksichtigen.

Mitteilung an die Vermieterschaft

Das Gericht muss die Vermieterschaft über den Mieterwechsel von Amtes wegen informieren (Art. 240 ZPO).

Zwingende Bestimmung

Nach herrschender Lehre sind Art. 121 OR und Art. 32 PartG absolut zwingend und können weder im Mietvertrag noch in einem Ehevertrag ausgeschlossen werden.

Fazit

Falls die Wohnung diesem – Ihnen unliebsamen – Mieter zugeteilt wird, müssen Sie ihn wohl oder übel akzeptieren und haben kein Vetorecht.

Bei Zahlungsrückstand kann unter Einhaltung aller Vorschriften ausserordentlich gekündigt werden (Art. 257d OR). Bei Verletzung der vertraglichen Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme ist eine ordentliche Kündigung, allenfalls sogar eine ausserordentliche Kündigung möglich (Art. 257f OR).

Es empfiehlt sich aber auf jeden Fall, vor einer Kündigung die telefonische Rechtsauskunft (Tel. 044 487 17 17) oder für vertiefte Abklärungen die persönliche Rechtsberatung des HEV Zürich in Anspruch zu nehmen (Tel. 044 487 17 11).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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, 28. Januar 2025, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8 Uhr

Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 430.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 510.–

* 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 28. Januar 2025

(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. Reservierung nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, 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"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

STOCKWERKEIGENTUM

Vertretungsmöglichkeiten anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlung

Da der Gesetzgeber im Stockwerkeigentum nur wenige zwingende Gesetzesvorschriften vorsieht, ist es in vielen Bereichen möglich, dass die Stockwerkeigentümer sich ihre eigenen Regeln geben. Dies können sie bereits im Stockwerkeigentums-reglement oder durch einen später getroffenen Beschluss realisieren. Teil der Gestaltungsmöglichkeit der Stockwerkeigentümer ist teilweise auch die Ausgestaltung der Vertretungsmöglichkeiten anlässlich der Stockwerkeigentümersversammlungen.

Gesetzliche Regelung und Gestaltungsmöglichkeiten im Stockwerkeigentum

Das Gesetz regelt das Stimmrecht des Stockwerkeigentümers einerseits in den Bestimmungen zum Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB), ergänzt durch Bestimmungen des Miteigentumsrechtes zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen (Art. 646a ff. ZGB) wie auch andererseits in den Regeln des Vereinsrechtes (Art. 62 ff. ZGB qua Verweis in Art. 712m Abs. 2 ZGB).

Die gesetzliche Regelung offeriert den Stockwerkeigentümern in vielen Bereichen Gestaltungsfreiheit. Wenn diese genutzt wird, sei es im Stockwerkeigentümerreglement oder – wenn auch seltener – durch nachträglich getroffenen Beschluss, gilt die individuelle Regelung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Stimmrecht der Stockwerkeigentümer

Mit dem Eigentum an einer Stockwerkeinheit grundsätzlich unentziehbar und unverzichtbar verbunden ist das Recht, an der Willensbildung innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft teilzuhaben.

Vertretung anlässlich einer Stockwerkeigentümersversammlung

Manchmal kann oder will ein Stockwerkeigentümer nicht an der Stockwerkeigentümersversammlung teilnehmen. Dieser Stockwerkeigentümer darf sich grundsätzlich durch eine beliebige Drittperson vertreten lassen.

Um Diskussionen entgegenzuwirken, sollte der Stockwerkeigentümer seinem Vertreter eine schriftliche Vollmacht (zuhanden der Stockwerkeigentümersversammlungsleitung, meist dem

Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft) ausstellen.

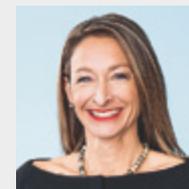
Die Stockwerkeigentümer können anlässlich der Begründung des Stockwerkeigentums oder später mittels Beschlusses das Vertretungsrecht teilweise beschränken. Gesetzlich nicht geregelt ist der Umfang der reglementarischen Einschränkung bzw. die Modifizierung des Vertretungsrechts für die (freiwillige) Stellvertretung. Gesetzliche Vertretungen wie Konkursverwaltung, Vormund etc. können nicht beschränkt werden.

Das Vertretungsrecht auf andere Stockwerkeigentümer, Hausbewohner (wie z. B. Nutzniesser, Wohnrechtsinhaber, Mieter) oder Familienmitglieder (beispielsweise Verwandte und Verschwägerter) zu beschränken, wird (derzeit) als zulässig erachtet. Womit es in einer solchen Regelung grs. unzulässig ist, dass die Übernahme der Vertretung an externe Dritte wie zum Beispiel Rechtsvertreter oder Treuhänder übertragen wird. Weiter beschränkbar ist die Anzahl der Vertretungsmandate. Jedenfalls ist es wichtig, wenn Beschränkungen gemacht werden, diese unmissverständlich und nicht gegen die Verhältnismässigkeit oder die Praktikabilität zu formulieren.

Klar unzulässig wäre es, keinerlei Vertretung zuzulassen oder in einem Einzelfall einen durch einen Stockwerkeigentümer bestellten Vertreter einfach ohne generelle Regelung grundsätzlich auszuschliessen.

Sollten Sie Stockwerkeigentum begründen wollen, sind wir Ihnen gerne mit unserer Erfahrung behilflich und zeigen Ihnen dabei Gestaltungsspielräume auf.

