

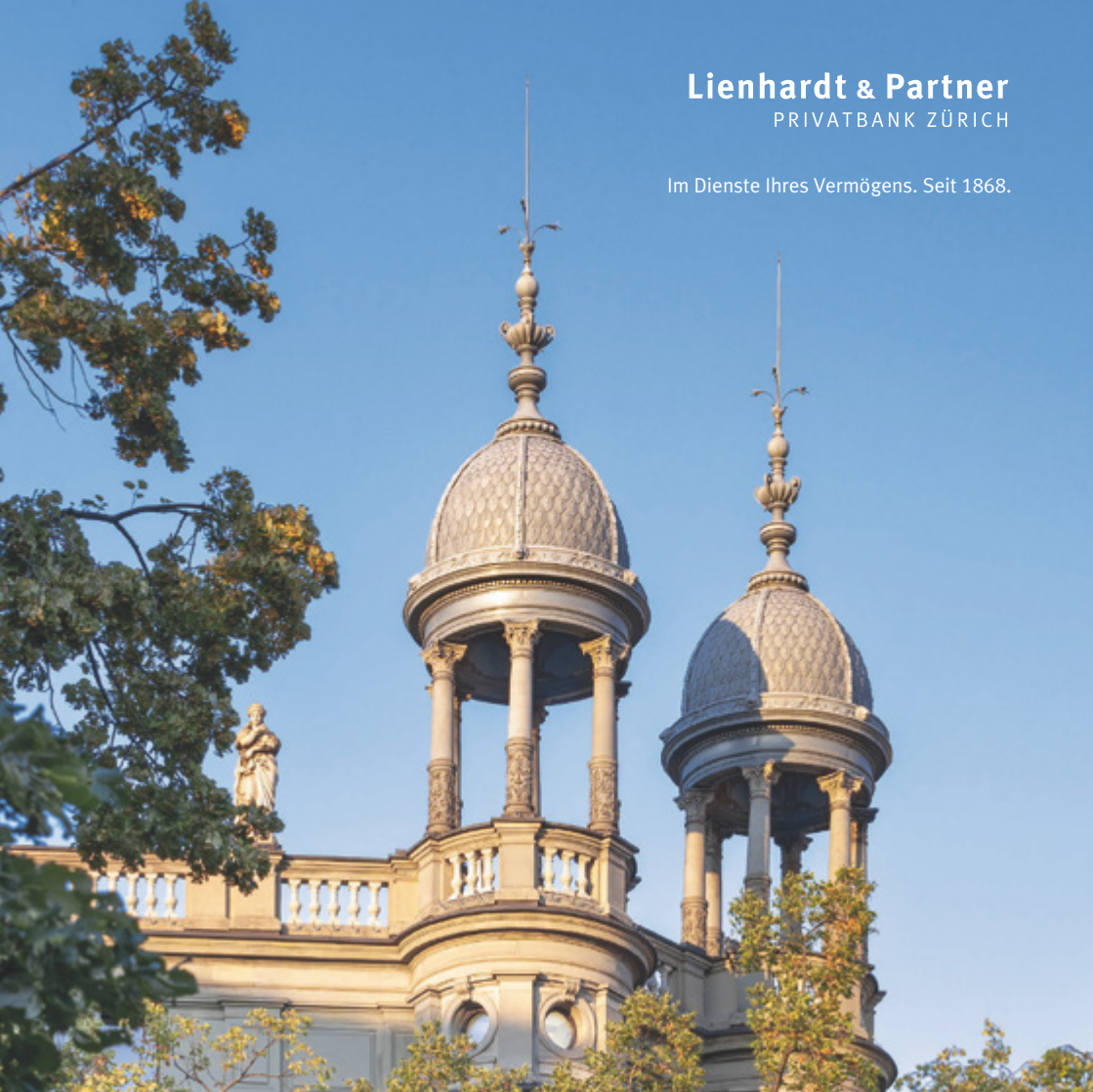


- Kyburg-Forum 24: Das Basler Wohnschutzgesetz als abschreckendes Beispiel
- Neue Steuerwerte für Liegenschaften: HEV Kt. Zürich ficht Weisung vor Verwaltungsgericht an
- Ausflug Mitgliederforum HEV Zürich: Wie funktioniert das Bundeshaus?

Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

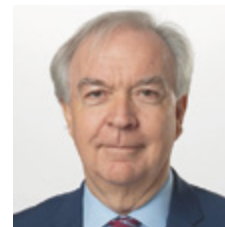


Wir machen, was andere auch machen. Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



Albert Leiser

Direktor

Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Raus aus der Sackgasse

Können Sie sich an eine Zeit erinnern, in welcher es in Zürich einfach war, eine passende Wohnung zu finden? Haben Sie das Gefühl, dass es in Zürich in den letzten Jahren einfacher geworden ist? Wissen Sie, wie lange Zürich schon von Links-Grün regiert wird?

Seit über 30 Jahren bewirtschaftet Links-Grün den Wohnungsmangel, ohne dass die Schwierigkeiten für Wohnungssuchende geringer geworden wären. Ganz im Gegenteil. Obwohl es neben den Wohnbaugenossenschaften immer mehr städtische Institutionen gibt, die sich um preisgünstige Wohnungen ganz allgemein oder für besondere Personenkreise wie beispielsweise Familien oder Betagte kümmern. Und obwohl immense Summen für den Erwerb von Wohnungen ausgegeben werden.

Offensichtlich sind es die falschen Rezepte. Wenn die eigenen versagen, gebietet die Vernunft, andere auszuprobieren. Dass beispielsweise die Wohnoffensive aus bürgerlichen Kreisen stammt, sollte nicht zum Vorneherein ihr Todesurteil bedeuten. Aufstocken stösst jedenfalls auf weniger Widerstand als Ersatzneubauten. Überhaupt Verdichtung, sie wird zwar von allen gefordert, aber nur solange man selber nicht betroffen ist. Warum es nicht mit einem Zückerchen versuchen, wie neulich in der NZZ angeregt wurde? Negative Auswirkungen lassen sich schliesslich beziffern und finanziell aufwiegen.

Man sollte sodann auch Massnahmen in Betracht ziehen, die nur kleine Fortschritte bewirken. Das wäre doch immer noch besser als die absolute Stagnation. Dass die Umwandlung von Büros in Wohnungen nicht massenhaft neuen Wohnraum schafft, sollte daher nicht bedeuten, dass man es gar nicht erst versucht. Wo die Nachfrage nach Wohnungen diejenige nach Büros übersteigt, sollte die Umwandlung jedenfalls nicht durch eine überholte Planung und administrative Hürden verhindert werden. Finden sich Investoren, die das lohnenswert finden, sollte man sie machen lassen. Auch teure Wohnungen helfen, den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu lindern, und wo Büros verschwinden, muss kein Wohnungsmieter mit der Kündigung rechnen.

Die ideologielastigen Rezepte haben sich nicht bewährt. Es ist Zeit, Raum für pragmatische Lösungen zu schaffen. Einziges Ziel sollte sein, dass endlich mehr Wohnungen gebaut werden.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1717
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 1818

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

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

Redaktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 1728

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

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Tabitha Gassner, Direktorin Soziale
Einrichtungen und Betriebe Stadt Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 57 875
(WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

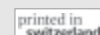
(z. B. HEV Zürich 5/2023)
gestattet.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der Inseratenteil 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

Raus aus der Sackgasse 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

«Wohnst du noch oder lebst du schon?» 78

AKTUELL

KYBURG-FORUM 2024
Das Basler Wohnschutzgesetz als abschreckendes
Beispiel 7

CHANCE FÜR EINE ERFOLGREICHE INTEGRATION
«Housing First»: Ein Pilotprojekt der Stadt Zürich 12

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM HEV ZÜRICH
Wie funktioniert das Bundeshaus? 17

POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 21

NEUE STEUERWERTE FÜR LIEGENSCHAFTEN
AB 2026
HEV Kanton Zürich ficht Weisung vor
Verwaltungsgericht an 24

ABLEHNUNG DER WOHNSCHUTZ-
INITIATIVE
Genfer und Basler Verhältnisse auf dem
Zürcher Wohnungsmarkt verhindern 26

TRENDS

SICHERHEIT GEHT VOR
Effizienter Einbruchschutz für maximale Sicherheit 32

RECHT

MIETRECHT
Endet das Mietverhältnis nach einem Brand? 36

(MIET-)SCHLICHTUNGSBEHÖRDE
Wann ist ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde
notwendig? 42

STOCKWERKEIGENTUM
Zweck- oder Nutzungsänderung zum Zweiten 45

MIETRECHT: EIN NEUER BUNDESGERICHTSENTSCHEID
SCHÄFFT KLARHEIT!
Wie berechnet man die Mietzinserhöhung bei
wertvermehrten Investitionen? 50

NATUR

GARTENUNTERHALT IM ALTER
Wer soll das denn alles bezahlen? 66

JETZT IST WIEDER AMARYLLIS-ZEIT
Ein Blütenspektakel auf der Fensterbank 73

SERVICE

Verkaufsinserat 30

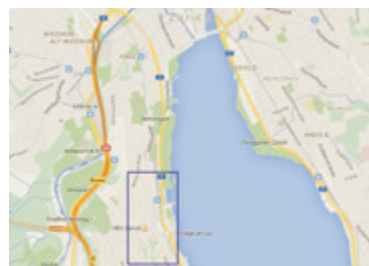
DRUCKSACHENVERKAUF
Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt 54

SEMINARE
«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024» 43
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 49
«Die Wohnungsabnahme» 53
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 57
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 62

Bestellformular 59

Kreuzworträtsel 64

Sektionen-Info 76





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 Marktkennntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



Das Basler Wohnschutzgesetz als abschreckendes Beispiel

Bereits zum 24. Mal durfte der HEV Kanton Zürich zum traditionellen Kyburg-Forum im Casinotheater Winterthur einladen. Schwerpunkt des Anlasses war eine Podiumsdiskussion mit der Basler Nationalrätin Patricia von Falkenstein und Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien Baloise Group, zum Thema «was kann Zürich von Genf und Basel lernen?».

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, zeigte sich äusserst erfreut, die wohl rekordverdächtige Zahl von knapp 200 Gästen, darunter viel Prominenz aus Politik und Wirtschaft, am Herbstanlass des kantonalen Hauseigentümerverbandes begrüßen zu dürfen. Thematisch stand der Abend unter dem umfassenden Thema Wohnungseigentum, insbesondere weil auf eidgenössischer Ebene in nächster Zeit viele wichtige Geschäfte

zu dieser Thematik zur Abstimmung kommen oder in Bundesbern unmittelbar auf der Agenda stehen. Zudem sind in Zürich auf kantonaler Ebene fünf Volksinitiativen hängig – darunter auch zwei vom HEV Kanton Zürich –, die ebenfalls bald zur Abstimmung gelangen werden.

Einschlägige Erfahrungen konnte oder vielmehr musste bereits der Kanton Basel-Stadt mit ziemlich ähnlichen, von linker Seite lancierten

und bereits angenommenen Initiativen machen. Deshalb drängen sich für Hans Egloff viele Fragen auf, darunter: Was kann Zürich von Basel lernen? Und noch etwas spezifischer: Was bedeutet es, wenn es mehr Eingriffe und Kontrollen im Wohnungsmarkt gibt?

Erörtert wurden solche Fragen in der Folge in einer Podiumsdiskussion unter der Leitung von Zeno Geisseler, seines Zeichens stellvertretender Leiter Ressort Zürich bei der «Neuen Zürcher Zeitung». Geisseler stellte seine beiden Gäste gleich selbst vor: Patricia von Falkenstein, Nationalrätin LDP, Basel-Stadt, Präsidentin des HEV BS, Präsidentin LDP BS sowie ehemalige Richterin, und Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien der Baloise Group mit 80 Mitarbeitenden, 570 Liegenschaften und Assets von 9,3 Milliarden Franken.

Zuerst wurde in einem kurzen Erklärvideo gezeigt, was Versicherungen und Immobilien überhaupt miteinander zu tun haben. Valenghi konstatierte, dass für den Versicherer Immobilien wegen der Rendite in Konkurrenz zu anderen

Anlageklassen stünden und Schweizer Immobilien für langfristige Erträge für die Versicherten sorgen.

Eigentum quasi in den Genen

Auf die am Kyburg-Forum schon obligate Frage an die Diskussionsteilnehmer, wie sie denn selbst wohnten, antwortete Patricia von Falkenstein, dass sie schon vor längerer Zeit ein Haus gekauft habe und dort glücklich sei. Jean-Pierre Valenghi meinte, dass er mit seinen spanischen/italienischen Wurzeln Eigentum quasi in seinen Genen habe, deshalb schon in jungen Jahren in solches investiert habe und bereits zum dritten Mal als Eigentümer umgezogen sei.