Vereinbaren Sie dazu einen Termin mit uns via Sekretariat Rechtsabteilung Hauseigentümergeinschaft Zürich unter Telefon 044 487 17 11.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Winterzeit ist Servicezeit

Wir machen Ihre Maschinen fit, damit Sie der kommenden Saison sorglos entgegen sehen können. **Hol-/Bringservice!**



Online-Shop

Vögeli + Berger AG
8442 Hettlingen +41 (0)52 316 14 21

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

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



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 11. März 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze
sind vorhanden, können nicht reserviert werden.
Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.–,
Ehepaar** CHF 450.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,
Ehepaar** CHF 530.–

* 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 Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 11. März 2025

(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 15.–, 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.

DRUCKSACHENVERKAUF

#stockwerkeigentum

das ist aber nicht dein ernst?

Stockwerkeigentum sowie deren Gemeinschaft anhand von über 200 Fragen einfach erklärt

Der Alltag im Stockwerkeigentum ist gespickt mit unterschiedlichsten Fragen und Aufgaben aus allen Bereichen. Dabei ist sicherlich relevant, auf welche Art eine Liegenschaft unterhalten werden sollte, damit ihr Wert erhalten bleibt. Genau so wichtig ist es aber auch zu wissen, was man auf dem Weg zum Stockwerkeigentumserwerb alles beachten kann und wie es schliesslich ist, Miteigentümerin und Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Gemeinsam ein Haus zu haben, ist freudig, aber herausfordernd.

Ziel des Ratgebers ist es, das teilweise vorherrschende Unbeliebtheits-Image, welches dem Stockwerkeigentum anhaftet, weiter abstreifen zu können. Eine grosse Portion Motivation und das entsprechende Fachwissen helfen, um die vorliegenden Lösungen auf unterschiedlichste Herausforderungen zu finden.

Und so heisst es dann nicht mehr: Stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein Ernst? Sondern vielmehr: Stockwerkeigentum, ja sehr gerne.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022) Artikel-Nr. 40080	CHF 69.00	CHF 69.00

Bestellformular sehen Seite 68

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



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



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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

www.g-h.ch

FAIRMARKTER
FAIRKÄUFER FAIRMIETER

Nomen est omen.

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

oecasa

OEKASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 144 | 8302 Kloten

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



Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

Das OEKASA-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

Verwaltung, Vermietung, Verkauf



Oona Kaiser, Stv. CEO

Marc Polinelli, CEO/VR-Präsident

«Ihr Eigentum, unser Engagement»

Wir setzen uns mit Leidenschaft für Ihre Liegenschaft ein und schaffen massgeschneiderte Lösungen für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Mit uns erhalten Sie eine Partnerin, die auf persönliche Betreuung und Vertrauen setzt.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilie in die Zukunft führen.
Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich!**

UTONOVA
Immobilien-Management

UtoNova AG – Immobilien-Management
Vega-Strasse 3, Postfach, 8152 Glattpark
Telefon +41 44 317 99 99
info@utonova.ch/www.utonova.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	_____	Tabelle für 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 (2024)		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
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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

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, 18. März 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.-, zahlbar am Empfang.

Seminarerstattungen inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.-,
Ehepaar** CHF 430.-
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.-,
Ehepaar** CHF 510.-

* 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 Seminarerstattungen zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerstattungen geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 18. März 2025

(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 15.-, 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.

Akrobat		Bewohner der 'Grünen Insel'	ugs.: sehr viele Regel		inhaltslos			Dreiergesangsgruppen	edles Pferd		Unterarmknochen	
schweiz. Dokumentarfilmer (Paul)						2		wild, unbändiger Filmabschnitt				
Futtergefäß	6				Kälteprodukt Königssohn				US-amerikanischer Rapper		Wellnesseinrichtung	
					Abläufe persönliches Fürwort							
Landungsbrücke		eh. Raumstation Algenprodukt				ältester Sohn Noahs (A.T.)				bestimmter Artikel (4. Fall)		Vorname Seelers
					Verkaufsschlager Hptst. Maines	1			Ort am Bielersee chem. Element			
griech. Buchstabe Farbe	Nähfaden					andere Backe						Gesangspaar
					veraltet: zwei span. Ausruf			Autor von 'Momo' f				
lat: also						erster Mensch (A.T.)					veraltet: zurück	ein Wochentag
Sumpfgas zum Flechten	aus tiefem Herzen	eh. poln. Lanzenreiter					Fluss im Norden Frankreichs	Hptst. Italiens Seidenewebe				
						Ehemann Broschüre						Vermächt-nis
Maschinenkomplex		Kampfkünstler (Bruce), †1973			ehelichen hebr.: Nichtjude							3
							unverzüglich					
					Feuerstelle			Blechblasinstrument				4
vergleichenbar sitstam								algerische Geröllwüste				7

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 13.11.2024. 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		1				4	
		6		2			7	1
		1			7		9	
		7	4		5			6
		3				4		
5			2		1	3		
	3		5			7		
9	6			7		1		
	1				2		3	

Sudoku schwer

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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 25. März 2025, 8 bis 12 Uhr, Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 430.–, Ehepaar** CHF 800.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 480.–, Ehepaar** CHF 910.–

* 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, 25. März 2025

(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 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<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.

UNSER ALTERSGARTEN

Wenn Garten und Gärtnerin in die Jahre kommen

Während einige unserer gleichaltrigen Freundinnen und Freunde Haus und Garten verkaufen und in eine Wohnung mit Lift ziehen, weil ihnen der Unterhalt zu beschwerlich geworden ist, wollen wir uns – wenn möglich – noch lange nicht von unserem Haus am Hang verabschieden. Vielleicht beeinflussten uns die vielen Britinnen und Briten, die wir während unzähliger Aufenthalte in Grossbritannien kennenlernten. Sie zeigten auf, wie man trotz Beschwerlichkeiten in seinem selbst geschaffenen Reich bleiben oder sogar eines schaffen kann, indem sie sich den Traum von Haus und Garten erst nach der Pensionierung erfüllten und ihr Eigentum gestalteten, als ob sie mitten im Leben stünden, wissend, dass sich alles von einem Tag auf den andern ändern kann.

Weitere – wie z. B. unsere Freundin Suzanne (sie wird im Herbst 100 Jahre alt) – blieben wohnen, vereinfachten den Garten, leisteten sich einen Treppenlift und lassen auch mal fünf gerade sein. Wer genauer hinschaut, entdeckt den einen oder anderen Makel im Innen- oder Aussenbereich des Besitzes, aber ist höchste Perfektion wesentlich? Geht es nicht vielmehr darum, den Garten und sich selber im Wandel zu akzeptieren?

Bereits im Frühjahr stellten wir fest, dass die 50-Liter-Säcke mit Holzschnitzeln oder Dachgartenerde von Jahr zu Jahr schwerer werden! Der regenreiche Sommer, der den Pflanzen wahre Höhenflüge erlaubte, bewies uns endgültig, dass es Zeit wird, den eigenen Garten etwas pflegeleichter zu gestalten und mehr professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Wie ein Geschenk des Himmels kam es uns deshalb vor, als unsere langjährige Baumpflegerin Simone sich nach ihrer achtjährigen «Mutterpause» meldete, um uns mitzuteilen, dass sie wieder ins Berufsleben einsteige. Welch ein Zufall, denn gerade hatte sich ihre Nachfolgerin für einen Berufswechsel entschieden! Die Unterstützung durch eine Meisterin, mit der die Zusammenarbeit ausgezeichnet war, ist damit gesichert: Gewagte Kletterübungen fallen weg und unbändige Pflanzen, die uns über den Kopf zu wachsen drohen, werden fachfrauisch «zurechtgewiesen».

Die ersten Vorbereitungen für den Altersgarten begannen allerdings ein paar Jahre früher: Damals gingen wir daran, unsere verschiedenen Kies-, Rasen- und Waldwege mit diversen Beeteinfassungen klarer abzugrenzen. Wir verzichteten auf den fließenden, pflegeintensiven Übergang von Rabatte und Weg oder Rasen, was das Bearbeiten erleichterte, aber den wild-romantischen Look etwas dämpfte. Geblieben ist der Nachteil, dass die mit Schnitzeln bedeckten Waldpfade weiterhin alle zwei Jahre erneuert und die Kieswege und -plätze zwei- bis dreimal pro Saison gejätet werden müssen. Hingegen fällt die mühselige Arbeit, Kies und Schnitzel aus den Beeten zu klauben, weg. Eine bequemere Variante wären mit Verbund- oder Natursteinen belegte Pfade, die weniger Pflege brauchen, aber das Design noch formaler machen. Vorläufig behalten wir die der Natur nahe Option bei und stöhnen im Herbst regelmässig über unseren (Alters-?)Starrsinn: Auf befestigten Wegen und Plätzen könnte man das Laub bequem mit einem Besen zusammenwischen!

Vom «Hochbeetvirus» infiziert

Seit einiger Zeit zählen wir uns zu den «Hochbeetfans». Als wir nämlich das Wahrzeichen unseres Gartens, den alles überragenden Nussbaum, fällen mussten, konnte der Wurzelstock nicht entfernt werden; der Eingriff hätte zu viele



Bild oben:
Gleicher Standort wie unten. Nach zwei Monaten sind die Beeteinfassungen nicht mehr sichtbar.

Bild links:
Die Beeteinfassungen mit klaren Grenzen erleichtern die Arbeit.

Nachbarpflanzen betroffen. Um den unattraktiven Baumstumpf zu verstecken, planten wir über dem Strunk ein Hochbeet ohne Boden, das sogenannte «Nussbaumgrab». Da kein Fertigprodukt passte, entschieden wir uns für die Marke Eigenbau. Das ausgebrochene «Hochbeetvirus» blieb hartnäckig: Es verführte zu weiteren Bauprojekten, denn nach jeder Bauetappe blieben abgekantete Holzbalken zurück, die verarbeitet werden mussten! Zudem erwies es sich als äusserst bequem, die Bohnen auf dem Hochbeetrand sitzend zu pflücken, die Stauden stehend zu jäten und den Rosen auf Augenhöhe zu begegnen. Zeitweise überlege ich, ob wir nicht einzelne winterharte Kübelpflanzen in Hochbeete versetzen könnten, denn die Töpfe scheinen genauso wie die erwähnten Säcke von Jahr zu Jahr schwerer zu werden.