Gemäss dem (definitiv letzten) Sorgenbarometer der CS steht das Thema Wohnen bloss an achter Stelle, jedoch rangiert es bei den unter 40-Jährigen bereits auf Platz drei. Als Grund dafür sahen beide Diskussionsteilnehmer das viel zu kleine Angebot an Wohnungen. Frau von Falkenstein spezifizierte als wesentlichen Ursache dieses Problems in ihrem Kanton die

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
für Sie unabhängig und
neutral zu handeln.»*

*Sandra Spring
Immobilienbewirtschaftung und
Liegenschaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

sogenannte Wohnschutzkommission, die viel Macht habe und Investitionen in Wohnungen verhindere.

Abschreckende Beispiele für massive staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind das «Genfer Modell» und das «Basler Modell». Ersteres ist bereits seit Mitte der 1990er-Jahre in Kraft und zeichnet sich durch weitreichende Regulierungen wie etwa Mietzinskontrollen nach Renovationen oder eine Maximalmiete pro Zimmer aus. Folgen davon sind die schweizweit höchsten Angebotsmieten und teilweise günstige Bestandsmieten, verbunden mit einer sehr langen Mietdauer (Lock-in-Effekt).

Eine ähnliche Ausrichtung verfolgt das «Basler Modell», dessen Regeln seit 2022 gültig sind. Einige wichtige Punkte dazu: Ersatzneubauten sind nur möglich, wenn dabei 20 bis 40 Prozent mehr Wohnraum entsteht, also de facto ein Verbot für Neubauten; nach Renovationen sind nur sehr kleine Mietzinserhöhungen erlaubt und es gibt staatliche Mietzinskontrollen. Als Resultat davon kommt es ebenso wie in Genf zu einer stetig wachsenden Diskrepanz zwischen Bestands-

und Angebotsmieten. Dies mit verheerenden Folgen. Jean-Pierre Valenghi sagt denn auch, dass die Baloise in ihrem Heimatkanton aufgehört habe, in Immobilien zu investieren, da die Rendite zu tief sei und allein schon Obligationen lukrativer wären. Laut Patricia von Falkenstein kommt es in Basel auch praktisch zu keinen energetischen Sanierungen mehr, da der Wohnschutz dies komplett verhindere. Es werde nicht odernur partiell saniert, weil es sich einfach nicht rechne.

Vorbild für die Schweiz?

Können Genf und Basel also ein Vorbild für die gesamte Schweiz sein? Gemäss dem Schweizer Mieterverband – wenig überraschend – schon. Für ihn ist «die Genfer Mietzinskontrolle eine einfache, wirksame und kostengünstige Lösung, um Mietende zu schützen, Spekulation zu bekämpfen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten». Dessen Vorstandsmitglied und lautes Sprachrohr Jacqueline Badran toppt dies noch mit ihrer Aussage «es bauen die Falschen die falschen Wohnungen für die falschen Leute».

Darüber enervierte sich Frau von Falkenstein sehr. Sie meinte, Frau Badran sage immer dasselbe und am Schluss helfe das auch niemanden. Für ihr Votum erhielt sie vom Publikum einen tosenden Applaus.

Einig war man sich in der Runde, dass gemäss der Aussage «bis Ende 2024 fehlen in der Schweiz 35 000 Wohnungen» von Wüest Partner in der Schweiz weiter kräftig gebaut bzw. verdichtet werden muss. Hier bemerkte Jean-Pierre Valenghi wohl zu Recht, dass praktisch alle für Verdichtung seien, aber einfach bitte sehr nicht bei sich selbst in unmittelbarer Nähe. Die Baloise würde sehr gerne mehr bauen, stosse aber auf immer grössere Widerstände, sodass es sich am Ende schlichtweg nicht mehr rechne. Weitere Diskussionspunkte waren das Thema Zuwanderung, die Umwandlung von Büros in Wohnungen oder die Frage, ob der Tech-Riese Google die Mieten in Zürich zum Explodieren bringe.

Abschreckende Beispiele

Nach einem kurzen Quiz mit den beiden Diskussionsteilnehmern zu doch ziemlich über-

raschenden Immobilienangeboten in Japan und einigen Fragen aus dem Publikum ergriff Hans Egloff wieder das Wort. Er bezeichnete die beiden vorgestellten «Genfer» und «Basler Modelle» als abschreckende Beispiele, die aber dazu hilfreich seien, gegen die verschiedenen Ansinnen und Initiativen anzukämpfen, die nächsten auf den Kanton Zürich zukommen. Schliesslich überreichte er den beiden einen edlen Stift als Präsent, dies mit der Aufforderung verbunden, Patricia von Falkenstein möge in Bern dafür sorgen, dass endlich der Eigenmietwert abgeschafft werde, und dass Jean-Pierre Valenghi damit möglichst viele Baugesuche unterschreiben könne.

Als krönender Abschluss des interessanten und unterhaltsamen Abends überraschte Hans Egloff das Publikum noch mit der Neuigkeit, dass der HEV Kanton Zürich den Entscheid des Zürcher Regierungsrats zur Vermögenssteuer beim Verwaltungsgericht angefochten hatte. Nach einem überschwänglichen Applaus verabschiedete er das Publikum in den wohlverdienten Apéro riche. (rcv)



CHANCE FÜR EINE ERFOLGREICHE INTEGRATION

«Housing First»: Ein Pilotprojekt der Stadt Zürich

Für obdachlose Menschen bedeutet ein eigenes Zuhause mehr als ein Dach über dem Kopf. Eine eigene Wohnung bietet Stabilität – und die Chance auf einen echten Neuanfang. Sie ist denn auch das Kernelement von «Housing First», einem innovativen Ansatz in der Obdachlosenhilfe. «Housing First» bietet obdachlosen Menschen die Chance, wieder Fuss zu fassen, indem sie von der Strasse direkt in eine eigene Wohnung ziehen. Die Stadt Zürich möchte dieses aus den USA stammende Konzept während drei Jahren testen. Dafür sucht sie Partnerschaften.

Housing First: Ein Ansatz, der Leben verändert

Der Grundgedanke von Housing First ist simpel: Die eigene Wohnung ist nicht das Ziel, sondern der Beginn einer erfolgreichen Integration von obdachlosen Menschen. Den Betroffenen wird zuerst eine eigene Wohnung zur Verfügung gestellt. Erst dann folgen individuell angepasste Unterstützungsangebote, mit denen sie im Wohnalltag und auf ihrem weiteren Weg

begleitet werden. Erst in den eigenen vier Wänden, so die Idee, können der nötige Wille und die Kraft aufgebracht werden, die eigene Situation nachhaltig zu verbessern.

Entwickelt wurde Housing First in den 1990er-Jahren in den USA. Seither hat sich der Ansatz auch in Europa stark verbreitet. Finnland zum Beispiel konnte mit seiner Housing-First-Strategie seit 2008 die Zahl der obdachlosen Menschen kontinuierlich senken und hat das Ziel gefasst,

Um Obdachlose im öffentlichen Raum kümmert sich in der Stadt Zürich die Sozialambulanz sip züri.



Unsere Lösung war den Lift im Flur mit einem Schrank «zu verstecken», damit er unauffällig ist und den Kunden mit Rollstuhl trotzdem senkrecht nach oben bringt. Viele Kunden wollen den Lift nicht im Mittelpunkt haben. Zudem wurden beidseitige Handläufe an der Treppe montiert.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil
Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten Handläufe aus 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



Ein Bett für eine Nacht – die Notschlafstelle der Stadt Zürich bietet Zürcherinnen und Zürchern für maximal vier Monate ein Bett für die Nacht. Tagsüber ist das Angebot geschlossen.

Langzeitobdachlosigkeit bis 2027 ganz zu überwinden. Auch in Deutschland und Österreich zeigen Housing-First-Angebote eindrucksvolle Resultate. Das erste Projekt in der Schweiz wird durch die Heilsarmee in Basel umgesetzt und hat sich seit 2020 gut etabliert.

«Housing First» Stadt Zürich: Pilotprojekt sucht Partner

Auch die Stadt Zürich möchte den Housing-First-Ansatz während drei Jahren auf den Prüfstand stellen. Ziel ist es, auch denjenigen obdachlosen Menschen mit psychischen Problemen und/oder Suchterkrankungen, die bisher durch die bestehenden städtischen Angebote nicht genügend erreicht werden konnten, einen Neustart zu ermöglichen. Das Pilotprojekt wird von der Hochschule für Angewandte Wissenschaften fachlich begleitet und evaluiert.

Seit Juni wird die erste der zwei Varianten, die die Stadt Zürich ausprobieren möchte, umgesetzt: Eine bereits vom Sozialdepartement genutzte Liegenschaft wurde «Housing First» zur Verfügung gestellt. Die Bewohnenden unterzeichneten einen unbefristeten Mietvertrag und erhalten seitdem von Fachpersonen individuelle und flexible Unterstützung zu Themen wie Wohnen, Gesundheit und soziale Integration.

Für eine zweite Variante sucht die Stadt Zürich Partnerinnen und Partner: Obdachlosen Menschen sollen einzelne Wohnungen im Stadtgebiet vermittelt werden. Der mit der Umsetzung des «Housing-First»-Projekts betraute Geschäftsbereich Wohnen und Obdach im Sozialdepartement benötigt dafür rund 15 Wohnungen mit je einem oder zwei Zimmern zu einem Netto-Mietzins von bis zu 1400 Franken.

Jetzt Partner von «Housing First» Stadt Zürich werden!

Die Stadt Zürich sucht Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die sich an diesem zukunftsweisenden Projekt aktiv beteiligen, indem sie Wohnraum zur Verfügung stellen. Mit einer Partnerschaft werden obdachlose Menschen unterstützt, und sie bietet auch eine ideale Möglichkeit, soziale Verantwortung zu übernehmen.

Interessierte Hauseigentümer*innen, die von diesem innovativen Projekt angesprochen sind, können sich gerne direkt beim Projektverantwortlichen der Stadt Zürich melden: Kilian Koch, Housing First Stadt Zürich, Telefon 044 412 67 74 oder E-Mail kilian.koch@zuerich.ch.



Tabitha Gassner
Direktorin Soziale Einrichtungen
und Betriebe Stadt Zürich

INTERESSIERT?

Das sind die Vorteile für Hauseigentümer:

- **Gesicherte Finanzierung:** Die Mietzinse werden durch die Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen übernommen.
- **Professionelle Begleitung:** Die Mietenden werden eng von erfahrenen Fachpersonen begleitet – im Alltag wie auch in der Haushaltsführung.
- **Zuverlässige Anlaufstelle:** Das «Housing-First»-Team steht der Vermieterschaft jederzeit für Fragen und Anliegen rund um das Mietverhältnis zur Verfügung.

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



044 245 90 25



wv@domicilwohnen.ch

Zum Angebot:



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

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



Hohlstrasse 536
 Grossächerstrasse 23

8048 Zürich
 8104 Weiningen

Telefon
 E-Mail
 Homepage

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



+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.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM HEV ZÜRICH

Wie funktioniert das Bundeshaus?

Zweimal jährlich organisiert
 das Mitgliederforum des HEV Zürich
 für Mitglieder und Interessierte
 einen Besuch im Bundeshaus in Bern.



①

Fotos: André Springer, Horgen

Zusammen mit Nationalrat Gregor Rutz und alt Nationalrat Hans Egloff verfolgen die Teilnehmenden in der Session den Ratsbetrieb von National- und Ständerat und werfen einen Blick hinter die Kulissen. Highlights sind die Fragestunde mit den beiden erfahrenen Politikern sowie das Mittagessen im nicht öffentlich zugänglichen Restaurant Galerie des Alpes.

Am Nachmittag findet dann als schöner Abschluss ein geführter Stadtrundgang mit einem kompetenten Stadtführer von Bern Tourismus statt.



Durchführungsdaten und Anmeldung über www.hev-zuerich-shop.ch/de/home unter Seminare und Anlässe.



③



⑥



④



⑧



⑦



②



⑤

ZU DEN LEGENDEN

- ① Den Ratsbetrieb hautnah miterleben.
- ② Stadtführung durch Bern unter kundiger Leitung.
- ③ Hans Egloff und Gregor Rutz beantworten Fragen zum Ratsbetrieb und Wohneigentum.
- ④ Direkter Kontakt immer möglich: Nationalrat Roland Rino Büchel. SVP St. Gallen.
- ⑤ Gruppenbild mit den «Drei Eidgenossen».
- ⑥ Die HEV Zürich-Organisatorinnen Katrin Widmer und Havva Dikmen.
- ⑦ Die Gastgeber alt Nationalrat Hans Egloff und Nationalrat Gregor Rutz.
- ⑧ Historische und kunstgeschichtliche Informationen zum Bundeshaus.