Topf- oder Kübelpflanzen rufen bekanntlich nach Pflege und Aufmerksamkeit. Sie wollen zu-

weilen täglich gegossen, gehätschelt und gepflegt werden. Auch wenn es kluge Bewässerungssysteme gibt, ist die Hand der Gärtnerin häufig gefragt. Ferner verlangen viele «Südländer» im Winter nach einem Dach über dem Kopf, brauchen einen grösseren Topf und/oder einen gekonnten Schnitt. Seit einiger Zeit übe ich mich deshalb in Enthaltsamkeit und versuche, den Wunsch, etwas Neues zu kaufen, zu beschneiden. Das Motto «Auf einen Topf mehr oder weniger ...» hat ausgedient!

In den Gärten der Nachbarn «robotern» die Rasenmäher erfolgreich. Da unser Rasen kaum eine Are gross ist, mähen wir ihn meistens mit dem Handspindelmäher und nennen den «Rasen» seiner Erscheinung entsprechend «Grünfläche». Wir jäten und bewässern diese nicht und nehmen damit in Kauf, dass das Grün manchmal braun ist. Kaum hat es geregnet, ergrünt die «Wüste» erneut und wächst schneller, als einem lieb ist. «Glücklich, wer eine Motorsense hat!», denke ich dann und bin froh, wenn mein Mann sie zur Hand nimmt und die Wiese in etwas Rasenähnliches zurückverwandelt.

Sammeleifer übertrumpft gute Vorsätze

Am arbeitsintensivsten aber ist nach meiner Erfahrung die Pflege der Stauden, deren Vielfalt mich nach wie vor fasziniert und trotz guter Vorsätze zu Spontankäufen verleitet. Kommt beispielsweise eine neue Storchschnabel-Hybride auf den Markt, erwacht der einstige Sammeleifer in mir und ich überrede mich mühelos, dass ich *Geranium 'Azure Rush'*, einen von Mai bis Oktober blühenden, kompakt wachsenden Storchschnabel, pflanzen *muss*, um nichts zu verpassen. So ganz nebenbei: Die in höchsten Tönen angepriesene Staude hatte grosse Schwierigkeiten anzuwachsen und entwickelte ihre ersten Blüten pünktlich zum Herbstbeginn. Zudem wurde auf dem Etikett Winterschutz empfohlen, was nach Mehraufwand tönt!

Stauden wollen gepflegt, geschnitten, verjüngt, gestützt und – falls sie kurzlebig sind – regelmässig ersetzt werden. Zudem pflegen sich viele Gattungen und Arten über Samen oder Ausläufer zu vermehren. Sie überborden, überwachsen schwächere, werden von Schnecken attackiert, von Un-



Waldwege sind mit
Holzschnitteln belegt.

75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

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
Kügelilloostrasse 48
8050 Zürich



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



Wird eine Rabatte renoviert, lohnt sich das Einfügen eines Arbeitspfades.



Nach einem Jahr fällt der Arbeitspfad nicht mehr auf.

kraut am Wachsen gehindert und von Pilzen befallen und sind trotzdem wunderschön. Sie fordern oft Geduld, bis sie «etwas hermachen», oder werden im Nu masslos üppig. Im Winter hinterlassen viele eine braune Leere oder werden vom Schnee zu Boden gedrückt. Die Bilder von verblühten Samenständen im Frost sind selten, denn allzu oft verfällt die Staude, bevor sie noch-

mals prunken könnte. Spricht nicht alles gegen Perenne? – Wer freilich ihrer Schönheit und Vielfalt erlegen ist wie ich, wird sie gern hegen und pflegen.

Zwerggehölze sollen auch Zwerge bleiben
Trotz meiner Vorliebe für diese Pflanzen haben wir uns im Lauf des Sommers entschlossen, ab-



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.



Das «Nussbaumgrab» im April 2024.



Dank Hochbeeten im Alpenhaus kann man die «Zwerg» genau beobachten.



Die meisten Perenne ziehen im Winter ein.



Am Weiher dominieren die Gehölze und demonstrieren, dass es auch ohne Stauden bunt sein kann.

sterbende Stauden vermehrt durch Gehölze zu ersetzen. Momentan beschäftige ich mich deshalb mit sogenannten Klein- oder Zwerggehölzen. Sie sollten möglichst blühen, bevorzugt wintergrün sein, mit Trockenperioden zurechtkommen und tatsächlich nicht höher als 150, lieber nur 100 Zentimeter werden oder einen Rückschnitt ertragen. Fachbücher, Kataloge und Besuche in Baumschulen helfen neben den gemachten Erfahrungen mit vorhandenen Sträuchern dabei, den Wunschzettel zu erstellen.