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

Fassadenbauteile | Blechverarbeitung | Montage | Eigenprodukte



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



«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 30. September 2024

Geschäft

Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz»

Mit der Motion wird eine Modernisierung des Denkmalpflegerechts verlangt. Einerseits sollen öffentliche Interessen wie Verdichtung, Wachstum und energetische Sanierungen, andererseits Eigentümerinteressen besser berücksichtigt werden. Der Kantonsrat hat die Motion am 3. Oktober 2022 zur Ausarbeitung eines Berichts und Antrags an den Regierungsrat innert zweier Jahre überwiesen.

Der Regierungsrat unter Führung der Baudirektion hat in der Folge ein Gesetzgebungsprojekt initiiert, wozu er laut eigenen Angaben aber mehr Zeit benötigte. Er beantragte dem

Kantonsrat deshalb eine Fristerstreckung um ein weiteres Jahr. Für die vorberatende Geschäftsprüfungskommission lagen dafür jedoch keine triftigen Gründe vor, weshalb sie dem Kantonsrat eine Ablehnung der Fristerstreckung empfahl.

Abstimmungsverhalten

109 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, EVP und SP gegen Fristerstreckung, 64 Stimmen aus SP, GLP, Grüne und AL für Fristerstreckung. Der Regierungsrat muss dem Kantonsrat nun innert der gesetzlich vorgesehenen Nachfrist von sechs Monaten Bericht und Antrag zur Motion vorlegen.

Geschäft

Postulat «Vereinfachung des Bauverfahrens für «Gireizlis» und Kinderspielgeräte»

Mit dem Postulat soll nach dem Vorbild anderer Kantone das Verfahren für die Installation von «Gireizlis» (Schaukeln) und anderen Kinderspielgeräten vereinfacht werden. Denn aktuell sind lediglich Spielgeräte bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 Metern und einer maximalen Fläche von 6 Quadratmetern von der Melde- und Bewilligungspflicht befreit. Auch sollen die aktuell unzähligen «illegalen» Spielgeräte, die in den Gärten des Kantons Zürich stehen, durch die Anpassung der Bauverfahrensverordnung nachträglich legalisiert werden.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat diskussionslos dem Regierungsrat zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre überwiesen.

Sitzung des Kantonsrats vom 21. Oktober 2024

Geschäft
Parlamentarische Initiative (PI) «Vögel und Glas»

Mit der PI aus dem Jahr 2020 wurde gefordert, dass bei Neu- und Umbauten Fenster, Fassaden und Glasflächen künftig so zu gestalten seien, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Der Kantonsrat hat den Vorstoss im April 2021 vorläufig unterstützt. Im Rahmen der Beratungen der Kommission für Planung und Bau (KPB) führte der Regierungsrat eine Vernehmlassung durch, an der auch der HEV Kanton Zürich teilnahm. Der Verband sprach sich in seiner Stellungnahme gegen die Stossrichtung der PI aus. Die KPB arbeitete in der Folge eine Gesetzesrevision aus, wonach in Zukunft bei Neubauten – nicht aber bei Umbauten – bei der Gestaltung von Fassaden, Glas- und Fensterflächen der Vogelschutz stärker zu berücksichtigen sei. Eine Kommissionsminderheit (FDP) beantragte dem Kantonsrat, dass die heutige Gesetzgebung ausreiche, weshalb auf den Erlassentwurf nicht einzutreten sei.

Abstimmungsverhalten

147 Stimmen aus SVP, Die Mitte, EVP, GLP, Grüne, SP und AL für Eintreten auf die geänderte PI, 30 Stimmen aus FDP gegen Eintreten

auf die geänderte PI. Das Geschäft geht nun an die Redaktionskommission, bevor der Kantonsrat nach der zweiten Lesung in der Schlussabstimmung definitiv über die Vorlage entscheiden wird.

Sitzung des Kantonsrats vom 28. Oktober 2024

Geschäft
Parlamentarische Initiative (PI) «Sozialabzüge für Mieter»

Die PI von SVP-Kantonsrat Christoph Marty forderte, dass Mieterinnen und Mieter an ihrem Wohnsitz im Kanton Zürich für die selbstbewohnte Mietwohnung 30% der Wohnungsmiete, höchstens CHF 10 600.– im Jahr, als Mieterabzug vom Reineinkommen hätten geltend machen können. Der HEV Kanton Zürich lehnte die PI ab. Umso erfreulicher ist es für den Verband, dass der Vorstoss im Kantonsrat abgelehnt wurde. Damit konnte verhindert werden, dass die steuerliche Ungleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern in Zukunft noch vergrössert wird.

Abstimmungsverhalten

48 Stimmen aus SVP und 1 Stimme aus FDP für die vorläufige Unterstützung (nötiges Quorum: 60 Stimmen; PI daher abgelehnt).

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



Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haussegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte leuchten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

NEUE STEUERWERTE FÜR LIEGENSCHAFTEN AB 2026

HEV Kanton Zürich ficht Weisung vor Verwaltungsgericht an

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich) hat die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) beim Verwaltungsgericht angefochten. Der Verband ist der Meinung, dass die enorme Steuerbelastung der Eigentümer nicht ohne eine vorgängige gerichtliche Prüfung durchgesetzt werden soll. Mit der Anfechtung der Weisung soll erreicht werden, dass der Regierungsrat die Grundlagen noch einmal überprüft und die massiven Ungleichheiten eliminiert, ohne dass jeder einzelne Eigentümer seine Einschätzung anfechten und selbst teure und langwierige Rechtsmittelverfahren anstreben muss.

In der Beschwerde rügen der HEV Kanton Zürich sowie Präsident Hans Egloff und Direktor Albert Leiser als Privatpersonen zunächst, dass der Regierungsrat zu Unrecht vorgeprescht ist und die laufende Gesetzesrevision auf Bundesebene zur Abschaffung des Eigenmietwertes nicht abgewartet hat. Wenn der Eigenmietwert jedoch ohnehin abgeschafft wird, entsteht ein vollkommen unnötiger Verwaltungsaufwand, der dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung klar widerspricht. Halten die eidgenössischen Räte den

Fahrplan zur Abschaffung des Eigenmietwertes ein, wäre die vom Regierungsrat erlassene Weisung genau für ein bis maximal zwei Jahre in Kraft.

Weiter wendet sich der HEV Kanton Zürich gegen die mit der Weisung einhergehende Ungleichbehandlung zwischen langjährigen Eigentümern und langjährigen Mietern. Die Weisung hat zur Folge, dass der vom Steuergesetz verbindlich festgelegte Rahmen der Besteuerung des Eigenmietwertes, der zwischen 60 Prozent und maximal 70 Prozent

des Marktwertes liegen muss, bei den langjährigen Eigentümern bei weitem zu hoch ausfällt. Der Regierungsrat legt seinen Berechnungen nach Meinung des HEV Kanton Zürich fälschlicherweise nur die Angebotsmieten zugrunde und nicht die tatsächlich bezahlten Mieten (Marktmieten). Die Zahlen des statistischen Amtes zeigen, dass die Marktmieten viel tiefer sind als die vom Regierungsrat verwendeten Angebotsmieten. Dies führt dazu, dass der Eigenmietwert für langjährige Eigentümer in zahlreichen Fällen weit über die im Steuergesetz zwingend vorgesehene Grenze von 70 Prozent des (auf der Grundlage der Marktmieten berechneten) Marktwertes zu liegen kommt. Der HEV Kanton Zürich hat errechnet, dass in diesem Fall der Marktwert zum Teil bis zu 100% besteuert werden soll. Damit werden das Rechtsgleichheitsgebot und das Steuergesetz verletzt.

Die Weisung 2026 verletzt nach Ansicht des HEV Kanton Zürich aber auch den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, was namentlich in Bezug auf die Vermögenssteuern von Bedeutung ist. Die zum Teil überhöhten Bewertungen der Liegenschaften auf dem Markt haben für die Eigentümer in selbst genutzten Liegenschaften häufig keinen Nutzen, weil sie diesen Wert nie realisieren können. Ihre subjektive Leistungsfähigkeit wird damit nicht berücksichtigt. Ebenso entsprechen die abzugsfähigen Unterhaltskosten nicht den tatsächlichen Verhältnissen, indem die Kosten für Liftbenützung, Allgemeinstrom, Schneeräumung, Gartenpflege und Hauswartung nicht abgezogen werden können.

Schliesslich wurden auch die Landwerte bei weitem zu hoch angesetzt. Wiederum zeigen die Daten des statistischen Amtes erheblich tiefere Werte, als sie vom Regierungsrat verwendet wurden. Es ist jedoch willkürlich und widersprüchlich, wenn die Regierung einerseits zur Berechnung von Enteignungsentschädigungen auf die tiefen Zahlen des statistischen Amtes abstellt und andererseits, wenn die Eigentümer zahlen müssen, auf weit höhere Zahlen.



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



Bitte kümmere Dich wieder einmal um mich – dann bleibe ich Dir noch lange treu.

In Liebe, Dein Heizöltank



MIGROL Tankrevision



Jetzt QR-Code scannen oder Offerte unter ☎ 044 495 12 12 oder unter migrol-tankrevision.ch anfordern.

Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

ABLEHNUNG DER WOHNSTUTZ-INITIATIVE

Genfer und Basler Verhältnisse auf dem Zürcher Wohnungsmarkt verhindern

Der HEV Kanton Zürich ist erfreut über die regierungsrätliche Ablehnung der kantonalen Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)». Die Wohnschutz-Initiative orientiert sich am Genfer und Basler Modell und will Mietzinse staatlich begrenzen. Auch sollen Hauseigentümerinnen und -eigentümer in ihren verfassungsmässigen Grundrechten eingeschränkt werden. Der Regierungsrat lehnt die Initiative deshalb ab. Der HEV Kanton Zürich lehnt die Wohnschutz-Initiative ebenfalls ab.

Mit der Wohnschutz-Initiative wollen die links-grünen Initianten mit Unterstützung des Mieterverbandes in den Wohnungsmarkt intervenieren mit dem Ziel, Mietpreissteigerungen staatlich zu beschränken. Dazu sollen Gemeinden Hauseigentümerinnen und -eigentümern für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und Zweckänderungen Bewilligungspflichten auferlegen können. Auch sollen die Gemeinden für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum Beschränkungen erlassen können. Die Wohnschutz-Initiative verlangt ferner, dass die Bewilligungen mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden können.

In der Praxis würde das zum Beispiel bedeuten, dass Hauseigentümer – sofern sie von den kommunalen Behörden eine Bewilligung erhalten – nach energetischen Sanierungen, die vom neuen Energiegesetz gefordert werden, auf einem Teil der Investitionskosten sitzen bleiben könnten, weil die Mietzinse nach der Sanierung nicht erhöht werden dürften.

Kontraproduktives Genfer und Basler Modell

Damit orientieren sich die Initianten an den Kantonen Genf und Basel-Stadt. Dem knapper werdenden Wohnraum tritt Genf schon seit Längerem – und neuerdings auch Basel – mit Bewilligungspflichten und Mietzinskontrollen bei Um-, Aus- oder Ersatzneubauten entgegen. Damit soll der Immobilienmarkt sozial und nachhaltig korrigiert werden. Doch wird mit diesen Massnahmen tatsächlich Wohnraum geschaffen? Oder werden nicht vielmehr der lokale Immobilienmarkt und darüber hinaus das Gewerbe eingeschränkt, ja sogar abgewürgt?

Die Antwort ist eindeutig: Nirgendwo in der Schweiz sind die Angebotsmieten höher und ist die Mietpreisdiskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten grösser, fast nirgends ist die Leerwohnungsziffer aufgrund mangelnder Neubautätigkeit tiefer und fast nirgendwo ist der Gebäudepark qualitativ und energetisch in einem schlechteren Zustand als in Genf, wo gemäss einer Untersuchung der

ZKB 93 Prozent der Wohngebäude mit Gas oder Öl beheizt werden.

Und auch der Kanton Basel-Stadt ist auf dem Weg in diese Richtung, ist doch bloss etwas mehr als zwei Jahre nach Inkrafttreten des dortigen Wohnschutzgesetzes die Sanierungstätigkeit fast komplett zum Erliegen gekommen. Das stellt auch das lokale Baugewerbe vor grosse Schwierigkeiten. Die strengen staatlichen Vorschriften haben mit der Baloise auch einen der grössten Investoren auf den Plan gerufen, der seine Investitionen im Basler Mietwohnungsmarkt auf Eis gelegt hat.

Bewährte Wohnpolitik fortsetzen

Der HEV Kanton Zürich lehnt die vorgesehenen kontraproduktiven Einschränkungen und den massiven Eingriff in die verfassungsmässig verbrieft Eigentumsgarantie ab. Mit einer Ablehnung ist zumindest gewährleistet, dass die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt –

sowohl auf dem Mietwohnungs- als auch auf dem Eigentumsmarkt – nicht unnötig verschärft werden. Auch kann mit einem Nein zur Wohnschutz-Initiative sichergestellt werden, dass der Zürcher Wohnungsmarkt weiterhin attraktiv bleibt und Gebäude mit Mietwohnungen nicht verlottern, weil die Eigentümer nicht befürchten müssen, auf den Sanierungskosten sitzen zu bleiben. Damit können Hauseigentümer auch in Zukunft einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele leisten.

Um die Verhältnisse auf dem Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt wieder ausgewogener und erschwinglicher zu gestalten, braucht es alle Akteure: private, institutionelle und gemeinnützige Bauträger. Der HEV Kanton Zürich empfiehlt daher, es dem Regierungsrat gleichzutun und die kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» abzulehnen.



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch



Brunner
Küchen



BWT Enthärtungsanlagen

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

Verwöhnen Sie Ihre Familie mit seidenweichem Perlwasser von BWT!
Ihre Wäsche bleibt weich und wie neu!



bwt.com



Knackpunkt Wasser

BWT AQUA AG Das «richtige» Wasser kann zu Hause den entscheidenden Wohlfühl-Unterschied ausmachen. Enthärtetes Wasser ist sowohl besser für Leitungen und Geräte als auch für Haut und Haar – und dafür sorgt eine Enthärtungsanlage.

Viele Hausbesitzer kennen das Problem: Kalkflecken in der Dusche, verkalkte Wasserhähne oder verstopfte Düsen im Duschkopf. All das sind offensichtliche Zeichen für hartes Wasser. Nebst diesen äusserlichen Problemen kann hartes Wasser auch in Rohren zu erheblichen Schäden führen.

Was bedeutet «hartes Wasser» eigentlich?

Hartes Wasser enthält hohe Mengen an Kalzium- und Magnesium-Ionen, die für Kalkablagerungen verantwortlich sind. Diese Minerale gelangen aus dem Boden ins Grundwasser und variieren stark von Region zu Region. In zwei von drei Schweizer Haushalten fliesst hartes Wasser.

Wasserenthärtung als Kalklösung

Eine moderne Enthärtungsanlage kann diesen Problemen entgegenwirken. Sie entfernt die überschüssigen Kalzium- und Magnesium-Ionen aus dem Wasser und tauscht sie gegen Natrium-Ionen aus. Ein einfaches Entfernen der harten Ionen würde das chemische Gleichgewicht des Wassers stören, was zu unerwünschten Effekten führen könnte. Zudem hat Natrium im Vergleich zu anderen Ionen wenig Einfluss auf den Geschmack des Wassers.

Vorteile von enthärtetem Wasser

- Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Geschirrspüler und Boiler arbeiten länger und effizienter, da sich Kalk nicht mehr ablagern kann. Das senkt zudem den Energieverbrauch sowie die Strom- und Heizkosten.
- Weniger Kalkablagerungen bedeuten weniger häufige Reparaturen und Reinigungen von Geräten. Der Wartungsaufwand verringert sich deutlich.
- Enthärtetes Wasser ist milder, was zu weicherer Haut und gesünderem Haar führt. Dies kann besonders bei Menschen mit empfindlicher Haut von Vorteil sein.



Kalkablagerungen im Wasserkocher sind ein häufiges Problem bei hartem Wasser.

- Kleidung und Handtücher fühlen sich weicher an und halten länger, da keine Kalkrückstände die Fasern beschädigen. Mit weichem Wasser wird weniger Waschmittel benötigt, da es effektiver reinigt.

Investition in die Zukunft

Die Installation durch eine Fachperson ist für Hauseigentümer unkompliziert und erfordert keinen grossen Aufwand. Die Anlage lässt sich einfach im Keller installieren. Langfristig zahlt sich die Investition schnell aus – durch geringere Energiekosten, weniger Reparaturen und längere Lebensdauer der Geräte.

BERATUNG ANFORDERN

Unsicher, ob Sie eine Enthärtungsanlage benötigen? Unsere Berater geben Ihnen gerne Auskunft, ob und welches Modell am besten zu Ihnen passt.



BWT AQUA AG | Hauptstrasse 192
4147 Aesch | 061 755 88 99
info@bwt-aqua.ch | bwt.com

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Dübendorf

Zweifamilienhaus mit Garten an familienfreundlicher Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich an einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Glattnähe. Diese Lage kombiniert eine angenehme dörfliche Atmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die liebevoll gepflegte Umgebung präsentiert sich in einem schmackhaften Design, bestehend aus einer Rasenfläche, Hecken, Ziersträuchern und Bäumen. Durch die gute Besonnung lädt der Garten zum Verweilen und Geniessen ein. Baujahr: 1928.

Verhandlungspreis: CHF 2 100 000.–

Zollikerberg

3,5-Zimmer-Wohnung an begehrter Lage am Zollikerberg

Die attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet ein komfortables Wohnambiente in ruhiger Umgebung. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die grosszügigen, hellen Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenparkplatz. Die Wohnung ist ideal für Menschen, die ein ruhiges und gleichzeitig gut angebundenes Zuhause in Zollikerberg suchen. Baujahr: 1976, Wohnfläche: ca. 90,5 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 150 000.– inkl. Tiefgaragenplatz

Adliswil

3,5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss (mit Lift)

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand mit einem gewissen Erneuerungsbedarf. Die Wohnung wurde laufend unterhalten und verfügt über ein grosszügiges Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Bad/WC und sep. WC. Die Überbauung verfügt über einen grosszügigen Umschwung mit viel Freifläche, Bäumen, Sträuchern, Büschen sowie einem Spielplatz mit Rutsche, mehreren Schaukeln, Picknick-Holzbank etc. Baujahr: 1975, Wohnfläche: ca. 89,8 m².

Verhandlungspreis: CHF 895 000.– inkl. zwei Einstellplätze in UN-Garage

Dübendorf

4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohnquartier in der obersten Etage und hat eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die städtische Infrastruktur von Dübendorf. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank dieser idealen Lage sind Sie in rund 15 Minuten im Zentrum von Zürich oder am Flughafen Zürich. Auch das Naherholungsgebiet rund um den Greifensee ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad schnell zu erreichen. Baujahr: 1966, Renovation Bad/WC (2018), Wohnfläche: ca. 74 m².

Verhandlungspreis: CHF 685 000.– inkl. zwei Aussenabstellplätze

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



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**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

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





© Damian Poffet

SICHERHEIT GEHT VOR

Effizienter Einbruchschutz für maximale Sicherheit

Nach einem Einbruch sind nicht nur Schmuck und Geld, sondern meist auch das Gefühl von Sicherheit verschwunden. EgoKiefer stattet deshalb jedes Fenster mit einer erhöhten Grundsicherheit aus und bietet auf Wunsch drei weitere Schutzstufen für einen effizienten Einbruchschutz.



EgoKiefer-Fenster bietet bereits standardmässig eine erhöhte Basissicherheit.

Die Tage werden wieder kürzer, und damit steigt die Zahl der Einbrüche. In der Schweiz schlagen Einbrecher rund 100-mal pro Tag zu. Studien zeigen aber: Das Risiko eines Einbruchs lässt sich schon mit einfachen Mitteln senken. Neben guten Nachbarn, die ein Auge auf Haus und Garten haben, oder Zeitschaltuhren, die automatisch für Licht sorgen, sind die Sicherheitsfenster von EgoKiefer eine wirkungsvolle Lösung, um sein Haus mit gutem Gefühl zu verlassen.

Basissicherheit als Standard

Weil EgoKiefer das Wohlbefinden ihrer Kunden am Herzen liegt, sind all ihre Fenstersysteme mit einer erhöhten Basissicherheit ausgestattet. In sämtlichen EgoKiefer-Fenstern sind standardmässig zwei dreifach verschraubte Sicherheitsstellen integriert. Hochwertige Pilzkopfschrauben sorgen für eine feste Verankerung im Rahmen und machen das Aushebeln fast unmöglich. Für zusätzliche Sicherheit hält EgoKiefer weitere Sicherheitsstufen bereit.

Schutz für erhöhtes Sicherheitsbedürfnis

Fenster werden in sogenannte Widerstandsklassen eingeteilt. Mit den Sicherheitsklassen RC 1 N, RC 2 N und RC 2 deckt EgoKiefer auch erhöhte Sicherheitsbedürfnisse optimal ab. Bei der RC 1 N fixieren Pilzkopfschrauben die Fensterflügel durch eine 4-Punkt-Verriegelung sicher im Rahmen. Dazu kommen ein abschliessbarer Griff und ein Stulpverschluss bei zweiflügeligen Fenstern. Die nächste Stufe, RC 2 N, zeichnet sich besonders durch die doppelte Ecksicherung aus. Sie erschwert es Einbrechern deutlich, das Fenster aufzubrechen, selbst wenn sie mit Schraubenzieher oder Hammer hantieren. Maximalen Schutz bietet die Sicherheitsklasse RC 2 – dank Verbundsicherheitsglas. Sie hält Täter mindestens drei Minuten draussen, was meist genügt. Bei der Sicherheit gibt es keine Kompromisse. So bestehen sämtliche Sicherheitsteile von EgoKiefer aus hochwertigstem Material. Die doppelt hinterschnittene Geometrie in Kombination mit Pilzkopfschrauben bietet dabei höchste Sicherheit. Beim Verbundsicherheitsglas sorgen mehrere hochfeste Folien für

Stabilität, und bei einem Einbruchversuch ist ein Durchkommen so gut wie unmöglich.

Schlaue Einbruchschutz-Systeme

EgoKiefer bietet eine grosse Palette an Security-Lösungen an, um Fenster aufzurüsten. Auch Balkontüren und Haustüren lassen sich dank innovativer Lösungen leicht nachsichern. Folgende Produkte (siehe Kasten) sorgen für mehr Sicherheit und lassen sich leicht nachrüsten.

Individuelle Beratung

Welche Sicherheitsklasse sinnvoll ist, klären Kunden mit den EgoKiefer-Fachexperten. Dazu raten auch Verbände: «Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung eines Gebäudes lohnt es sich, den Fenstern erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Am besten lässt man sich vom Spezialisten beraten», schreibt etwa der Hauseigentümerverband Schweiz. EgoKiefer legt von jeher viel Wert auf massgeschneiderte Beratung bei der Auswahl des Sicherheitskonzepts und trägt den individuellen Sicherheitsbedürfnissen Rechnung. Abgesehen von Neubauprojekten

ÜBERWACHUNG GANZ EINFACH – ÖFFNUNGS- UND VERSCHLUSSÜBERWACHUNG

Mit Magnetschaltern lassen sich Fenster und Hebeschiebetüren sehr flexibel und zuverlässig in ein zentrales Überwachungs- oder Alarmsystem integrieren. Dabei fungieren sie als signalgebende Bauteile und kontrollieren je nach Schalter nicht nur den Öffnungszustand, sondern auch die korrekte Verriegelung – für moderne Sicherheitslösungen bis zur VdS-Klasse C.

Pilzkopfzapfen und Sicherheitsschliessblech

Die EgoKiefer-Sicherheitsschliessteile bestehen aus besonders robustem Material. Ihre 3-fach-Verschraubung sorgt für eine feste Verankerung im Rahmen. Die doppelt hinterschnittene Geometrie in Kombination mit Pilzkopfzapfen bietet maximale Sicherheit.



rüstet EgoKiefer Sicherheitskomponenten auch bei bestehenden Fenstern und Haustüren nach.

Mehr Informationen zum Thema
Sicherheit finden Sie hier:

[www.egokiefer.ch/de/fenster/
zubehoer/egorsecurity/](http://www.egokiefer.ch/de/fenster/zubehoer/egorsecurity/)



Ernst & 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

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

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.

MIETRECHT

Endet das Mietverhältnis nach einem Brand?

Gestern brannte es in unserer Liegenschaft. Mehrere Feuerwehren und Rettungsdienste mit Notarzt und die Polizei waren im Einsatz. Den genauen Hergang untersuchen Brandermittlungsspezialisten der Kriminalpolizei. Neben einem Gastrobetrieb befinden sich auch einfach möblierte Zimmer im Gebäude, die separat vermietet werden. Das Gebäude ist nicht mehr nutz- bzw. bewohnbar, der Sachschaden gross. Sechs Personen mussten wegen des Verdachts auf eine Rauchgasvergiftung in ein Spital transportiert werden. Wir hatten grosses Glück, dass nichts Schlimmeres passiert ist. Enden sämtliche Mietverhältnisse automatisch?

Ein Brand ist ein tragisches Ereignis. Schweizweit führten Brände im Jahr 2023 zu schätzungsweise 11 000 Schadenfällen an Gebäuden. Neben Verletzten oder gar Todesopfern, hohen finanziellen Schäden und vielen Unannehmlichkeiten kann sich das juristische Nachspiel oft über Jahre hinziehen. Anlässlich der Brandermittlung stellen sich Fragen wie Was hat den Brand ausgelöst?, «Wer war schuld?», «Wer muss bestraft werden?» und «Wer muss den Schaden bezahlen?».