Schon haben wir eine Mahonie gepflanzt, die im Herbst blüht. Mit ihren Palmwedeln ähnelnden Blättern passt *Berberis eurybracteata* ssp. *ganpinensis* 'Soft Caress' (früher *Mahonia eurybracteata*...) gut zwischen Lenzrosen und Funkien. Auf einen geschützten Platz in Sonne oder Halbschatten wartet eine rotblättrige *Lagerstroemia* 'Lunar Magic', der ich nicht widerstehen konnte. Gleichzeitig kaufte ich einen blau blühenden Mönchspfeffer (*Vitex agnus-castus*), der sich gern in der Sonne räkelte, und bin auf der Suche nach Seidelbastarten (z. B. *Daphne sericea* oder *Daphne cneorum*), die, einmal angewachsen,

robust und zwergig sind. Berberitzen sind eine andere Option und eine neue Hybride des Johannisstrauchs ist jederzeit willkommen. Leider habe ich wenig Sonnenplätze anzubieten und werde daher auf Zistrosen und Fingersträucher verzichten und mich bei den Hartriegeln mit den farbigen Ruten umsehen oder eine Sternmagnolie pflanzen. Möglicherweise zieht ein weiterer Spierstrauch ein. Wer nach «Zwergen» sucht, wird viele finden. Bewusst werde ich Koniferen, die mir fremd geblieben sind, beiseitelassen sowie das reiche Hortensien-Sortiment meiden, da diese bei uns ohne zusätzliche Wassergaben nicht gedeihen.

Wer indessen Baumschulistinnen und Gärtner nach Zwerggehölzen fragt, muss sich bewusst sein, dass sie als Kleingehölz auch mal einen Schlitzahorn (*Acer palmatum* 'Dissectum') oder einen Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*) vorschlagen, die problemlos zwei Meter hoch werden. Im Vergleich zu einem Tulpenbaum, der es bis zwanzig Meter schafft, sind sie tatsächlich winzig. Eine Goldulme (*Ulmus x hollandica* 'Wredei'), die uns von einem Fachmann als Zwerg

für den Steingarten geschenkt wurde, ist mittlerweile sechs Meter hoch! – Seine Wünsche genau zu formulieren hilft auch im Garten, sich vor Enttäuschungen zu schützen. Ob die berühmte «Altersweisheit» hinter dieser Aussage steckt?

INFORMATION

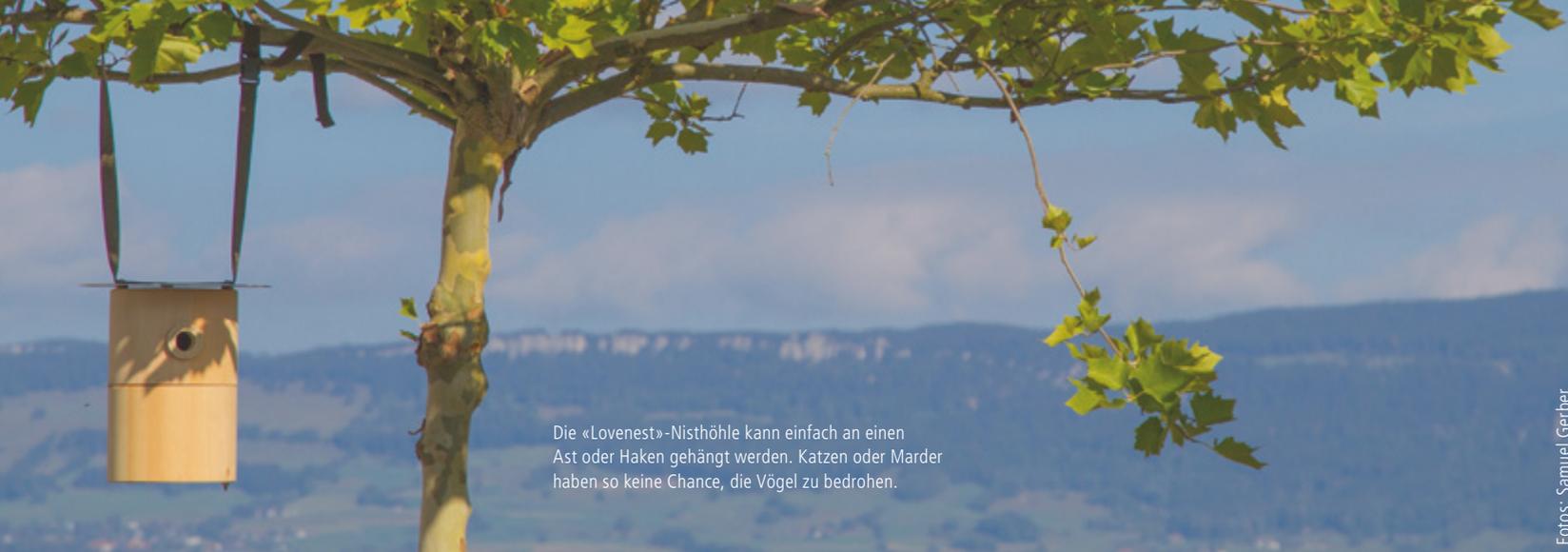
Stauden oder Perenne sind mehrjährige, nicht verholzende Pflanzen. Die meisten ziehen sich im Spätherbst auf den Wurzelstock zurück und treiben erst im Frühling wieder aus.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Die «Lovenest»-Nisthöhle kann einfach an einen Ast oder Haken gehängt werden. Katzen oder Marder haben so keine Chance, die Vögel zu bedrohen.

Fotos: Samuel Gerber



Blaumeise bei einer «Lovenest»-Nisthöhle.

«LOVENEST»

Gute Nisthilfen für Höhlenbrüter

Seit 2018 hat der Architekt Samuel Gerber in seinem Park am Murtensee verschiedene Nisthöhlen für Wildvögel getestet, verglichen, weiterentwickelt und perfektioniert. Experten wie der Ornithologe Paul Leupp aus Kerzers und Fachleute verschiedener Schweizer Vogelschutzorganisationen haben ihn dabei beraten. Die Ergebnisse der Beobachtungen und die stetigen Anpassungen führten zu wesentlichen Verbesserungen an konventionellen Nistkästen.