Hinsichtlich der *mietrechtlichen Folgen* ist zu differenzieren, ob die Mietsache komplett oder

nur teilweise zerstört wurde und wer den Brand verursacht hat.

Szenario 1:

Der Gastrobetrieb und die separat vermieteten Zimmer sind nach dem Brand vollständig zerstört.

Auch Ihre Liegenschaft wurde komplett beschädigt und ist nicht mehr nutz- bzw. bewohnbar.

Hat das Feuer den Gastrobetrieb und die Zimmer komplett zerstört, *ohne dass Sie oder Ihre Mieter/-innen ein Verschulden am Brand*



ATTICO®
ZUSATZGESCHOSSE
IN HOLZSYSTEMBAU

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



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.

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

bzw. Untergang der Mietsache trifft, so erlöschen nach Art. 119 OR die Mietverhältnisse ohne Kündigung und mit ihnen die gegenseitigen Ansprüche. Sie als Vermieter können Ihre Hauptleistung – die Zurverfügungstellung der Mietsachen an Ihre Mieter/-innen – nicht mehr erbringen; die bestehenden Mietverträge *erlöschen deshalb entschädigungslos und ohne Kündigung* (Art. 119 OR). Ihre Mieter/-innen müssen ab sofort keine Miete mehr bezahlen. Allfällige im Voraus bezahlte Mietzinse können die Mieter/-innen zurückfordern. Der Vermieter muss weder einen Ersatzgastrobetrieb noch Ersatzzimmer zur Verfügung stellen noch eine Entschädigung leisten.

Trägt jedoch ein/-e Mieter/-in *nachweisbar die Schuld am Brand* und ist die Mietsache *völlig zerstört*, so muss diese/-r den gekürzten Mietzins *bis zum Vertragsende bzw. bis zum nächsten ordentlichen Kündigungs-termin weiterbezahlen*. Sie als Vermieter könnten den Mietvertrag auch in Anwendung von Art. 257f Abs. 3 oder Abs. 4 OR ausserordentlich kündigen. Zudem muss der/die schuldhaftige Mieter/-in damit rechnen, von Ihnen, Ihrer Versicherung und anderen Geschädigten belangt zu werden.

Hat hingegen der Vermieter *nachweisbar den Brand verschuldet* (z.B. durch mangelhafte elektrische Installationen), haben die Mieter/-innen Anspruch auf eine Minderung des Mietzinses und auf Schadenersatz, zum Beispiel für die entstandenen Mehrkosten für eine *Ersatzunterkunft*. Dauert den Mietenden der Wiederaufbau von Gastrobetrieb und der möblierten Zimmer zu lange, können sie die Mietverträge fristlos kündigen.

Szenario 2:

Der Gastrobetrieb und die separat vermieteten Zimmer sind nach dem Brand teilweise zerstört.

In den meisten Fällen ist eine Mietsache nach einem Brand *noch teilweise bewohnbar/nutzbar, weshalb der Mietvertrag gültig bleibt*. Häufig sind solche Brände auf die Unachtsamkeit oder auf fahrlässiges Verhalten des/der Mieters/-in zu-

rückzuführen, welche/-r gegenüber dem Vermieter für Schäden am Gebäude/Mietobjekt schadenersatzpflichtig wird und immer noch den vollen Mietzins bezahlen muss.

Haben die Mieter/-innen den Brand nicht verschuldet, so können sie vom Vermieter eine angemessene Mietzinsreduktion verlangen. Die Höhe der Mietreduktion hängt davon ab, in welchem Ausmass die Nutzung der Räume beeinträchtigt ist. Sie als Vermieter müssen auch Schadenersatz an Ihre Mieter/-innen nach Art. 97 OR leisten (z.B. für beschädigte Möbel oder notwendigen Hotelaufenthalt), wenn Sie für den Brand verantwortlich sind. Ihre Mieter/-innen können nach Art. 259a OR verlangen, dass der Mangel beseitigt, der Mietzins verhältnismässig herabgesetzt, Schadenersatz geleistet und die notwendigen Reparaturarbeiten an den Mietobjekten vorgenommen werden. Falls dies nicht innert nützlicher Frist erfolgt, so können Ihre Mieter/-innen das Mietverhältnis gemäss Art. 259b lit. a OR fristlos kündigen. Ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar, so können Sie als Vermieter wie auch Ihre Mieter/-innen aus wichtigem Grund oder infolge veränderter Umstände den entsprechenden Mietvertrag kündigen.

Es ist ratsam, bei einem Brand in der Liegenschaft schnell zu handeln und sowohl mit den Mietern/-innen als auch mit der/den Versicherung/-en Kontakt aufzunehmen, um die Situation zu klären und die nächsten Schritte zu besprechen.

Vergleiche auch HEV Zürich,
«Die Zerstörung des Mietobjektes»
(HEV 10/2004)



Anita Lankau

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

Sicher ein- und aussteigen!

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

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewannentüre.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

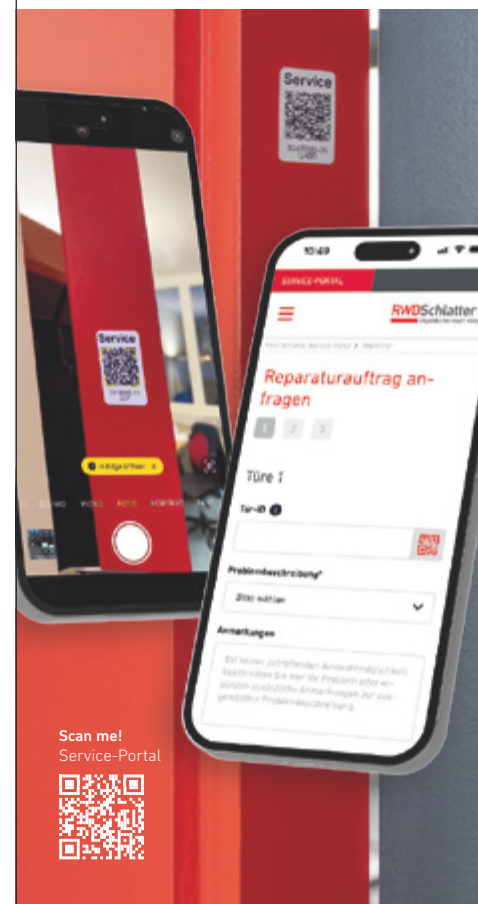
Elektrokontrolle und Beratung

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

RWDSchlatter
Objekttüren nach Mass

Unser Service-Portal für **die Reparatur** Ihrer Türen – schnell, flexibel und einfach.

service.rwdschlatter.ch



Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

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

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

Mehrwert der Immobilie

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

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

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

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 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 Bohrergerät der Schweiz: Dank dem kleinen Bohrergerät 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 Bohrergeräts sind auf der Firmen-Website abrufbar.



Grünenwald AG

Lauetstrasse 39

8112 Otelfingen

043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch

http://gruenenwald-ag.ch



(MIET-)SCHLICHTUNGSBEHÖRDE

Wann ist ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde notwendig?

Die Schweizerische Zivilprozessordnung schreibt für die meisten Prozesse im ordentlichen und vereinfachten gerichtlichen Verfahren vor, dass diesen ein Schlichtungsversuch voranzugehen hat (Art. 197 ZPO). Die gesetzlichen Ausnahmen dazu sind in Art. 198 ZPO festgehalten und die Voraussetzungen, unter welchen die Parteien freiwillig darauf verzichten können, in Art. 199 ZPO.

Ziel dieser Vorschrift und des Schlichtungsverfahrens ist es, die Parteien zu versöhnen und so einen Gang vor Gericht obsolet zu machen. Gelingt es anlässlich eines Schlichtungsverfahrens nicht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen, erteilt die Schlichtungsstelle in der Regel die Klagebewilligung oder fällt, wo dies zulässig ist, u. U. einen Entscheid. In bestimmten Fällen kann die Schlichtungsbehörde den Parteien auch einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Nach Eröffnung der Klagebewilligung ist innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht Klage zu erheben. Erfolgt dies nicht, gilt die Klage als zurückgezogen.

Die Schlichtungsbehörde für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen im Besonderen
Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ist eine besondere Schlichtungsbehörde zuständig, welche paritätisch zusammengesetzt ist (Art. 200 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet, dass der Schlichtungsbehörde neben einem Vorsitzenden/Präsidenten je ein Vertreter von Vermieter- und Mieterorganisationen angehören und diese folglich in einer Dreierbesetzung tagt. Es handelt sich dabei um eine formlose Verhandlung, zur Aussöhnung der Parteien, auch hier wiederum zur Verhinderung eines Gerichtsverfahrens.
Örtlich zuständig für die Durchführung des Verfahrens ist die Schlichtungsbehörde am Ort der Mietsache (vgl. Art. 33 ZPO). Auf diesen gesetzlichen Gerichtsstand kann der Mieter erst rechtsgültig verzichten, wenn bereits ein konkreter Rechtsstreit vorliegt (Art. 35 Abs. 2 OR).

Sachlich ist die Schlichtungsbehörde für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gemäss Art. 200 Abs. 1 ZPO und Art. 66 Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG) nur zuständig für Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. So liegt beispielsweise für einen mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermieteten Parkplatz (siehe dazu auch «Der Zürcher Hauseigentümer» 06/2024, S. 33 f.) die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vor.

Hingegen wäre die Schlichtungsbehörde für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen beispielsweise nicht zuständig für Streitigkeiten aus der Miete eines unabhängigen, sprich ohne Wohnung und/oder Geschäftsraum, separat vermieteten Parkplatzes (siehe dazu auch «Der Zürcher Hauseigentümer» 07/2024, S. 48 f.) oder beweglicher Sachen. Diesbezüglich ist in der Regel die Schlichtungsbehörde/das Friedensrichteramt anzurufen.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
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.

	☐	
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	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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



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.

STOCKWERKEIGENTUM

Zweck- oder Nutzungsänderung zum Zweiten

In einer früheren Ausgabe (07/24) war dieses Thema schon einmal vor dem obersten Gericht gelandet. In diesem (älteren) Fall stellte sich hier die Frage: «Stellt bei einer Apartüberbauung mit Hotel und Wohnungen die Errichtung einer Wellnessanlage anstelle einer Tennishalle eine Zweckänderung respektive eine luxuriöse bauliche Massnahme dar?»

In einem Ort in Graubünden gab es eine Zentrumsüberbauung, genannt Hotelapart Y, betrieben durch die X-AG. Sie besteht aus total sechs Trakten, darunter ein Hotel, Läden, disponible Wohnräumlichkeiten, Wohnungen, Sportanlagen, sowie Autoeinstellhallen. In der Stockwerkeigentümerversammlung wurde mit 94 zu 2 Stimmen und einer Quotenmehrheit der X-AG erlaubt, für den Trakt «Sportanlage» das Projekt «Ersatz der Tennishalle durch einen Neubau mit Wellnesslandschaft, Seminarräumen und Hotelzimmern» auf eigene Kosten zu realisieren.

Zweckänderung der Liegenschaft dar, weshalb laut Gesetz und Reglement ein einstimmiger Beschluss erforderlich sei. Ausserdem sei ein Neubau keine nützliche bauliche Veränderung, sondern eine luxuriöse, somit müsse auch diesbezüglich Einstimmigkeit vorliegen. Begründet sieht er dies darin, dass mit dem Projekt der bisherige Zweck «Sportanlage» verloren ginge, da durch die Erstellung neuer Hotelzimmer ein neuer Zweck, nämlich «Beherbergung», in den Vordergrund trete. Der Neubau habe auch eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes zur Folge.

Bauliche Massnahme: Nützlich oder luxuriös? Zweckänderung?

Ein Eigentümer einer Wohnung hat diesen Beschluss angefochten. Vor Bundesgericht wurden zwei Rechtsfragen verhandelt. Nach dem Standpunkt des Klägers stellt der geplante Neubau eine

Braucht es Einstimmigkeit?

Gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB bedarf es zur Veränderung der Zweckbestimmung die Übereinstimmung aller Miteigentümer. Es ist also von der ursprünglichen Zweckbestimmung auszugehen, so wie sie ursprünglich in der Begrün-

oecasa

OE CASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 144 | 8302 Kloten

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

Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

Das OE CASA-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**



**jetzer
storen.**

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

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

dungserklärung umschrieben ist: «Innerhalb der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft sollen das bereits bestehende Hotel Y. mit Hallenbad, ein Restaurationsbetrieb mit Bar inklusive Läden sowie Sportanlagen betrieben werden. Die Wohnungen sollen zum Teil als Aparthotelzimmer durch eine Betriebsorganisation hotelmässig bewirtschaftet werden. Für alle Anlagen stehen unter- und oberirdische Parkplätze zur Verfügung, alles gemäss Plan.»