Wer brütet in solchen Nisthöhlen?

Die Nisthöhlen sind für Meisen, Kleiber, Sperlinge, Trauerschnäpper, Gartenrotschwänze, Wendehälse oder Stare geeignet. Ursprünglich brüteten diese Vögel in Baumhöhlen. Eine gute Nisthöhle ist deshalb in Form und Material am besten einem Baumstamm nachempfunden.

Was ist eine Nisthöhle?

Eine Nisthöhle ist ein verschliessbarer, gut isolierter, beständiger und atmungsaktiver Hohlraum. Dieser muss zur Reinigung geöffnet werden können. Seine Innenmasse sind je ca. 14 cm bei einer Höhe von ungefähr 26 cm. Die Nisthöhle hat in ihrer oberen Hälfte ein Einflugloch.

Wo hängt man Nisthöhlen auf?

Die mit Dünger und Pestiziden vergifteten Landwirtschaftsflächen sind für Vögel untauglich geworden. Vögel nisten dort, wo sie Nahrung – hauptsächlich Insekten, Larven und Samen – finden. Die besten Plätze für Nisthöhlen sind deshalb in wasserreichen Parks, Naturgärten, Blumenwiesen, Bäumen, bei Büschen, Schilf und Hecken.

Sicher auch für Menschen

Nisthöhlen sollten in naturnahen Räumen nur so hoch aufgehängt werden, dass Vögel vor Feinden sicher sind. Vögel verlangen keine halsbrecherische Akrobatik beim Aufhängen ihrer Nester. Auch zum Herausputzen soll man nicht auf langen Leitern Kopf und Kragen riskieren.

Den Vögeln ist es egal, ob sie zwei oder fünf Meter ab Boden brüten, solange sie dort vor Mardern, Katzen und Passanten sicher sind.

Wann hängt man Nisthöhlen auf?

Nisthöhlen werden am besten schon im Herbst oder Winter, spätestens Ende Februar aufgehängt. Vögel reservieren ihre Nisthöhle, in welcher sie im Frühling brüten werden, oft schon früh. Die Vogelhäuser kann man das ganze Jahr draussen lassen, wenn sie entsprechend beständig konstruiert sind.

Wie viele Nisthöhlen?

Die Anzahl möglicher Nisthöhlen hängt vom Nahrungsangebot ab. Nisthöhlen mit unter-

schiedlicher Einflugöffnung sollten einen Abstand von mindestens 10 Metern zueinander haben. Nisthöhlen mit gleicher Öffnung sollten mindestens doppelt so weit voneinander entfernt sein. Wenn sich Vögel ins Revier geraten, ist es besser, wenn ein Nistkasten leer bleibt, als wenn es zu wenige Nisthöhlen hat.

Auch Vögel suchen Sicherheit

Eine gute Nisthöhle braucht ein weit vorspringendes Vordach – so weit, dass Feinde von oben nicht ins Nest greifen können. Katzen und Marder finden in Vogelhäusern, die mit Schrauben und Drähten an Baumstämmen befestigt sind, ein leichtes Fressen. Zudem schaden Drähte und Schrauben den Bäumen. Ein sicheres Vogelhaus wird am besten einfach mit einem breiten Gurt an einen Ast oder Haken gehängt. So pendelt es weg, sobald ein Feind daraufzusteigen versucht. Zudem muss das Dach glatt sein, damit sich Marder und Katzen daran nicht festkrallen können.

Wo kein Ast oder Haken ist, können Nisthöhlen auf glatten Rohren befestigt werden. Dort rutschen Feinde ab und können nicht hochklettern.

Die Auswahl der «Mieter»

Eine gute Nisthöhle bietet verschiedene Einflugsätze, mit welchen die gewünschten «Vogel-



Sternchen beim Füttern.

arten» ausgewählt werden können: 26 mm Durchmesser für Blau-, Sumpf- und Tannenmeisen, 32 mm für Kohlmeisen, Trauerschnäpper, Kleiber und Sperlinge. Ohne Einsatz passt das Loch mit knapp 50 mm für Stare. Der Gartenrotschwanz liebt eine etwas erweiterte Öffnung und ein paar zusätzliche Lichtlöcher.

Auch Vögel suchen Behaglichkeit

Mit eingebauten Kameras wurde beobachtet, dass Vögel auch im Winter regelmässig in Nisthöhlen übernachten und sich dort vor Kälte schützen. Auch wurde im Sommer gesehen, wie Vögel mit ihren oft über zehn Jungen in Nisthöhlen an Hitze leiden und dringend guten Wärmeschutz benötigen. Ein Vogelhaus muss folglich rundum gut isoliert sein und ein unterlüftetes Dach als Hitzeschutz haben. Das Einflugloch soll zur aufgehenden, wärmenden Sonne schauen und von der Wetterseite abgewandt sein. Am besten hängt die Nisthöhle im Halbschatten – am frühen Morgen an der Sonne, am Nachmittag im Schatten. Nisthöhlen sollten auch nicht unter dauernd brennenden Strassenlampen oder bei allzu viel Lärm aufgehängt werden. Ein Spazierweg stört die Vögel jedoch nicht.