Diese Widmung ist also gedacht für die gesamte Anlage und nicht für die einzelnen Einheiten, die, wenn auch mit verschiedenen Funktionen, der generellen Zweckbestimmung untergeordnet sind. Der Betrieb eines Hotels bezweckt die Beherbergung von Gästen, jedoch auch Verköstigung, Freizeitangebote und Dienstleistungen verschiedenster Art. Der fragliche Trakt steht im Sonderrecht des Hotels. Zur Liegenschaft gehört auch eine grössere Anzahl von Wohnungen, selbstredend zum Wohnzweck. Diese beiden Elemente sind insofern verquickt, dass die Wohnungen – jedenfalls teilweise – als Apartzimmer hotelmässig bewirtschaftet werden. Die betreffenden Eigentümer sind verpflichtet, ihre Einheit dem Beherbergungsunternehmen in einem bestimmten Umfang zur dauernden Bewirtschaftung zu überlassen; umgekehrt hat dieses für die Aparteinheiten Zimmer-, Restaurations- und andere Serviceleistungen zu erbringen.

Die Anlage dient allen

Somit ist der Zweck der Gesamtanlage nicht in Gefahr, auch wenn der Kläger der Ansicht ist, dass eine Wellnessanlage mit Seminarräumen und Zimmern etwas komplett anderes ist als eine Tennishalle mit Kegelbahn und Bar, zwar zutreffend, jedoch bleibt der Charakter erhalten und auch die Vorteile aus dem Hotelbetrieb kommen dem/den Eigentümer/n nach wie vor zu.

Auch eine allfällige Anpassung der Quoten nach dem Umbau definiert nicht per se eine Zweckänderung. Wird beispielsweise aus Wohnungen Geschäftsraum ohne bauliche Veränderung geschaffen, ist es eine Zweckänderung ohne Quotenänderung, umgekehrt, wird Wohnraum

umgebaut oder erweitert, kann diese eine Quotenänderung zur Folge haben, aber keine Zweckänderung.

Das Gericht befand auch, dass der Einwand, das äussere Erscheinungsbild werde verändert, nicht trägt. Werden im genannten Beispiel die Einheiten einer Wohnbaute neu gewerblich genutzt, liegt eine Zweckänderung vor, während das äussere Erscheinungsbild gleich bleibt. Umgekehrt ändert das Verglasen der Balkone oder die Aufstockung des Gebäudes dessen Aussehen, ohne dass damit der Wohnzweck angetastet wird.

Welche bauliche Massnahme liegt vor?

Die Vorinstanz hatte den Neubau als nützliche bauliche Massnahme im Sinn von Art. 647d ZGB betrachtet, da mit der Anpassung an die geänderten Kundenbedürfnisse der Hotelbetrieb seine Ertragskraft steigern und so seine Zukunft sichern könne, was wiederum den übrigen Stockwerkeigentümern zugutekomme. Der Kläger macht geltend, es handle sich um eine luxuriöse bauliche Massnahme, die einen einstimmigen Beschluss erfordere. Es sei nicht korrekt, das Sonderrecht der X. AG am Trakt V mit dem gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer an Fassaden, Böden, Hauptmauern, Dach etc. zu vermengen. Nicht der Nutzen für die X-AG, sondern derjenige für die Gemeinschaft sei ausschlaggebend für die Charakterisierung der baulichen Massnahme.

Welche baulichen Massnahmen als notwendig, welche als nützlich und welche als luxuriös anzusehen sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Errichtet ein Viersternehotel eine Wellnessanlage, Seminarräume und (weitere) Gästezimmer, steht die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebes im Vordergrund; insofern ist der Neubau für das Hotelunternehmen auf jeden Fall nützlich. Es könnte sogar von einer notwendigen Massnahme ausgegangen werden, weil ein solcher Betrieb angesichts geänderter Kundenbedürfnisse auf die Dauer nicht mehr konkurrenzfähig ist. Jedenfalls ist hier der Neubau keine luxuriöse Massnahme.

Das Bundesgericht hörte die Einwendungen nicht

Im vorliegenden Fall hat die X-AG klar das Hauptinteresse am Neubau. Sie hat hierüber einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung verlangt und sie trägt die Kosten. Die geplante bauliche Massnahme steht nicht im alleinigen Interesse des Hotelunternehmens, auch die übrigen Stockwerkeigentümer profitieren davon, und zwar in verschiedener Hinsicht: Ihnen werden Wellnessseinrichtungen und damit zeitgemässe Freizeit- und Erholungsanlagen zur Benützung offenstehen. Der Kläger habe selbst in einem Verkaufsinserat für seine Wohnung mit der geplanten Wellnessanlage geworben. Steigert eine solche Anlage die Attraktivität des Hotels, führt dies nach der allgemeinen Erfahrung zu einer besseren Auslastung der als Aparthotelzimmer ausgestatteten Stockwerkeinheiten; damit ist eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bzw. Bewirtschaftungsmöglichkeit der Wohnungen gegeben. Der Charakter der gesamten Liegenschaft hängt vom Fortbestand des Hotelbetriebes ab, sonst kämen die einzelnen Wohnungen nicht mehr in den Genuss der sich daraus ergebenden Serviceleistungen. Die Sicherung der Zukunft des Hotelbetriebes, zu der auch Seminarräume und ein zusätzliches Angebot an Gästezimmern beitragen können, steht deshalb im direkten Interesse der Eigentümer der Apartwohnungen.

Liegt jedoch die - in gemeinschaftliche Teile eingreifende, das äussere Erscheinungsbild verändernde – bauliche Massnahme auch im Interesse der Gemeinschaft und steigert sie auch den Wert bzw. die Wirtschaftlichkeit der Wohnungen, der Neubau auch für die Gemeinschaft als nützlich bezeichnet werden.

(BGE 5C.36/2004 vom 23. Juni 2004)

ANMERKUNG

Dieser Beitrag zeigt einen weiteren Fall, wie das Gericht entschieden hat. Dies zur Information, dass es in solch ähnlichen Fragen oft keine klare Antwort gibt, da das Gesetz selber diese Fragen nicht eindeutig regelt und immer ein Ermessensspielraum da ist. So ist es sicher angebracht, dass die Eigentümerschaft eine einvernehmliche Lösung intern anstrebt, um den Gang ans Gericht zu vermeiden und dadurch auch Kosten zu sparen.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

FAIRMARKTER

„Alle Menschen sind schlau, die einen vorher, die anderen hinterher.“

Birgit Gold

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



Jessica Fernandez, Geschäftsführerin abia Immobilien AG

«ABIA Immobilien AG – Wir betreuen Ihre Immobilie, als wäre sie unsere eigene!»

Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien in der Region Zürich – mit erstklassiger Beratung und einem erfahrenen Team, das Ihre Wünsche in den Mittelpunkt stellt. Dank unseres starken Netzwerks und unserer langjährigen Expertise sorgen wir dafür, dass Sie Ihre Immobilie in besten Händen wissen.

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Ihre Immobilie verdient den besten Service!

abia Immobilien AG
Freiestrasse 13, 8610 Uster
T: 043 366 30 66
info@abia.ch/www.abia.ch



SEMINAR

«Erb schaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

Stefan Goldinger, dipl. Steuerexperte, 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

Erb schafts- 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

«Erb schaftsregelung für Hauseigentümer» vom 28. Januar 2025

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

	☐	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
		Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung 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 (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

MIETRECHT: EIN NEUER BUNDESGERICHTSENTSCHEID SCHAFFT KLARHEIT!

Wie berechnet man die Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen?

«Meine Mieter einer schon älteren Wohnung wünschen sich von mir die Installation eines Geschirrspülers und wären bereit, eine Mietzinserhöhung dafür zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden. Wie kann ich die Mietzinserhöhung für diese Wertvermehrung berechnen?»

Eine Vermieterschaft, die in ihrem Mietobjekt Investitionen tätigt, die über ihre Unterhaltungspflicht hinausgehen, kann den wertvermehrenden Anteil unter Berücksichtigung der Kapitalisierung mittels einer Mietzinserhöhung auf die Mieterschaft abwälzen, und zwar unabhängig davon, ob die Mieterschaft diese Mehrleistung wünscht oder ob die Vermieterschaft sich von sich aus zu dieser Investition mit Mehrwert entschieden hat. Da in der telefonischen Rechtsberatung häufig die Frage nach der Berechnung einer solchen Mietzinserhöhung auftaucht, wird diese im Folgenden anhand des Geschirrspüler-Beispiels und unter Berücksichtigung der neusten Rechtsprechung wieder einmal aufgezeigt.

Als *Mehrleistungen* gelten insbesondere Investitionen des Vermieters für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen sowie für energetische Verbesserungen. Derjenige Teil der Investition, welcher die Kosten der Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen

Zustandes übersteigt, ist *wertvermehrend* und damit auf die Mieterschaft überwälzbar. Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen (Art. 14 VMWG).

Eine Mietzinserhöhung darf erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen, zudem muss sie auf einen vertraglichen Kündigungstermin ausgesprochen und auf dem kantonalen Mietzinsänderungsformular angezeigt werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus zehn Tage.

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschreiten. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

Der Kapitalisierungsfaktor

Weder Gesetz noch Verordnung legen die Berechnung der Mietzinserhöhungen infolge von wert-

vermehrenden Investitionen und anderen Mehrleistungen im Detail fest, weshalb verschiedene Berechnungsformeln kursieren. In der Gerichtspraxis hat sich die hier zu zeigende Formel entwickelt, die der Tatsache Rechnung trägt, dass die Vermieterschaft die Investition bevorschusst und die Mieterschaft die Schuld bis am Ende der Lebensdauer der Investition tilgt. Das halbe investierte Kapital wird über die gesamte Amortisationsdauer mit dem zulässigen Zinssatz verzinst und mit einem Unterhaltsanteil ergänzt. Der Kapitalisierungsfaktor setzt sich demnach zusammen aus der Verzinsung, der *Amortisation* und der *Unterhaltungspauschale*. Der so ausgerechnete überwälzbare Anteil muss, sofern mehrere Mietobjekte von der wertvermehrenden Investition profitieren, nach einem vernünftigen Verteilungsschlüssel auf diese aufgeteilt werden und dann noch durch 12 geteilt werden, um den monatlichen Betrag pro Mietobjekt zu ermitteln.

Verzinsung (neuer Bundesgerichtsentscheid!)

Als angemessene Verzinsung des investierten Kapitals betrachtete die Rechtsprechung früher einen Zinssatz, der ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz für Hypotheken lag. In BGE 147 III 14 änderte das Bundesgericht die Rechtsprechung dahingehend, dass die erlaubte Nettorendite zwei Prozent über dem geltenden Referenzzinssatz liegen darf, solange der Referenzzinssatz die Marke von 2% nicht übersteigt.

Das Bundesgericht hält nun in einem aktuellen Entscheid vom 30. Juli 2024 fest, dass diese Verzinsung auch für die Berechnung der Investitionen des Vermieters in wertvermehrende und energetische Verbesserungen gilt (BGE 4A_75/2022). Nicht zu berücksichtigen ist gemäss Bundesgericht der Fremdfinanzierungsgrad der Investition. Es gebe keinen sachlichen Grund, für Investitionen des Vermieters in wertvermehrende Massnahmen und energetische Verbesserungen einen anderen Verzinsungssatz anzuwenden als für die Ertragsberechnung. Das Bundesgericht hat dabei ausdrücklich die Absicht des Gesetzgebers bestätigt, für Vermieter einen Anreiz zu schaffen, ihre Liegenschaften zu unterhalten und Renovationsarbeiten durchzuführen.

Massgebend ist demzufolge der im Zeitpunkt der Vornahme der Mietzinserhöhung geltende Referenzzinssatz (zurzeit 1,75%, seit dem 2. Dezember 2023). Dazu dürfen zwei Prozent hinzugezählt werden. Das Resultat ist durch zwei zu teilen, weil die Investition nach Ablauf der mutmasslichen Lebensdauer auf null abzuschreiben ist.

Amortisation

Die voraussichtliche Lebensdauer der wertvermehrenden Investition kann der paritätischen Lebensdauertabelle, die gemeinsam durch den Hauseigentümerverband und den Mieterverband erstellt und 2024 neu überarbeitet wurde, entnommen oder bei Spezialanfertigungen beim Hersteller in Erfahrung gebracht werden. Berechnet wird der Amortisationsanteil, indem 100% durch die Anzahl Jahre der Lebensdauer geteilt wird.

Unterhalt

Der Unterhaltsanteil wird von Praxis und herrschender Lehre pauschal mit 1% der Gestehungskosten beziffert oder mit 10% des Totals von Verzinsung plus Amortisation.