Hygiene

Die Nistkästen sollten mindestens im Frühling – spätestens Ende Februar – einmal vollständig geleert und mit Bürste und Schwamm geputzt werden. Ein wenig kochendes Wasser aus einer Thermosflasche oder eine Flamme befreien das Nest am besten von Parasiten.

Beim Aufhängen einer Nisthöhle darf auch an den Menschen gedacht werden: Sie soll ohne Schrauben, Drähte, Hammer und Schraubenzieher ganz einfach mit Gurt und Schnalle an einen Ast oder Haken gehängt – oder auf ein

Konventionelle Nistkästen sind oft zu klein und schwer zu montieren und zu reinigen. Vor allem die Hitze im Sommer macht den oft bis zu 15 Jungvögeln Mühe, wenn ein Vogelhaus schlecht isoliert und ohne unterlüftetes Dach am falschen Ort aufgehängt ist.

Rohr gestellt – werden können. Halsbrecherische Akrobatik auf langen Leitern mag für Vögel gut sein, für Menschen nicht. Das Putzen muss einfach, rasch und bequem funktionieren. Zudem soll das Vogelhaus kein architektonischer Schandfleck sein, das nicht einmal Vögel gern ansehen. Es soll den Garten vielmehr ästhetisch bereichern.

Vögel bauen runde Nester

Vögel bauen keine eckigen Nester. Wieso sollte man ihnen also die herkömmlichen eckigen Kisten zumuten? Vogelhäuser dürfen so rund sein, wie es auch die Nester sind.

Eine Nisthöhle, die all diese Anforderungen besonders gut erfüllt, ist das «Lovenest». Es ist jahrelang ausgeklügelt, funktional, beständig, schön und in jeder Beziehung rund – wie es ein Vogelnest eben selbst ist.



Mehr Informationen gibt es unter:
<https://love-nest.ch>



Füttert uns Vögel – bitte richtig:
<https://youtu.be/d9o3DtUojAo>



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.

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

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

/ SOS - 24H SERVICE

Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

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

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

8050 Zürich 079 662 18 65 www.su-baunternehmung.ch

Das bewährte Team für Sanierungs- und Umbauarbeiten

S+U Bauunternehmung AG



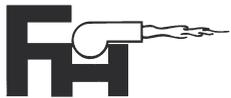
Energie und Geld sparen mit dem neuen GEAK Plus

Erhalten Sie eine umfassende Energieberatung für Ihr Gebäude.

sustech
energie + klima
www.sustech.ch

Rufen Sie
uns an
044 940 74 15

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

E Ehrensperger Partner
Vermögensverwaltung

Boni für Sie statt für den Banker

044 815 59 00 · www.ehrenspergerpartner.ch



HEV Küssnacht und Umgebung

Vortrag des HEV Küssnacht und Umgebung

Neues Erbrecht: «Bis es ums Erben ging, hatten wir es gut»

Anschließend: Fragerunde | Apéro

Referent: **Andreas Felder, Rechtsanwalt, Fachanwalt Erbrecht SAV**
Felderspälti Rechtsanwälte AG,
Badenerstrasse 41, 8004 Zürich

Datum: **Dienstag, 19. November, um 18.30 Uhr**
(Türöffnung: 18.15 Uhr)

Ort: 8700 Küssnacht, Kirchstrasse 2,
kath. Pfarreizentrum Küssnacht, St.-Georg-Saal

Eintritt frei

Anmeldung: info@hev-kuesnacht.ch oder Telefon 044 391 40 16



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Liegenschaften im Alter

Fachleute der Zürich-Versicherung informieren Sie über folgende Themen:

- > Sicheres Wohnen im Alter
Ist die Tragbarkeit im Alter noch gegeben?
- > Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung
Warum sind diese Aspekte bei Wohneigentum besonders wichtig?
- > Heute planen – morgen geniessen
Wie kann ich Steueroptimierungen im Zusammenhang mit einer Pensionsplanung nutzen und umsetzen?

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

Donnerstag, 7. November 2024, 20 Uhr

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

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

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

BEZIRK HINWIL

www.hev-bezirkhinwil.ch
GS: HEV Bezirk Hinwil
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti
T: Rechtsberatung 055 505 50 30
info@hev-bezirkhinwil.ch
T: Administration 044 932 44 77
admin@hev-bezirkhinwil.ch
P: Andreas Egli

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

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 Rüschlikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenaustr. 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

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

Gescheiterter Schutz des Wohnraumes

In Basel gelten seit zwei Jahren neue Wohnraumschutzbestimmungen. Nach ersten Erkenntnissen beschränken diese sehr restriktiven Vorgaben tatsächlich die Mietzinserhöhungen. Diese Entwicklung bleibt allerdings nicht ohne gravierende Nebenwirkungen. So ist die Sanierungstätigkeit praktisch zum Stillstand gekommen. Vor Inkrafttreten dieser neuen Bestimmungen wurden jährlich rund 200 Baugesuche für Sanierungen eingereicht. Diese Zahl hat sich jetzt auf knapp die Hälfte reduziert. Dies ist unter verschiedenen Aspekten mehr als problematisch.

Akzentuiert wird damit vor allem der Zielkonflikt zwischen Wohnraum- und Klimaschutz. Möglicherweise wird bei einigen Wohnungen der Mietzins eingefroren. Andererseits können Investoren wie etwa Pensionskassen bei Mehrleistungen die Zielrenditen nicht mehr erreichen. Dies bedeutet Rückgang der Sanierungen und damit auch Rückgang der immer wieder geforderten und wohl sinnvollen energetischen Sanierungen. Zudem wird der Immobilienpark in Basel mittelfristig quasi «verlottern».

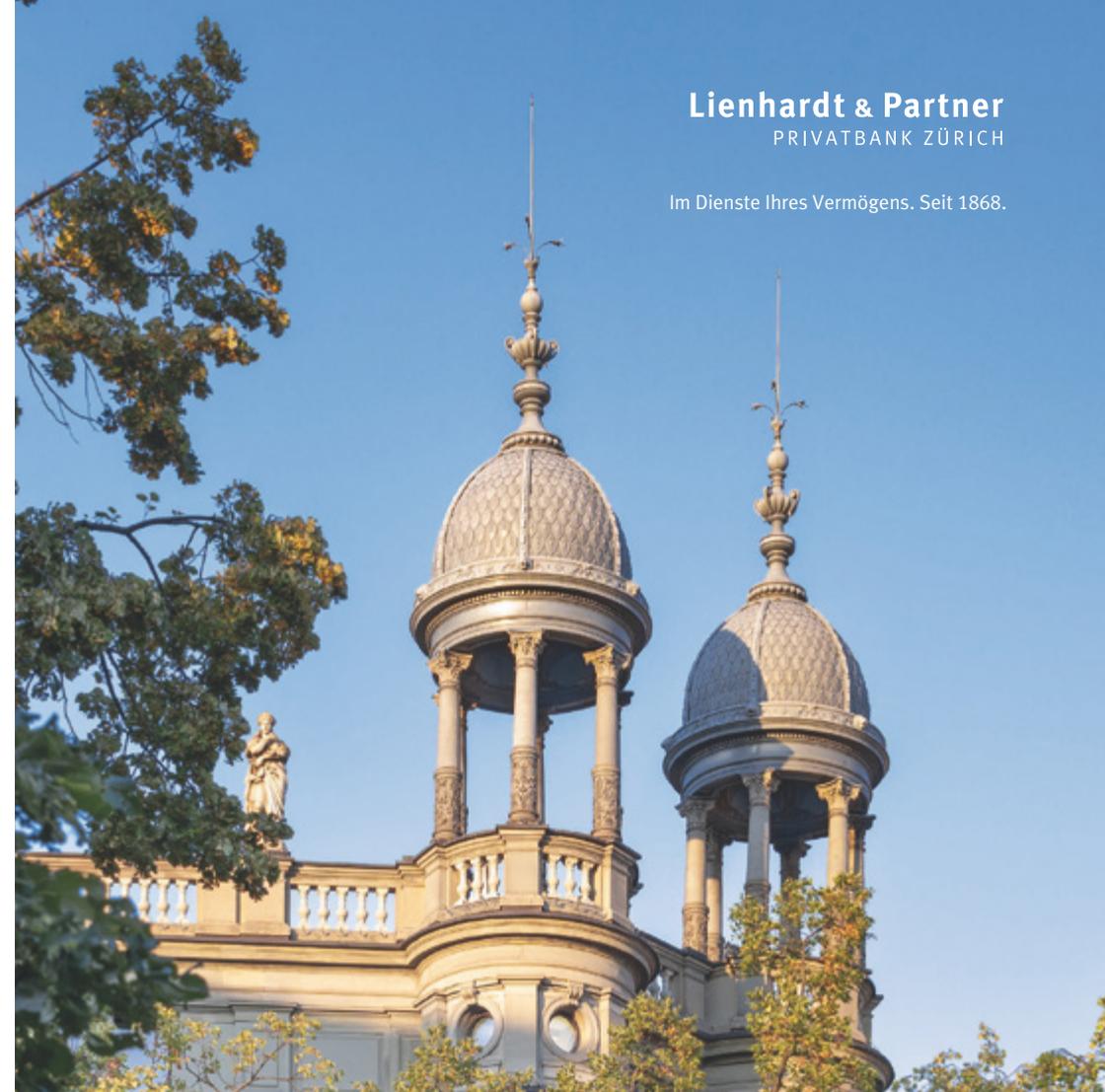
Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat im Sommer vier Motionen zur Revision der Wohnraumschutzbestimmungen an die Regierung überwiesen. Deren Umsetzung dauert allerdings Monate oder eher Jahre. Auch der Regierungsrat hat die Misere erkannt und will auf dem Verordnungswege rasch Verbesserungen herbeiführen. Nach einem klaren – anders lautenden (!) – Volksentscheid eine mutige Entscheidung.

Ähnliche Wohnschutzbestimmungen werden auch für den Kanton Zürich gefordert... Anlässlich der Herbsttagung des HEV Kanton Zürich in Winterthur (Kyburg-Forum) sollen diese Entwicklungen beleuchtet und diskutiert werden. Als Podiumsgäste sind Nationalrätin Patricia von Falkenstein, Präsidentin HEV Basel-Stadt, und Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien Baloise, unter der Leitung von NZZ-Redaktor Zeno Geissler eingeladen. In einer der nächsten Ausgaben des «Zürcher Hauseigentümers» wird darüber berichtet.

Hans Egloff

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

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:
Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