Berechnung am Beispiel «neuer Geschirrspüler»

Die Vermieterschaft entschliesst sich, der Mieterschaft einen Geschirrspüler in der Küche zu installieren.

Die Gesamtinvestitionssumme inklusive Installation beläuft sich in diesem Beispiel auf fiktiv angenommene CHF 2000.–. Der wertvermehrende Anteil beträgt 100 %, also CHF 2000.–, weil vorher kein Geschirrspüler vorhanden war. Massgebend ist der im Zeitpunkt des Aussprechens der Mietzinserhöhung geltende Referenzzinssatz, dieser beträgt heute 1,75%. Die Lebensdauer für einen Geschirrspüler beträgt gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle 15 Jahre.

Die Vermieterschaft kann in unserem Beispiel der Mieterschaft eine monatliche Mietzinserhöhung von CHF 15.90 anzeigen, wobei dies mit detaillierter Begründung auf dem vom Kanton amtlich bewilligten Formular für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist plus zehn Tage auf





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

Sorry,
Tigermücke
und Co.



BEISPIELRECHNUNG

Verzinsung: $(1,75\% + 2\%) : 2 = 1,875\%$

Amortisation: $100\% : 15 = 6,667\%$

Unterhalt: 1% (oder 10% von 8,542% = 0,854%)

Somit beträgt der *Kapitalisierungsfaktor*:
 $9,542\% (= 1,875\% + 6,667\% + \%)$

Wertvermehrender Anteil $\times$ Kapitalisierungsfaktor = zulässige Mietzinserhöhung pro Jahr
 CHF 2000.– $\times$ 9,542% = CHF 190.84

CHF 190.84 : 12 = **CHF 15.90**
 (= zulässige Mietzinserhöhung pro Monat)

sich zuerst über die Mietzinserhöhung zu einigen und die Investition nur dann vorzunehmen, wenn die Mieterschaft die einvernehmliche Mietzinserhöhung akzeptiert und unterzeichnet hat.

Probleme in der Praxis

Wenn es sich nicht eindeutig um eine neue, vorher nicht vorhandene Einrichtung handelt, die zu 100% wertvermehrend ist, stellt sich die oft schwierige Frage, wie hoch der wertvermehrende Anteil einer Investition ist. Manchmal findet man mit der «Differenzmethode» eine Lösung. Wenn z. B. ein einfacher Backofen durch einen Kombi-Steamer-Backofen ersetzt wird, kann die Differenz zwischen den Preisen der neuen, besseren Einrichtung und dem Ersatz der bestehenden Einrichtung durch Gleichwertiges (Offerte verlangen!) ermittelt werden, dies entspricht dann dem wertvermehrenden Anteil.

Für die sehr komplexe Frage, ob es sich bei grossen Investitionen ins Mietobjekt um eine *umfassende Überholung* im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG handelt («gelten in der Regel zu 50 bis 70 % als wertvermehrende Investitionen») und von welchem Prozentsatz dann im konkreten Fall auszugehen ist, empfiehlt sich ein persönlicher Beratungstermin bei den Juristen des HEV Zürich unter Telefon 044 487 17 11.



Daniela Fischer
 Lic. iur.
 Telefonische Rechtsberatung
 HEV Zürich

einen vertraglichen Kündigungsstermin zu geschehen hat. Demzufolge müsste beispielsweise für eine Mietzinserhöhung per 1. März 2025 (sofern im Mietvertrag eine Kündigungsfrist von drei Monaten sowie als Kündigungsstermin das Ende jeden Monats vereinbart wurde) das amtliche Formular spätestens am 20. November 2024 als bei der Mieterschaft zugestellt gelten. Die empfohlene Zustellfrist für das Einschreiben beträgt nochmals mindestens zehn Tage, das Formular sollte also allerspätestens am 9. November 2024 bei der Post eingeschrieben versandt werden.

Einvernehmliche Mietzinserhöhung

Einigen sich die Parteien in gegenseitigem Einvernehmen über die Mietzinserhöhung, was in unserem Beispiel der Fall sein könnte, da ja die Mieterschaft den Wunsch für diese Investition hatte, sollte die getroffene Vereinbarung entweder direkt auf dem amtlichen Formular notiert werden, oder es sollte der schriftlichen Vereinbarung ein amtliches Formular beigelegt werden. Wenn die Investition auf Begehren der Mieterschaft gemacht wird, macht es auch Sinn,

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

Tel. 055 418 45 45 biberbau.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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 11. 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	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

Ratgeber «Pensionierung»

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ Vermögens-Zentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2023; 141 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter

Ratgeber «Erben und Schenken»

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2024, 109 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Gabrielle Sigg und Renato Sauter

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Erben und Schenken (2024) Artikel-Nr. 40055, 109 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
Pensionierung (2023) Artikel-Nr. 40089, 141 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular sehen Seite 60

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

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





HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80

BERN
☎ 033 439 41 41

LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHL-LIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Die Lift-Experten

Schnelle Lieferung

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

SCHREINER
GARTENBAU
BÄDER
DACHDECKER
KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

elektro scherzinger ag



bucheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen • Spritzen • Gipsen

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 • 8032 Zürich

044 381 33 33 • schaub-zh.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

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.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

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
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND


KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

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

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80 2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80 2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins Set à je 2 Stk.	6.30 8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis Set à 2 Stk.	1.80 2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014) Set à 2 Stk.	1.80 2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen 2 Sets à je 2 Stk.	17.00 22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins Set à je 2 Stk.	6.30 8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007) Set à je 2 Stk.	7.50 9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994) Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen Set à 2 Stk.	5.20 6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80 3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80 3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ 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 Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	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 (2024)		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 Steuerschongel (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

Schneebeli

Metallbau + Sicherheitstechnik

- Geländer, Treppen
- Balkone, Vordächer
- Türen, Eingänge, Schaufenster
- Sicherheitsmetallbau
- Reparaturservice

Schneebeli Metallbau AG

Industriestrasse 7

8305 Dietlikon

Tel.: +41 44 805 60 10

E-Mail: info@schneebeli.com

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.

KÜCHEN

MÖBEL

TÜREN

FENSTER

BODENBELÄGE

GLASERARBEITEN

SPEZIAL-ANFERTIGUNGEN

UND SO VIELES MEHR

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

www.schreinerei-ruetschi.ch

60 | HEV 11-2024

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.

	☐	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
		Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung 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 (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

europ. Freihandelszone (Abk.)	Tierfalle	Aufgussgetränk		Laufvogel	nicht nah, fern	Napoleons Exilinsel			im Stil (franz.) süd. Indianer	erster König Israels	Qualität Landevorhaben	
				Stadt im Luzerner Hinterland				5				
Baumteile						Tropenfrucht Borstenhaar						
Luftreifen												
	1			'Jesus' im Islam Backware				Wohlgeruch Zuruf an Zugtiere				
Ausbildungszeit		Ablageordner Teil der Armee				8	eisernes Wollen Kamin-schwärze					
				4	drei Musizierende sauber				griech. Wettkampfspiel			afrikanische Heilpflanze
			gelockt US-Welt-raum-behörde					amerik. Riesenkröte einerlei				
best. Artikel						7	kleine Brücke Vornehm-tuer				deutsche TV-Anstalt (Abk.)	
Hand-mähergerät												
6				Raum-station (Abk.) Kontinent			Insel bei Malta Sunda-insel					
Fluss im Bergell (Kt. Graubünden)		Alphirt it. Schau-spielerin					Gangster-gruppe franz.: Verloren					
Fremd-wortteil: gleich	hand-warm Psalmen-zeichen				Schmuck-stein Kernbrenn-stoff				Laut-stärke-mass			sehr kleine Rinder-art
				russ. Währung Männer-kurzname		3		Mutter von Kain (A.T.)		griech. Vorsilbe: bei, da-neben		
englisch: Irrtum							Stadt im Kanton Basel-Stadt					
Preis am Film-festival Locarno								Kurzwort für DDR-Polizist				
2												
UNO-General-sekretär †							Zürcher Stern-warte					9

HEVZ 24 11

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

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). Gratiesteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 11.12.2024. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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



Tudor Croft: Wohnt hier der Gärtner?

GARTENUNTERHALT IM ALTER

Wer soll das denn alles bezahlen?

Immer mehr ältere Menschen wollen möglichst lang im eigenen Haus mit Garten wohnen bleiben. Deshalb erben Nachkommen das Eigentum ihrer Eltern häufig erst, wenn sie selber im Pensionsalter sind und sich möglicherweise seit ihrer Jugendzeit nie mehr mit den Pflichten, die ein Hausbesitz mit sich bringt, beschäftigt haben. Mit einem ähnlichen Problem sah sich unser englischer Gartenfreund Mike konfrontiert, als er kurz vor der Pensionierung stand. Er löste es auf eine ungewöhnliche Art.

Doch lassen Sie mich von der Begegnung mit dem Gartenbesitzer erzählen, den wir an einem feuchtkalten, grauen Wintertag auf dem unwirtlichen Parkplatz eines hübschen, privaten Hotels in Nordengland kennenlernten. «Garden open today» stand auf einem Schild über dem kleinen Marktstand, auf dem lauter verschiedene Schneeglöckchen, eines exquisiter als das andere, in Töpfen angeboten wurden. Bevor wir beim Verkäufer die Eintrittskarten für den Besuch des Hotelgartens bezahlten, kaufte ich einige besonders auf-

fallende Pflanzen und bat den älteren Mann, sie für mich aufzubewahren. Wir kamen ins Gespräch und Mike lud uns spontan ein, am nächsten Tag seinen Garten etwa eine Stunde weiter nördlich zu besuchen. Er wollte uns dort seine Sammlung von verschiedenen *Galanthus* zeigen.

Als wir auf dem Parkplatz der *Tudor Croft*, eines Hauses aus der vorletzten Jahrhundertwende, ankamen, nahmen wir an, dass unser Schneeglöckchenfreund irgendwo auf dem riesigen Grundstück das Gärtnerhaus bewohne. Weit



Auf dem Weg in den eigentlichen Garten.

gefehlt: Mike öffnete die Haustür, stellte uns seine Schwester vor und lud uns zum «morning coffee» ins Wohnzimmer ein. Die Überraschung war ihm gelungen: Ohne Mütze, schmutzige Barbour-Jacke und Gummistiefel wirkte unser Gastgeber wie ein Geschäftsmann im Ruhestand, ein Bild, das der Realität mehr entsprach als der etwas zerzauste Gärtner vom Vortag. Weshalb aber dieser Rollenwechsel?

Keine Lust auf ein Gouvernanten-Dasein

Das Geschwisterpaar hatte bis zum Tod der Mutter (der Vater war viel früher verstorben) in dritter Generation im Haus der Familie gewohnt. Während Emily als Lehrerin arbeitete, leitete Michael die von seinem Vater gegründete Gemüsegrosshandelsfirma. Die Mutter erledigte den Haushalt, der vom Grossvater zwischen den Weltkriegen angelegte Garten hingegen verwilderte. Das Gärt-



Klein, aber fein: Die Goldborough Hall. Foto: Wikipedia



Bereits auf dem Weg zum Hotelgarten blühen Schneeglöckchen.



Grotte und Farnhaus, ein Guss.



Die vielen Weiher fallen auf.

nerhaus war vermietet. Wen wundert's, dass der als Hausvorstand unerfahrene fünfundsechzigjährige Mann sich erst einmal mit dem Besitz überfordert fühlte. Gewohnt, Entscheide zu fällen und zuzupacken, entschloss er sich, seine Firma zu verkaufen und sich der Restauration von Haus und

Garten zuzuwenden. Emily hingegen zog, um nicht die Gouvernante ihres – laut ihr – verwöhnten Bruders zu werden, ins Gärtnerhaus. Die Renovation des Hauses war kein Problem. Indessen merkte Mike schnell, dass er von Gartenpflege nichts verstand. Gewohnt, einen Betrieb

zu führen, beschloss er daher kurzerhand, eine Gartenbaufirma zu gründen. Diese sollte nicht nur für den Garten der *Tudor Croft* zuständig sein, sondern mit Aufträgen ausserorts das nötige Kapital für den Unterhalt und die Löhne der Angestellten einbringen. Ferner hoffte er, mit der Firmengründung eine neue Aufgabe zu haben, denn er hatte längst gemerkt, dass ihm seine Arbeit, sein Ein und Alles, fehlte.

Lernender und gleichzeitig Chef

Wie aber baue ich ein Unternehmen auf, dessen Funktion ich nicht verstehe? Die Lösung schien auf der Hand zu liegen: Als Erstes stellte der zukünftige Gärtnermeister einen erfahrenen Gärtner an, von dem er sich im eigenen Garten – quasi als Lehrling – in die Geheimnisse des Handwerks einweihen liess. Bald wurden Geräte, Maschinen und ein passendes Fahrzeug angeschafft und eine Halle mit Arbeitsplatz gemietet. Im Bekanntenkreis wurde man neugierig, denn einen Lernenden, der gleichzeitig den Chefposten des Betriebs bekleidete, als Gärtner anzustellen, war gar in England, wo vieles möglich ist, nicht alltäglich. Der Obergärtner und sein Arbeitgeber, der Lehrling, bekamen auf diese Weise ihre ersten Aufträge. Bald wurden es mehr, denn das ungewöhnliche Team arbeitete zur Zufriedenheit

der Auftraggeber, sodass die Firma weiterempfohlen wurde.

Kurz: Als mein Mann und ich Mike kennenlernten, war der Betrieb mit zwölf Angestellten fünf Jahre alt und hatte verschiedene grössere Gärten unter festem Vertrag, eine Erfolgsgeschichte. Michael war längst mit seinem neuen Metier vertraut und legte nur noch selten Hand an, denn obwohl er gesund war, meinte er doch, mit dem Tempo der jungen Arbeitskräfte nicht mithalten zu können. Er konzentrierte sich auf die oft von Gartenbauern ungeliebten Arbeiten am Schreibtisch und gönnte sich etwas mehr Freizeit. Zudem war er sich bewusst, dass er es nicht nur seinem Team, sondern auch der Stammkundschaft schuldig war, die Nachfolge zu regeln.

Nachdem der Gastgeber uns seine Geschichte erzählt hatte, war es höchste Zeit, den Garten anzuschauen. Unterdessen hatten zwei Gärtnerinnen diskret dafür gesorgt, dass kein Unkraut das Bild störte, kein Blättchen auf einem der Plattenwege lag.

Grundsolide Handwerkskunst

Während der Restauration hatte der «junge» Besitzer die Strukturen seines Grossvaters stehen lassen, sie teilweise vom Bewuchs mit Efeu befreit und dabei erkannt, wie solide alle Mauern und



Von der Pergola aus sieht man hinüber zu den alten Bäumen.



Durchgänge machen neugierig.

Wege waren. Wen wundert's, wenn man weiss, dass der Vorfahre ein Baugeschäft besessen hatte. Seine Arbeiter waren für die Konstruktion von Mauern, Toren, Pergolas und weiteren Elementen verantwortlich gewesen und hatten ihr Talent vermutlich gern bewiesen.

Unser Rundgang begann im kleinen Farnhaus, einer grottenähnlichen, mit Glas überdeckten Konstruktion aus Natursteinen, über die teilweise Wasser tropfte. Ein lauschiger Ort, von dem aus wir an einem Wasserbecken vorbei zu einer Mauer gingen, wo man durch das typische runde Fenster einen ersten Blick ins grüne Reich wirft. Eine lange Pergola führte uns zum Gärtnerhaus und erlaubte die Sicht auf eine grosse, freie Rasenfläche, den natürlichen Bachlauf und die stattlichen Bäume dem Wasser entlang. Von dort aus überquerten wir den Rasen, sahen das klassische Border in der Winterruhe, welches wir vier Monate später in schönster Frühsommerpracht er-

neut bewundern konnten. Weitere Mauern trennten intimere Themengärten voneinander ab. Tore machten neugierig.

Geschäftsmodell taugt nicht für alle

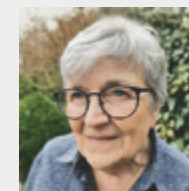
Nach dem Besuch der kleinen «nursery», wo im Sommer selbst gezogene Pflanzen verkauft werden, gelangten wir zum natürlichen Bach, wo Mikes Schneeglöckchen bewundert werden wollten. Noch einmal blickten wir zurück zum Wassergarten, in dem weisse Markierungen weitere *Galanthus* anzeigten. Die Zeit war im Nu vergangen. Die Begeisterung unseres Gastgebers war ansteckend. Wir hatten nicht einmal bemerkt, dass wir uns als wohlherzogene Gäste längst hätten verabschieden müssen. Emily, ihren Bruder nur allzu gut kennend, hatte dies vorausgesehen und einen Lunch zubereitet.

Die Idee von Mike, eine Gartenbaufirma zu gründen, um den Unterhalt des eigenen Gartens

Weisse Markierungen: Kein *Galanthus* soll vergessen werden!

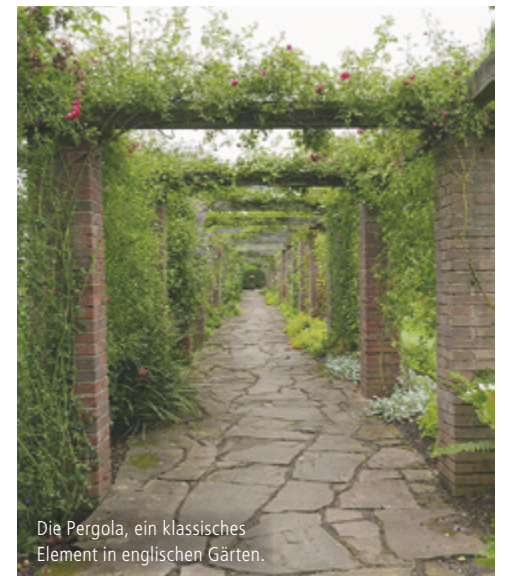
möglichst kostenlos, aber professionell zu sichern, beflügelt mich noch immer, obwohl ich mir bewusst bin, dass dieses Geschäftsmodell nicht problemlos nachgeahmt werden kann. Aber wer weiss denn schon, ob Sie, liebe Leserinnen und Leser, das Modell optimieren oder umsetzen möchten.

PS: Da ich den Garten der *Tudor Croft* etliche Male besuchte, stammen die meisten Fotos vom Sommer.

**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

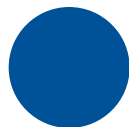
Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Die Pergola, ein klassisches Element in englischen Gärten.

Facility Service / Hauswartungen

24 h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



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



**WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT**

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

Gerade in der Winterzeit
verleihen farbenfrohe
Zimmerpflanzen unseren
eigenen vier Wänden
eine besondere Note.



JETZT IST WIEDER AMARYLLIS-ZEIT

Ein Blütenspektakel auf der Fensterbank

Vom Frühling bis in den Spätherbst kann man sich im Garten an der üppigen Blütenpracht der Natur erfreuen. Die Pflanzen scheinen einander regelrecht übertrumpfen zu wollen: so viele Farben, so viele Formen! Aber leider hat all diese Pracht irgendwann ein (vorläufiges) Ende.

Wenn die letzte Jahreszeit näher rückt und die Stauden sich zurückziehen, die Sträucher und Bäume sich in die Winterzeit begeben und die Knollengewächse sich oberirdisch verabschieden, wird es deutlich leerer auf dem Grundstück. Bei vielen wächst dann sofort die Sehnsucht nach Blütenpracht in der eigenen Wohnung. Wie gut,

dass jetzt eine der eindrucksvollsten und zugleich feierlichsten Blumen des Jahres Saison hat: die Amaryllis.

Farbe für den Winter

Zwar ist die Amaryllis (botanisch korrekt: Hippeastrum) eigentlich keine echte Winter-

blüherin, doch durch einen Kälte-Trick der Gärtner treibt sie in unseren warmen Wohnzimmern schon Monate vor ihrer eigentlichen Zeit aus und erfreut uns Menschen mit ihrer Grandiosität. Und das ist keinesfalls übertrieben: Aus einer unscheinbaren und zugleich aufgrund ihrer Grösse eindrucksvollen Zwiebel wächst in nur wenigen Wochen ein dicker Stiel, auf dessen Ende sich mehrere Knospen bilden. Sobald sich diese öffnen, verschlägt es einem die Sprache: So prächtig und stolz wie eine Königin präsentieren sich imposante, farbtintensive Blüten mit samtiger Oberfläche.

Neben klassischen Sorten wie der 'Grand Diva' in tiefem Rot oder der 'Polar Belle' in Schneeweiss gibt es die Amaryllis auch in warmem Orange, frechem Pink und frischen Grüntönen.

Manche Blüten zeigen sich zart und pastellig, andere knallig und auffällig. Mehrfarbige Varianten beeindrucken zusätzlich mit interessanten Mustern: Bei der 'Fairytale' beispielsweise geht ein grünes Herz in eine rotweisse Maserung über. Etwas weniger wild zeigt sich die 'Picotee' perfekt: ganz in Weiss mit klaren roten Rändern. Beeindruckend ist ebenfalls die 'Gervase' mit ihren wunderschönen rot- und rosafarbenen Streifen. Überraschend dabei ist, dass diese Sorte keine gezielte Züchtung, sondern eine spontane Mutation aus einer roten Variante ist.

Von romantisch zu extravagant

Doch nicht nur aufgrund ihrer Blütenfarben sind Amarylliden die Stars des Winters. Auch

in Bezug auf ihre Form haben sie viel zu bieten. Neben den einfachen Varianten gibt es auch gefüllte, die besonders opulent und romantisch wirken. Beide sind vor allem in sattem Rot absolute Verkaufsschlager während der Adventszeit.

Besonders extravagant kommen die sternförmigen Amarylliden daher. Diese zeigen sechs schmale Blütenblätter, die sich stolz in alle Richtungen recken und einen weihnachtlichen Stern formen. Etwas ganz Besonderes sind hier die 'Emerald' oder die 'White Nile'. Beide zeigen eine intensiv grüne Mitte, die sich nach aussen hin in einem cremefarbenen Ton verliert. Auch diese Varianten sind in gefüllter Form erhältlich, wie die 'Doublet' beweist. Sie wirkt weniger

verträumt als ihre üppigen Schwestern, sondern ist wild und ungezähmt.

Wer sich einen Überblick über die gesamte Vielfalt der adventlichen Zwiebelblumen wünscht, dem sei die Website www.fluwel.de ans Herz gelegt. Dort kann ein Sortiment aus 116 verschiedenen Amarylliden entdeckt werden.



Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de

Einige mehrfarbige Amarylliden sind auffallend und wild, andere wie die 'Picotee' – ganz in Weiss mit klaren roten Rändern – eher geordnet und ruhig.



Besonders extravagant wirken die sternförmigen Amarylliden, wie etwa die zartgrüne 'Emerald', die ihrem Trivialnamen «Ritterstern» alle Ehre machen.



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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Diego Bonato, info@hev-birmensdorf.ch
Brunnenzelgstrasse 10, 8904 Aesch ZH
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Thomas Regli
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1
HEV Bülach, 8180 Bülach
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: 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, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

www.hev-waemenswil.ch
P: Fabian Cantieni
GS: Acanta AG, info@hev-waemenswil.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 Schchal,
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

«Wohnst du noch oder lebst du schon?»

Eine Kolumne im «Tages-Anzeiger» beschäftigt sich mit wissenschaftlichen Studien zum Thema Glücksfaktor Wohnen und endet just mit dieser Frage. Gemäss einer allerdings schon zehn Jahre alten, aber repräsentativen Studie sind Wohneigentümer signifikant glücklicher als Mieter, selbst wenn Alter, Bildung und Einkommen nicht berücksichtigt werden. Fast zwei Drittel der Eigentümer gaben an, gerade Eigentum mache sie glücklicher. Unter den Eigentümern bezeichneten sich 60 Prozent als «sehr glücklich», bei den Mietern waren es lediglich 40 Prozent.

Für den Glücksfaktor Wohnen mit entscheidend ist das Wohnumfeld, d. h. etwa Lage und soziale Kontakte. Eine wichtige Rolle spielen auch der Ausbau und die Inneneinrichtung. Bedeutsam, wenn nicht gerade ausschlaggebend für das glücklichere Leben sind die Gestaltungs- und die Nutzungsfreiheit!

Das Lesen der Kolumne im «Tagi» und die Durchsicht der dort erwähnten Studien erinnert mich an ein Gespräch mit den Präsidentinnen und dem Präsidenten der bürgerlichen Jungparteien im Kanton Zürich: Naemi Dimmeler (Junge SVP), Lea Sonderegger (Junge FDP) und Simon Nievergelt (Junge Mitte). Wir – Albert Leiser und ich – unterhielten uns mit ihnen über die beiden Volksinitiativen des HEV Kanton Zürich («Chance Wohneigentum»). Dabei ging es auch um ihre persönliche Wohnsituation, ihre Vorstellungen für ihre Zukunft, ihre Wohnträume. Wir sprachen über das wohnpolitische Umfeld, auch über Politik ganz allgemein.

Einen Auszug aus diesem Gespräch gibt es in der nächsten Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» zu lesen. Sie dürfen gespannt sein auf die Gedanken der nächsten Generation und was sie glücklich macht oder machen könnte.

H. Egloff
Hans Egloff



NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



WEIL WIR UNSEREN
QUALITÄTS-
STANDARD HOCH
SETZEN, ERHALTEN
SIE DIESEN AUCH
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch