

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Sicherheit

S. 8 Messungen der Radonkonzentration in Wohngebäuden

S. 41 Lichtemissionen: Des einen Freud – des andern Leid

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge aus einer Hand. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da braucht es den Blick aufs Ganze.»

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

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Objekt- oder Subjekthilfe?

Welches System effizienter funktioniert, ist eine von jeher umstrittene Frage. Eine Abschlussarbeit* am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management) der Universität Zürich hat sich mit ihr auseinandergesetzt und weist zunächst auf einige höchst interessante Tatsachen hin:

- In der Stadt Zürich gibt es gemäss einer Auswertung von Stadtentwicklung Zürich eigentlich für alle ausser der alleruntersten Einkommenskategorien genügend bezahlbaren Wohnraum. Betrachtet man 25 Prozent als Grenze der Belastbarkeit, was sehr zurückhaltend ist, fehlen nur für 3 Prozent der Haushalte günstige Wohnungen.
- Demgegenüber verfügt die Hälfte der Bewohner gemeinnützigen Wohnraums über ein mittleres bis hohes Einkommen.
- Die Behauptung, Subjekthilfe führe letztlich zu weiteren Mietzinssteigerungen, hält einer wissenschaftlichen Untersuchung nicht stand.

Offensichtlich könnte also all denen, die wirklich darauf angewiesen sind, vergünstigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, wenn der vorhandene für sie reserviert wäre. Dem ist aber bekanntlich nicht so. Die gängige Objekthilfe muss daher als ineffizient betrachtet werden.

Anhand konkreter Berechnungen zeigt der Autor auf, dass Subjektförderung effizienter ist und nicht einmal durch zusätzliche Steuern finanziert werden müsste. Vielmehr könnte dafür der Ertrag eingesetzt werden, der sich aus dem Wegfall der Objektförderung ergäbe. Städtisches Grundeigentum könnte zu einem marktgerechten Baurechtszins im Baurecht abgegeben und mit den Baurechtseinnahmen den bedürftigen Haushalten die höheren Mieten kompensiert werden. Mit einem solchen Modell könnte man eine höhere Anzahl auf Hilfe angewiesener Haushalte gezielt unterstützen. Anspruchsberechtigt wären alle Haushalte bis zu einer bestimmten Einkommens- und Vermögensgrenze. Profitieren würden nur sie.

Angesichts der letzten Wahlergebnisse sind die politischen Voraussetzungen für einen Wechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe alles andere als günstig. Dennoch möchte ich allen, die Wohnbauförderung als soziale Aufgabe und nicht als ideologisches Tummelfeld betrachten, diese Lektüre sehr empfehlen.

* Niels Lehmann:
 «Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich»


 Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

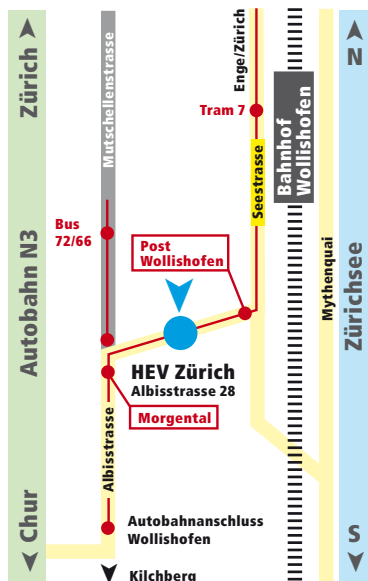
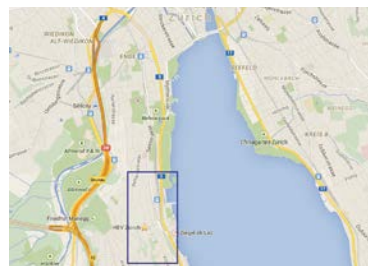
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsort
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

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



Auflage: 60 070
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
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.

printed in
switzerland

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

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

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

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch
Lic. phil. Daniela Schlegel (ds)
daniela.schlegel@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

Inseratverwaltung
Markus Turani
HEV Zürich
Postfach, 8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 18 08 | Fax 044 487 18 09



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 Publiereportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS	
Objekt- oder Subjekthilfe?	3

SEITE DES PRÄSIDENTEN	
ISOS – Schutzglocke über Zürich	83

POLITIK	
«Aus dem Kantonsrat»	7

AKTUELL	
MESSUNGEN DER RADONKONZENTRATION	
Einfach und kostengünstig – aber verpflichtend	8

THERMOGRAFIEAUFNAHMEN	
Wärmetechnische Schwachstellen sofort erkennen	10

ÖREB-KATASTER	
Informationen über Grundstücke neu für ganzen Kanton zentral verfügbar	12

HELPLINE «ROTES TELEFON»	
Den Weg durch den Baudschungel vereinfachen	15

ÄNDERUNG DER KONDITIONEN	
Neues Reglement für Anschluss ans städtische Glasfasernetz	19

ONLINE HOME MARKET ANALYSIS (OHMA)	
Nachfrage nach Eigentumswohnungen zieht noch mehr an	22

DÄMMERUNGSEINBRÜCHE	
Mit der Winterzeit nehmen auch die Einbrüche wieder zu	27

DIE BERUFSLEHRE BEIM HEV ZÜRICH	
Mit den Lernenden in die Zukunft investieren	30

IMMER MEHR DATEN UND DOKUMENTARE	
Darf ich mein Einfamilienhaus oder meine Wohnung per Video überwachen?	33

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:	
Sicherheit	

ZUM TITELBILD	
Videoüberwachung einer Liegenschaft	
Beim Einsatz von Überwachungskameras muss auf den Persönlichkeitsschutz der gefilmten Personen geachtet werden.	Bild: iStock

RECHT	
LICHTEMISSIONEN	
Des einen Freud – des anderen Leid	41

MIETRECHT	
Wie ist die Gartenpflege bei der Vermietung eines Einfamilienhauses zu regeln?	44

MIETRECHT	
Wie konkret muss eine Mängelrüge formuliert sein?	46

STOCKWERKEIGENTUM	
Leitung der Stockwerkeigentümersammlung	49

STOCKWERKEIGENTUM	
Welches Quorum kommt in welchem Fall zur Anwendung?	52

MIETRECHT	
Braucht es neue Mietverträge bei einer Handänderung?	54

MIETRECHT	
Für welchen Monat gilt eine Zahlung bei zwei offenen Monatsmieten?	56

NATUR	
MIT NINO IM ZOO	
Auf der Suche nach dem Katzenschwanz	69

BLÜHENDER ADVENTSSCHMUCK	
Festliche Atmosphäre mit dem «Flammenden Käthchen»	75

HEVIS TIPP	
Wir bauen ein Igelhaus	78

SERVICE	
SEMINARE	
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»	39

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»	45
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»	51
«Liegenschaften in der Steuererklärung 2019»	55
«Die Wohnungsabnahme»	61

MITGLIEDERFORUM	
Europarat Strasbourg	58

DRUCKSACHENVERKAUF	
Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften	60
Bestellformular	63
Kreuzworträtsel	66

AUS DEN SEKTIONEN	
Sektionen im Kanton Zürich	80

Inserenten stellen sich vor	82
------------------------------------	-----------



Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Giorgio Giani und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10
oder per E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch



«Aus dem Kantonsrat»



Bild: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 28. Oktober 2019
Geschäft
Mehrwertabgabegesetz

Das Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich regelt den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz entstehen, namentlich bei Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen. Beim behandelten Vorschlag handelt es sich um einen breit abgestützten Kompromiss, der von Parteien und Verbänden getragen wird.

Abstimmungsverhalten
168 Stimmen dafür aus allen Parteien
keine Stimmen dagegen
keine Enthaltungen, 12 Abwesenheiten

Geschäft
Postulat 316/2017 Altersdurchmischtes Wohnen

Das Postulat verlangt einen Bericht, der aufzeigen soll, mit welchen Massnahmen sich Wohn-

gebiete und Siedlungen entwickeln lassen können, damit die Durchmischung verschiedener Altersgruppen gestärkt, die Nachbarschaftshilfe zwischen Generationen gefördert und insbesondere der Überalterung von einzelnen Siedlungsteilen Einhalt geboten werden kann.

Abstimmungsverhalten
114 Stimmen dafür aus FDP, EVP, GLP, Grüne, SP, AL
54 Stimmen dagegen aus SVP, EDU, CVP
keine Enthaltungen, 12 Abwesenheiten

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	6 Sitze
CVP	8 Sitze
EVP	8 Sitze
FDP	29 Sitze
GLP	23 Sitze
Grüne/CSP	22 Sitze
SP	35 Sitze
SVP/EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze

MESSUNGEN DER RADONKONZENTRATION IN WOHNGBÄUDEN

Einfach und kostengünstig – aber verpflichtend

Radon ist ein im Boden entstehendes natürliches, radioaktives Edelgas, das vom Boden in Gebäude eintreten und zu einer Innenluftbelastung führen kann. Radon ist krebserregend und nach dem Rauchen die wichtigste Ursache für Lungenkrebs. Es ist einfach und kostengünstig, die Radonkonzentration in Innenräumen zu messen. Eine Messung kann aber zur Sanierungspflicht führen.

Radon entsteht als Teil der Uranzerfallsreihe und ist im Untergrund in der ganzen Schweiz vorhanden. Je durchlässiger der Untergrund, desto eher kann Radongas bis zur Erdoberfläche aufsteigen. Radon verursacht in der Schweiz 200 bis 300 Todesfälle pro Jahr und ist nach dem Rauchen die wichtigste Ursache für Lungenkrebs. Das Lungenkrebsrisiko ist umso grösser, je höher die Radonbelastung in der Atemluft ist und je länger man diese Luft einatmet.

Ob Radon ins Haus eindringen kann, hängt in erster Linie davon ab, wie hoch das Vorkom-



men und wie dicht das Haus gegenüber dem Untergrund ist. Beispiele von undichten Stellen in der Gebäudehülle sind etwa Risse und Fugen in Wänden und Böden, Öffnungen für die Durchführung von Kabeln und Rohren oder Kellerböden aus Erde oder Kies.

Radonkonzentration einfach messbar

Aufgrund der revidierten Strahlenschutzverordnung beträgt der Grenzwert für Wohn- und Aufenthaltsräume seit 2018 neu 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³). Für Arbeitsplätze gilt weiterhin der bisherige Grenzwert von 1000 Bq/m³. Der Radonreferenzwert

RADONMESSUNG DURCH HEV ZÜRICH

Der HEV Zürich bietet in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten die Durchführung einer anerkannten Radonmessung einschliesslich Beratung an:

- Sie erteilen dem HEV Zürich einen schriftlichen Auftrag zur Radonmessung
- Ein Mitarbeiter des HEV Zürich legt in Ihrer Liegenschaft die nötige Anzahl Dosimeter – in der Regel drei Einheiten – an den richtigen Stellen aus
- Nach 3 Monaten senden Sie uns die Dosimeter in der abgegebenen Kartonschachtel zurück
- Zusammen mit externen Fachleuten werten wir die Dosimeter aus und erstellen einen Bericht über die Radonkonzentration Ihrer Liegenschaft
- Bei einer allfälligen erhöhten Radonbelastung schlagen wir mögliche Massnahmen vor und beraten

Sie bei Bedarf vor Ort über die Umsetzung der Massnahmen. Die Messdaten werden zudem in die Radondatenbank eingetragen und sind für die kantonalen Behörden einsehbar.

Kosten inklusive 3 Dosimeter, Verpackung für Rücksendung, Bericht Radonbelastung, erste Vorschläge mögliche Massnahmen (Beratung vor Ort wird zusätzlich verrechnet)

HEV Mitglied Gebäude in Stadt Zürich	CHF 500.–
Nicht HEV Mitglied Gebäude in Stadt Zürich	CHF 700.–
HEV Mitglied Gebäude in Kanton Zürich	CHF 700.–
Nicht-HEV Mitglied Gebäude in Kanton Zürich	CHF 900.–

Kontakt: Sekretariat Baumanagement, Telefon 044 487 1818, bau@hev-zuerich.ch

von 300 Bq/m³ bezieht sich auf die Strahlenbelastung über ein ganzes Jahr. Dies entspricht einer Expositionsdauer von 7000 Stunden.

Wird in einem Raum eine Radonkonzentration über dem Referenzwert gemessen, dieser Raum jedoch nur wenig benutzt, fällt die effektive Strahlenbelastung tiefer aus. Entsprechend stellen Bastelräume oder wenig benutzte Zimmer in den Keller- und Untergeschossen erst eine potenzielle Gefahr dar, wenn die Radonkonzentration deutlich über dem Referenzwert zu liegen kommt.

Die Radonkonzentration wird auf einfache und kostengünstige Weise gemessen, indem Dosimeter ausgelegt werden:

- während mindestens 90 Tagen während der Heizperiode (Oktober-März)

WEITERE INFORMATIONEN

Website HEV Schweiz www.hev-schweiz.ch
Stichwort bei Suche «Radon»

Website Bundesamt für Gesundheit BAG
www.bag.admin.ch
Stichwort bei Suche «Radon»

- in mindestens zwei getrennten Wohnräumen mit langen Aufenthaltszeiten (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), bevorzugt im Bereich mit Erdkontakt oder auf dem tiefsten bewohnten Stockwerk
- Empfohlen wird zudem eine zusätzliche Messung im Untergeschoss; in einem Raum mit hohem Radonpotenzial (z.B. Keller mit Naturboden).

ACHTUNG: RADONMESSUNG KANN ZU BAULICHEN MASSNAHMEN VERPFLICHTEN!

Wird in einem Raum eine erhöhte Radonkonzentration festgestellt, wird der Eigentümer verpflichtet, Massnahmen zur Radonreduktion vorzunehmen oder diesen Raum zu sanieren. Je nach Verwendungszweck und Belastung des Raums betragen die Fristen zwischen drei und zehn Jahren. Die Messdaten werden zudem in die Radondatenbank des Bundes eingetragen und sind für die kantonalen Behörden einsehbar.

Radonschutz einfach möglich

Ein Gebäude vor einer zu hohen Radonbelastung zu schützen, ist in der Regel mit einfachen und kosten-

günstigen Massnahmen möglich. Auch ältere Gebäude können je nach Situation ohne grossen Aufwand vor Radon geschützt werden.

Es existieren drei Arten des Radonschutzes:

- Radon wird am Eintritt in das Gebäude gehindert, etwa durch die Abdichtung des Kellerbodens
- Radon wird vor dem Eintritt aktiv entfernt, etwa durch ein Entlüftungssystem unter dem Fundament
- Radon wird aus dem Gebäude befördert, etwa durch mechanische Ventilation

Wir haben
die ganze
Palette



www.schaub-maler.ch

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34

Zürich Oerlikon Wetzikon

THERMOGRAFIEAUFNAHMEN VON LIEGENSCHAFTEN

Wärmetechnische Schwachstellen sofort erkennen

Eine gute Dämmung kann den Wärmebedarf einer Liegenschaft markant reduzieren. Vor allem ältere Gebäude verfügen aus heutiger Perspektive nicht mehr über eine genügende Wärmedämmung. Mit Hilfe von Thermografieaufnahmen können Wärmebrücken eruiert werden.

Bei schlecht gedämmten Gebäuden kann es in der kalten Jahreszeit zu unangenehm kühlen Raumtemperaturen und durch undichte Fenster zu Zugerscheinungen kommen. Wenn sich die Oberflächen der Aussenwände zu stark abkühlen, besteht die Gefahr von Oberflächenkondensat und damit droht die Entstehung von Schimmel. Zudem geht wertvolle Heizenergie verloren.

Schwachstellen sofort sichtbar

Mittels Thermografieaufnahmen lassen sich wärmetechnische Schwachstellen an einer Liegenschaft einfach und rasch erkennen. Diese werden visuell festgehalten und eingehend analysiert. Es lässt sich genau feststellen, wo es im Haus wärmetechnische Schwachpunkte, undichte Stellen oder Feuchtigkeitsschäden gibt.

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus

Haben Sie einen übermässigen Energieverschleiss, Probleme mit Schimmel oder suchen Beratung für bauliche Massnahmen? Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen unter 044 487 18 18 kompetent zur Seite.

Aktion für HEV-Mitglieder

Thermografieaufnahmen CHF 575.- inkl. Mehrwertsteuer. Kontakt und weitere Informationen: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL Leiter Baumanagement, Hauseigentümerverband Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich Telefon direkt: +41 44 487 18 10 E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch



Auf der Thermografieaufnahme lässt sich einfach erkennen, wo genau Energie verloren geht.



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

ÖREB-KATASTER

Informationen über Grundstücke neu für ganzen Kanton zentral verfügbar

Die Schweiz errichtet einen Kataster mit den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Darin werden die behördlichen Einschränkungen, die für Grundstücke massgebend sind, systematisch dokumentiert und zentral veröffentlicht. Der Kanton Zürich hat nun alle 20 Themen flächendeckend erfasst.

Wer in der Schweiz Land besitzt, kann dieses nicht einfach nutzen, wie er will. Es gilt, Rahmenbedingungen einzuhalten, die aufgrund von Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Behörden entstanden sind. Diese sogenannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sind für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtend. Beispiele

sind die Bau- und Zonenordnungen, die Baulinien oder der Kataster der belasteten Standorte.

Die Festlegungen aus den Bereichen Raumplanung, Nationalstrassen, Eisenbahnen, Flughäfen, belastete Standorte, Grundwasserschutz, Lärm und Wald sind nun flächendeckend für den ganzen Kanton Zürich erfasst worden.

Mit dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) werden relevante Informationen über Grundstücke leicht verfügbar. Die verbindlichen Auskünfte erhöhen zudem die Rechtssicherheit. Davon profitieren Grundstückseigentümer, Bauherren, die verschiedenen Akteure des Immobilienmarktes sowie Behörden und öffentliche Verwaltungen.

Plan und Rechtsvorschrift
Eine ÖREB besteht immer aus einem Plan und einer Rechtsvorschrift. Im Plan wird festgelegt, für welches Gebiet eine bestimmte ÖREB gilt, beispielsweise eine Nutzungszone. In der Rechtsvorschrift wird definiert, was diese Einschränkung um-

Die 20 Themen des ÖREB-Katasters

Bereich	Bezeichnung	Zuständigkeit
Raumplanung	Nutzungsplanung (kantonal/regional)	Kanton
	Nutzungsplanung (kommunal)	Gemeinde
Strassen	Projektierrungszone Nationalstrassen ¹	Bund
	Baulinien Nationalstrassen ¹	Bund
	Kantonale Baulinien ²	Kanton
	Kommunale Baulinien ²	Gemeinde
Eisenbahn	Projektierrungszone Eisenbahnanlagen	Bund
	Baulinien Eisenbahnanlagen	Bund
Flughafen	Projektierrungszone Flughafenanlagen	Bund
	Baulinien Flughafenanlagen	Bund
	Sicherheitszonenplan bei Flughafen	Bund
KbS	Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Kanton
	Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs ¹	Bund
	Kataster der belasteten Standorte im Bereich zivilen Flugplätze	Bund
	Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs	Bund
Grundwasser	Grundwasserschutzzonen	Gemeinde
	Grundwasserschutzareale	Kanton
	Gewässerabstandslinien ²	Gemeinde
Lärm	Lärmempfindlichkeitsstufen (integriert in die Nutzungsplanung)	Gemeinde
Wald	Waldgrenzen	Kanton
	Waldabstandslinien	Gemeinde

¹ Es stehen noch keine Daten des Bundes zur Verfügung.

² Zusätzliche Themen im Kanton Zürich gegenüber Vorgabe Bund.

fasst und welche Auswirkungen sie hat. Im Beispiel mit der Nutzungszone ist dies üblicherweise das Baureglement der Gemeinde. Diese Informationen sind nun für jedes beliebige Grundstück im Kanton Zürich verfügbar.

Die ÖREB und deren Abgrenzungen sind über den GIS-Browser des Kantons Zürich direkt sichtbar (www.maps.zh.ch/oereb). Die für ein Grundstück relevanten Einschränkungen können angezeigt und die zugehörigen Rechtsvorschriften über Links eingesehen werden. Ein solcher Auszug kann auch als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

INFORMATION

Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster im Kanton Zürich sind zu finden unter: www.oereb.zh.ch

Weitere Hinweise auf Bundesebene zum ÖREB-Kataster sind zu finden unter: www.cadastre.ch > ÖREB-Kataster



CH-9620 LICHTENSTEIG
TELEFON 071 987 66 80



TREPPENLIFTE

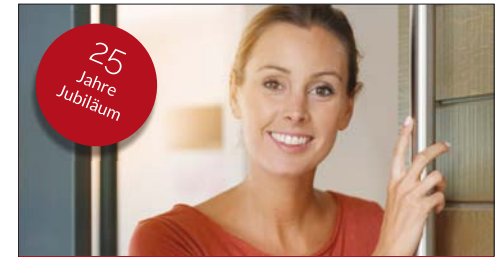
ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE



Montiert in
2 Wochen

www.hoegglift.ch

SWISS ENGINEERING +



25
Jahre
Jubiläum

Profitieren Sie von unserem Jubiläumsbonus



SIMTRA

Verlangen Sie Ihre kostenlose Offerte
Verwaltung | Erstvermietung | Verkauf

SIMTRA Immobilien AG

Telefon 044 318 70 70 | www.simtra.ch
Stadt Zürich | Kanton Zürich



KILCHBERG FEURER



Die Zukunft hat bei uns Tradition.

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Den Weg durch den Baudschungel vereinfachen

Mit dem Jahresbericht über die «Anlaufstelle in Bausachen (Helpline)» gibt das Hochbaudepartement der Stadt Zürich erneut Aufschluss über deren Arbeit während des vergangenen Betriebsjahres. Wie bereits im Vorjahr hielt sich die Inanspruchnahme der Helpline im überschaubaren Rahmen.

In der Stadt Zürich wurden 2018 mit insgesamt 3560 Baugesuchen praktisch gleich viele wie im Vorjahr bewilligt. Bei 2075 dieser Gesuche (58 Prozent) erging ein Bauteilscheid mit Bedingungen und Auflagen. Mit total gut 200 Anfragen wurde auch die Helpline etwa im gleichen Umfang wie im Vorjahr in Anspruch genommen worden. Das geht aus dem kürzlich vom Hochbaudepartement veröffentlichten Jahresbericht hervor.

25 Fälle wurden in die Statistik aufgenommen, wobei sich nach ersten Abklärungen bei sechs dieser Fälle (24 Prozent) herausstellte, dass die Helpline nicht dafür zuständig war. Der Bauherr-

schaft konnte in diesem Zusammenhang meist ihre Aufgabe verständlich gemacht oder aufgezeigt werden, dass eine Lösung auf der Ebene der Fachstellen ohne Hilfestellungen gefunden werden könne.

Laut dem Bericht lagen 88 Prozent der bei der Helpline eingegangenen Anfragen nicht in deren engerem Zuständigkeitsbereich, konnten jedoch direkt beantwortet oder an die zuständigen Stellen weitervermittelt werden.

Gemessen an der Anzahl der im Jahr 2018 bewilligten Baugesuche mit Auflagen wurde die Helpline somit bei etwas über einem Prozent der Baubewilligungen beigezogen. Be-

HINTERGRUND DER HELPLINE «ROTES TELEFON»

Ende September 2012 reichten der HEV Zürich und der GVZ die Initiative für die Schaffung einer «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» bei der Stadt Zürich ein. Das Ziel war, dass die Verwaltung ihr Ermessen mit Augenmass anwendet und nicht nur die «Ästhetik», sondern auch die Kosten und die Machbarkeit bei ihren Auflagen berücksichtigt. Eine Ombudsperson sollte zwischen Bauherren und der Verwaltung vermitteln und schlichten. Der Stadtrat empfahl dem Gemeinderat die Initiative zur Ablehnung, erkannte aber, dass für Bauherren eine Anlaufstelle, die zwischen den verschiedenen Ämtern vermittelte, notwendig war.

Vier Jahre später, am 22. August 2016 wurde schliesslich eine Helpline, das sogenannte «Rote Telefon», mit der Nummer 044 41211 00 in Betrieb genommen. Mit der Anlaufstelle in Bausachen wollte die Stadt Zürich ein niederschwelliges Hilfsangebot schaffen, das neben den regulären Beratungsmöglichkeiten besteht. Dieses richtet sich gezielt an Bauherrschaften mit einer rechtskräftigen Baubewilligung, bei welcher Konflikte zwischen verschiedenen Auflagen bestehen. Die Helpline kann beigezogen werden, wenn bei der Auflagenbereinigung Unstimmigkeiten mit einer der beteiligten Verwaltungseinheiten auftreten oder ein Zielkonflikt zwischen mehreren Auflagen vermutet wird.



schränke man sich auf jene Anfragen, für welche die Helpline auch tatsächlich zuständig gewesen sei, läge der Anteil knapp unter einem Prozent.

Themenfelder und Ursachen der Anfragen

Die Themenfelder der Fälle, bei denen die Helpline vermitteln musste, waren etwas weniger breit gefächert als im Vorjahr. Am häufigsten traten Fragen zur Einordnung und Gestaltung auf, davon betrafen zwei den Denkmalschutz. Am zweithäufigsten betrafen die Anfragen den Lärmschutz, gefolgt von Fällen aus den Themenbereichen hindernisfreies Bauen, energetische und hygienische Anforderungen und Liegenschaftsentwässerung. Am seltensten sind Fragen zum Brandschutz, den Klima und Lüftungsanlagen und zur Sicherheit aufgetreten.

Themenfelder, bei denen die Gesetze einen grösseren Ermessensspielraum gewähren, führen bei ihrer Auslegung eher zu Differenzen zwischen Bauherrschaften und Mitarbeitenden der Verwaltung, sodass die Dienste der Helpline dann eher in Anspruch genommen werden. Dies gilt

beispielsweise für die Bereiche Einordnung und Gestaltung sowie Lärmschutz.

Helpline-Beauftragter zieht positive Bilanz

Seit ihrem Beginn wird die Helpline von Thomas Feyer betreut, einem langjährigen Architekten und Kreisarchitekten. In seinem persönlichen Fazit zeigt er sich erfreut darüber, dass sich die Inanspruchnahme der Helpline gerade in ihrem engeren Zuständigkeitsbereich auch im zweiten vollständigen Betriebsjahr in Grenzen hielt. Dies zeige, dass es im Baubewilligungsverfahren und namentlich in der Phase der Auflagenbereinigung zwischen Bauentscheid und Baufreigabe keine tiefgreifenden Missstände gebe.

Vereinzelt sei zwar auch 2018 der Vorwurf zu hören gewesen, die Baubehörde mache in Bauentscheiden zu viele Auflagen. Dieser wurde aber meist im Zusammenhang mit eher schlecht vorbereiteten Gesuchen sowie von wenig erfahrenen und mit den Stadtzürcher Verhältnissen nicht vertrauten Personen erhoben.

Der grosse Anteil an Bauentscheiden, die keinen Anlass boten, die Helpline einzuschalten,

zeige dagegen, dass mehrheitlich anerkannt werde, dass Bauentscheide in Anwendung der geltenden Gesetze und unter Berücksichtigung des Prinzips der rechtsgleichen Behandlung und des Verhältnismässigkeitsprinzips erlassen werden. So verstünden die meisten Bauherrschaften auch, dass das bewährte mehrstufige Verfahren ihnen in der Regel entgegenkomme. Denn die planerischen Vorleistungen wären grösser, wenn z. B. Gesuche um technische Nebenbewilligungen bereits mit dem Baugesuch eingereicht werden müssten. Genauso sei auch die vorgängige Prüfung rechnerischer Nachweise kostengünstiger als allenfalls notwendige nachträgliche Korrekturen am fertigen Bauwerk.

Zusammenspiel funktioniert

In seinem Fazit stellt der Helpline-Beauftragte schliesslich zusammenfassend fest, dass das Zusammenspiel der verschiedenen während des

Baubewilligungsverfahrens prozessbeteiligten internen und externen Kräfte allgemein nach wie vor sehr gut funktioniere.

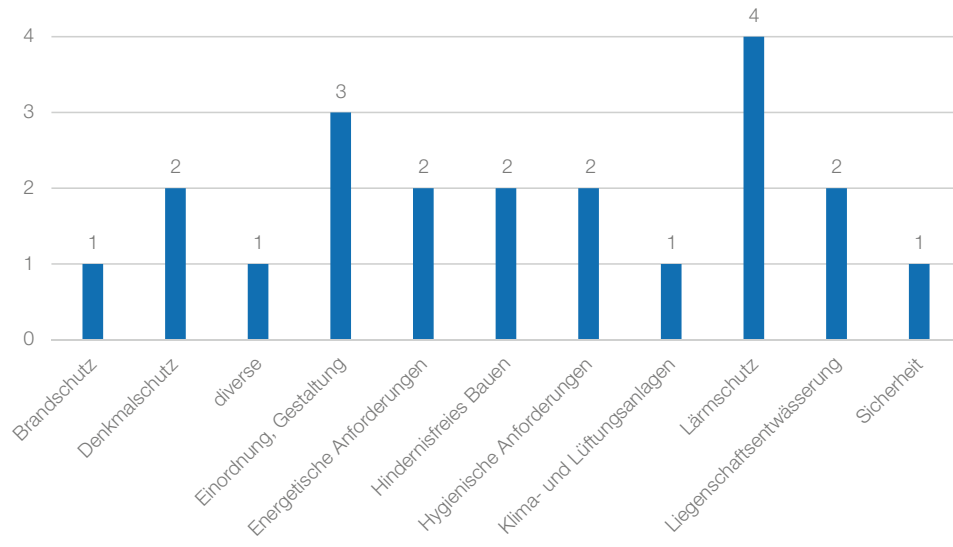
Die Erfahrungen aus der Tätigkeit der Helpline und die Rückmeldungen von inner- und ausserhalb der Verwaltung ermöglichten es zu erkennen, wo erhöhter Informationsbedarf bestehe oder eine verbesserte Koordination innerhalb der Verwaltung nötig sei. Hier könne die Helpline eine präventive Wirkung entfalten und die effiziente und effektive Arbeitsweise der Verwaltung auch ausserhalb ihres eigentlichen Zuständigkeitsbereichs unterstützen. (rcv)

ZUM DOWNLOADEN

Der Jahresbericht kann als PDF heruntergeladen werden unter: www.stadt-zuerich.ch/helpline-bau

Anzahl Fälle nach Themenfeldern

(Total : 19 Fälle, Mehrfachnennungen möglich)



Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70



BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

- 4 verschiedene Modelle / 5 Jahre Garantie
- Top Qualität und modernes Design
- **Lieferung und Montage ganze Schweiz**
- Antirutschbeschichtungen B.-Wanne/Dusche/Plättli
- Kostenlose Beratung mit Offerte vor Ort
- **Preis inkl. Montage ab CHF 2600.– exkl. MwSt.**



Magickbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72
www.magickbad-schenker.ch / info@magickbad-schenker.ch

Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über 20 JAHREN

Leckortungen | Dichtigkeitsprüfungen | Spezialabdichtungen
Beschichtungen | Betoninstandsetzungen
Verstärkungen | Schimmelpilzschaden-Sanierungen

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:

AH PLAN GmbH
EXPERTISEN + PLANUNG + VERTRETUNGEN

HÜRLIMANN
IMMO AG

HÜRLIMANN
RAUTEAG

Tel. 052 346 26 26, Kempptalstrasse 124, CH-8308 Illnau, www.huerlimann-bautenschutz.ch



ÄNDERUNG DER KONDITIONEN

Neues Reglement für Anschluss ans städtische Glasfasernetz

Bald ist das Glasfasernetz fertig gebaut – eine zukunftsweisende Infrastruktur für die Stadt Zürich.

Die Bauarbeiten für das Glasfasernetz in der Stadt Zürich stehen kurz vor dem Abschluss. Ab dem kommenden Jahr müssen sich Grundeigentümerinnen und -eigentümer an den Kosten für den Anschluss an dieses Netz beteiligen – so wie das in der Abstimmungsvorlage von 2012 festgehalten war.

Im September 2012 bewilligten die Stimmberechtigten einen Kredit von 400 Millionen Franken für die flächendeckende Erschliessung der Stadt Zürich mit einem Glasfasernetz, welches das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) in Zusammenarbeit mit der Swisscom bauen sollte. Plangemäss sind die Bauarbeiten für die Ersterschliessung nun bald beendet. Damit werden gut 90 Prozent der Liegenschaften mit rund 270 000 Nutzungseinheiten – Privathaushalte sowie Büro- und Gewerbebetriebe – ans städtische Glasfasernetz angeschlossen sein. Das sind 53 000 Anschlüsse mehr als im Jahr 2012 vorgesehen. Der planmässige Ausbau war nicht zuletzt dank der guten Zusammenarbeit mit dem HEV Zürich und seinen Mitgliedern möglich. Wir haben mit dem Glasfasernetz eine Infra-

struktur erstellt, die für den Standort Zürich wichtig ist.

Sämtliche Kosten der Grunderschliessung bis Ende 2019 werden von ewz und Swisscom getragen. Ab Anfang 2020 folgt der ordentliche Betrieb des Netzes, und dafür gelten neue Konditionen, die der Stadtrat in einem Reglement festgehalten hat. Wie schon in der Abstimmungsvorlage von 2012 angekündigt, soll ein angemessener Teil der Erschliessungskosten zu Lasten der Grundeigentümerschaft gehen. Zudem sollen diese die Gebäudeverkabelung grundsätzlich selber verantworten und finanzieren.

Grundeigentümerschaften gleich behandeln

Ab Anfang Januar 2020 gilt für den Anschluss von Neubauten und Ersatzbauten, dass das ewz

für den Abschnitt zwischen den so genannten Interkonnektionspunkten bis zum Gebäudeanschluss im gesamten Stadtgebiet für die Erschliessung zuständig ist. Für Wartung und Betrieb des Glasfasernetzes von Neu- und Ersatzbauten sowie des Glasfasernetzes aus der Grunderschliessung bleibt die Erbauerin, also ewz oder Swisscom, zuständig.

Bei bestehenden Gebäuden gibt es wie bisher keine absolute Anschlusspflicht des ewz. Sind die geeigneten Rohranlagen nicht vorhanden, realisiert das ewz soweit technisch machbar eine alternative Variante, an deren Kosten sich die Grundeigentümerschaft beteiligen muss.

Das Reglement folgt dem Grundsatz, dass alle Grundeigentümerschaften gleich behandelt werden. Die Abgaben orientieren sich an der Grösse der Gebäude und den verursachten Kosten.

Konkret gelten folgende Konditionen:

- Bei der Neubau- oder Ersatzneubauvariante «Bau durch ewz» entschädigt die Grundeigentümerschaft das ewz mit einer Pauschale, die einen angemessenen Anteil der durchschnittlichen Kosten umfasst. Die Pauschale setzt sich zusammen aus den Gebühren pro Gebäude (Adresse) von Fr. 2500.– plus Fr. 100.– pro Nutzungseinheit (NE). Die Gebühr beispielsweise für den Anschluss eines Mehrfamilienhauses mit zwölf Nutzungseinheiten beträgt damit Fr. 3700.–.
- Bei der Neubau- oder Ersatzneubauvariante «Eigenbau» entschädigt die Grundeigentümerschaft das ewz mit einer Pauschale pro NE von Fr. 100.– für die Bereitstellung des Glasfasernetzanschlusses. Zusätzlich stellt die Grundeigentümerschaft die für Realisierung und Betrieb des Glasfaseranschlusskabels notwendigen baulichen Voraussetzungen auf dem Anschlussgrundstück eigenverantwortlich sicher.
- Bei bestehenden Gebäuden im ewz-Erschliessungsgebiet, die während der Grunderschliessung nicht angeschlossen wurden, weil die Grundeigentümerschaft den Anschluss abgelehnt hat, verlangt das ewz eine Pauschale von Fr. 2500.– pro Gebäude (Adresse), zuzüglich Fr. 100.– pro NE. Ist ein



Michael Baumer,
Stadtrat,
Vorsteher Departement
der Industriellen Betriebe,
Zürich

ordentlicher Gebäudeanschluss nicht möglich, weil keine oder keine qualitativ oder quantitativ ausreichenden Rohranlagen vorhanden sind, realisiert das ewz auf Wunsch der Grundeigentümerschaft eine alternative Anschlussvariante, soweit sie technisch möglich ist. Die Grundeigentümerschaft bezahlt dem ewz dafür eine angemessene Gebühr in der Höhe von mindestens der Hälfte der entstandenen Kosten.

- Bestehende Gebäude im ewz-Erschliessungsgebiet, die aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümerschaft liegen, bis 2019 nicht erschlossen wurden, werden durch das ewz auf eigene Kosten (in der Regel einschliesslich der Kosten für die Gebäudeverkabelung) angeschlossen.
- Bei Gebäudeaufstockungen im ewz-Erschliessungsgebiet erhebt das ewz eine angemessene, pauschalisierte Gebühr, die sich nach den durchschnittlichen Kosten bestimmt. Die Gebühr beträgt Fr. 1700.– und setzt sich zusammen aus einer Gebühr pro Gebäude (Adresse) von Fr. 1500.– sowie einer solchen von Fr. 200.– für erfahrungsgemäss zwei zusätzlich hinzukommende NE.
- Bei Umbauten im ewz-Erschliessungsgebiet bemisst sich die Gebühr nach dem getätigten Aufwand.

Mit dem flächendeckenden Glasfasernetz haben wir in der Stadt Zürich die Voraussetzungen geschaffen, dass in Zukunft der Wettbewerb unter den Service-Providern spielen kann.



IHRE GROSSE CHANCE

HYPOZINSEN historisch tief anbinden

Gewinnen Sie dank eines Satzes von weniger als 1% für 10 Jahre.

SUBVENTIONEN geltend machen

Holen Sie die bereitliegenden Bundes-Millionen. Die Energiestrategie 2050 macht es möglich.

UMBAUKOSTEN auf 3 Jahre verteilen

Teilen Sie die Baukosten auf und sparen damit während dreier Jahre Steuern.

3 MAL PROFITIEREN BEIM SANIEREN

Sanieren Sie Ihr Mehrfamilienhaus jetzt.

Die vom Bundesrat verabschiedete, totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung spielt Ihnen zusätzlich zur attraktiven Hypozins-Situation weitere lukrative Vorteile zum nachhaltigen Sparen in die Hand.

Nutzen Sie die Gelegenheit.

Sprechen Sie mit uns. Wir unterstützen Sie bei der Realisierung der optimalen Lösung für Ihr Mehrfamilienhaus.



Jürg T. Pfister und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf.

ONLINE HOME MARKET ANALYSE (OHMA)

Nachfrage nach Eigentumswohnungen zieht noch mehr an

Eigentumswohnungen sind in der Schweiz noch stärker gesucht als in den Vorperioden. In den meisten Regionen hat sich die durchschnittliche Insertionszeit stark verkürzt, obschon die Anzahl im Internet inserierter Eigentumswohnungen anstieg. Dies geht aus der OHMA-Studie hervor, bei der von Anfang Juli 2018 bis Ende Juni 2019 das Angebot und die Nachfrage, basierend auf Inseraten aller grossen Schweizer Immobilienmarktplätze, untersucht wurden.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 wurden in der gesamten Schweiz rund 77 000 Eigentumswohnungen im Internet zum Kauf angeboten. Dies entspricht einer Zunahme um 9,7 Prozent gegenüber der Vorperiode. Die durchschnittliche Insertionszeit ist trotz dieser Angebotszunahme erneut spürbar zurückgegangen.

Eine Eigentumswohnung in der Schweiz musste durchschnittlich 61 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Im Vergleich zur Vorperiode entspricht dies einer Abnahme von neun Insertionstagen (-12,9 Prozent). Die gleichzeitige Angebotszunahme in Verbindung mit einem Rückgang der mittleren

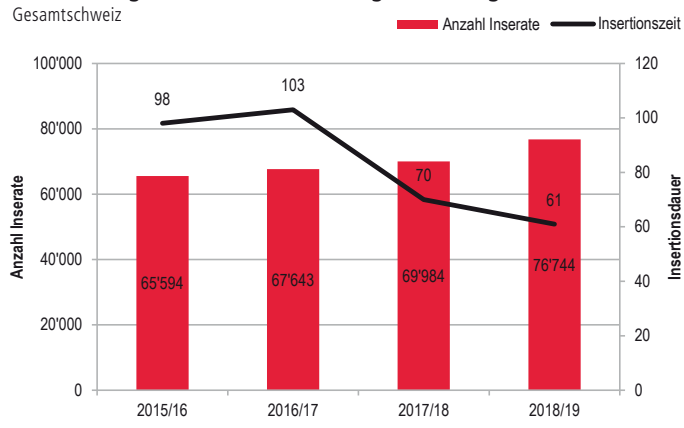
Insertionsdauer spricht für ein robustes Nachfragewachstum nach Eigentumswohnungen in der Schweiz.

Anhaltend robuste Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Der historische Verlauf der Angebotsmenge und der durchschnittlichen Insertionszeit belegt, dass der Schweizer Eigentumswohnungsmarkt in den vergangenen zwei Jahren wieder auf den Wachstumspfad zurückgefunden hat. Die seit der zweiten Jahreshälfte 2017 stetig wachsende Zahl der im Internet angebotenen Eigentumswohnungen in Verbindung mit einem kontinuierlichen Rückgang der mittleren Insertionsdauer von über 100 auf noch 61 Tage lässt auf eine anhaltende Nachfrageexpansion schliessen.

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich, erklärt die weiter expandierende Nachfrage: «Die anhaltend gute Wirtschaftslage, langfristig tiefe Zinsen und eine tiefe Arbeitslosenquote geben Privathaushalten ideale wirtschaft-

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge



STADT ZÜRICH

In der Stadt Zürich nahm das Volumen der im Internet angebotenen Eigentumswohnungen um 14 Prozent ab. Die Insertionsdauer reduzierte sich entsprechend um 5 auf 46 Tage (-10 Prozent). Diese unterproportionale Abnahme als Folge eines sinkenden Angebotes zeigt eine steigende Nachfrage auf.

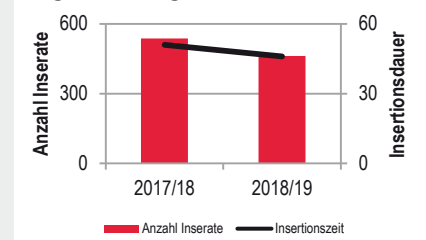
In der Berichtsperiode wurden in der Stadt Zürich 462 Eigentumswohnungen im Internet zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einem Rückgang um 14 Prozent gegenüber der Vorperiode. Auch die Insertionszeiten verkürzten sich erneut um 5 auf 46 Tage. Diese unterproportionale Verkürzung der Insertionsdauer (-10 Prozent) bei einem abnehmenden Angebot zeugt von einer leichten Zunahme der Nachfrage. Mit 46 Insertionstagen weist die Stadt Zürich neu die kürzeste Ausschreibungszeit für Eigentumswohnungen aller untersuchten acht Städte auf und liegt noch vor Luzern (48 Tage) und Lausanne (51 Tage).

Im Schnitt kosteten Wohnungen in der Stadt Zürich rund CHF 13 000 pro m² Wohnfläche. Das war das höchste Preisniveau der untersuchten Städte vor

Genf (CHF 12 900). Im Vergleich kostet 1m² in St. Gallen, der günstigsten Stadt, mit CHF 6500 nicht einmal die Hälfte.

In der Stadt Zürich ist eine hohe Schwankungsbreite der Insertionszeit feststellbar. Einzelne Objekte mussten mehr als 1000 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (90% Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 135 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionszeit (Interquartilsabstand) nimmt nicht monoton mit der Zimmerzahl zu.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge



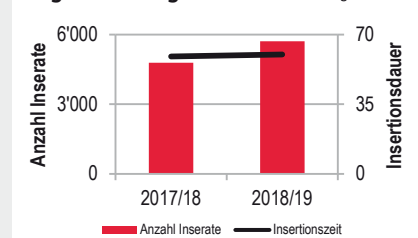
REGION ZÜRICH

In der Region Zürich erhöhte sich die Zahl der im Internet ausgeschrieben Eigentumswohnungen um 919 auf 5706 Objekte (+19 Prozent). Dadurch stieg die Insertionsdauer um 1 Tag auf 60 Tage an. Der minimale Anstieg der Insertionsdauer weist auf eine wachsende Nachfrage hin.

In der Berichtsperiode verzeichneten die zum Verkauf inserierten Wohnungen eine Zunahme von

19 Prozent auf 5706 Wohnungen, womit die Region Zürich noch vor den Regionen Innerschweiz, Genf und Ostschweiz an viertletzter Stelle lag. Die mittlere Insertionsdauer in der Region Zürich stieg hingegen nur um einen auf 60 Tage. Dies ist der kürzeste Wert zusammen mit den Regionen Nordwestschweiz und Espace Mittelland. Der minimale Anstieg der Insertionsdauer trotz einer Ausweitung des Angebotes lässt eine leicht expandierende Nachfrage vermuten.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge



Entwicklung nach Gemeindetypen

In sämtlichen Gemeindetypen erhöhte sich die Anzahl der zum Verkauf ausgeschrieben Eigentumswohnungen, wobei die Hälfte der Inserate auf die suburbanen Gemeinden entfielen. Mit Ausnahme der Zentrumsgemeinden reduzierten sich in allen Gemeindetypen die Marktungleichgewichte, d.h. die Angebots- bzw. Nachfrageüberschüsse wurden im Vorperiodenvergleich reduziert.

liche Voraussetzungen, um eine langfristige Investition in ein Eigenheim zu wagen; meist die grösste Investition im Lebenszyklus eines privaten Haushaltes.»

Zudem zeigen Untersuchungen, dass bis zu einem Hypothekarzinsniveau von zwei Prozent kaufen deutlich günstiger ist als mieten. Um die hohen Anforderungen der Bankenaufsicht zur Tragbarkeit einer Hypothek zu erfüllen, müssen aber rund ein Drittel der Käufer auf Darlehen aus dem Familienumfeld zurückgreifen.

Wohnungen in Zürich, Espace Mittelland und der Nordwestschweiz finden am schnellsten einen Käufer

In den Regionen Zürich, Espace Mittelland und Nordwestschweiz können Eigentumswohnungen mit 60 Insertionstagen im Schnitt am schnellsten verkauft werden. Mit 61 Tagen müssen sich Verkäufer von Eigentumswohnungen in den Regionen Waadt/Wallis, Ost- und Innerschweiz sowie Genf im Vergleich zur Gruppe mit den kürzesten Insertionszeiten nur geringfügig länger gedulden, um Käufer zu finden. Mit durchschnittlich 77 Tagen ist das Tessin weiterhin die Region mit der längsten Insertionszeit.

Den grössten Abbau des Überangebotes bzw. die stärkste Annäherung an den gesamtschweizerischen Medianwert der Insertionszeit (61 Tage) erfolgte in den beiden Regionen Tessin (-22 Tage Veränderung) und Ostschweiz (-24

Tage Veränderung Insertionsdauer). Mit einer Zunahme der Insertionszeit auf 60 Tage verzeichnete die Region Zürich als einzige Region eine Verlängerung der Ausschreibungszeit.

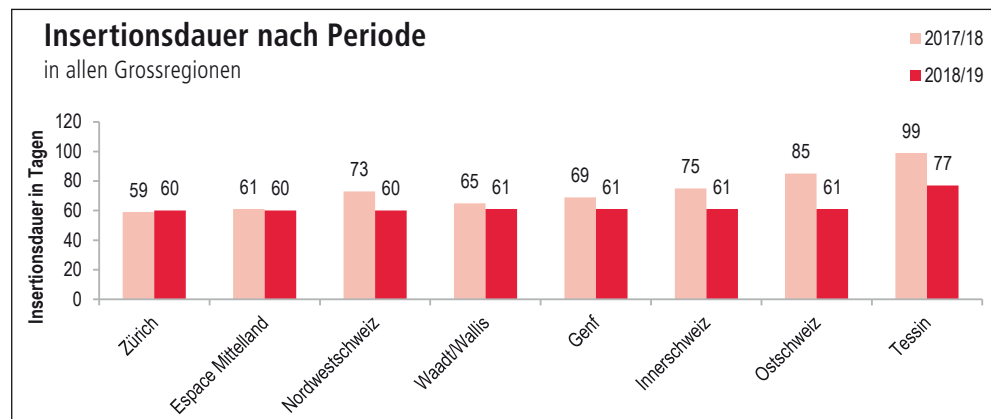
Stadt Zürich löst Stadt Genf mit der teuersten Eigentumswohnung der Schweiz ab

Erstmals löst die Stadt Zürich Genf als Stadt mit den höchsten Wohneigentumspreisen ab. Ein Quadratmeter Nettowohnfläche wird in Zürich im Schnitt für CHF 13 000 ausgeschrieben, in Genf liegt er bei CHF 12 900. In der Stadt Bern, der günstigsten der untersuchten Städte, muss pro Quadratmeter mit CHF 6100 weniger als die Hälfte bezahlt werden.

OHMA – Online Home Market Analysis

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse des Swiss Real Estate Instituts (Swiss REI) und homegate.ch, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für sub-urbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt.

Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. (rcv)



Ihr Bankpaket: Eröffnen und profitieren!



Mit ZKB inklusiv Basis erhalten Sie die wichtigsten Einzelprodukte von Konto bis Kreditkarte in Einem. Alle ab 22 profitieren damit von attraktiven Vergünstigungen und Vorzugszins. Die nahe Bank.

zkb.ch/basis



Interkantonale Strafanstalt Bostadel

6313 Menzingen
www.bostadel.ch

Malerei

Unsere modern eingerichtete Malerei und Ablaugerei mit umweltgerechter Entsorgung ist spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen.

- Fensterläden
- Möbelstücke



Ivan Stadler
Unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Junc- oder Schnurgeflechten und allgemeinen Möbelrestaurationen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten



Kilian Wicki
Unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität. Abholung und Lieferung nach Absprache. Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



jetzer storen.

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

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

DIE BAUPROFIS IN IHRER REGION

- PLANUNG UND BERATUNG
- SANIERUNG
- UMBAU
- ANBAU

ALLES AUS EINER HAND
« SEIT 1920 »

T 044 914 40 40 www.dozzabau.ch



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge
für die energetische
Gebäude-Modernisierung.

Das Gebäudeprogramm  MINERGIE®

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

DÄMMERUNGSEINBRÜCHE

Mit der Winterzeit nehmen auch die Einbrüche wieder zu

Der schwarz gekleidete Mann mit Maske, grossem Sack über der Schulter und massivem Einbruchwerkzeug in der Hand entspricht nur noch einem alten Klischee. Heute ist der Einbrecher unauffällig gekleidet, benutzt einfaches Werkzeug und sucht sich für seine Missetaten den idealen Zeitpunkt aus – wenn es eindämmt und noch niemand zu Hause ist.

Auch wenn in der Schweiz die Zahl der Einbrüche rückläufig ist, ist jeder Einbruch einer zu viel. Für die Betroffenen bleibt nebst dem materiellen Schaden sehr oft ein ungutes Gefühl zurück und es kann lange dauern, bis sie sich zu Hause wieder wohl fühlen.

Wie ticken Einbrecher?

Einbrecher gehen immer den Weg des geringsten Widerstandes. Sie möchten unbemerkt und möglichst schnell zur Tat schreiten. Einbrecher

scheuen das Risiko. Die Faktoren Lärm und Zeit sind entscheidend, ob es zu einem Einbruch kommt oder nicht. Einbrecher verhalten sich unauffällig und kommen dann, wenn die Bewohner nicht daheim sind. Wohnungen und Häuser sind deshalb besonders tagsüber gefährdet, wenn Herr und Frau Schweizer arbeiten und unterwegs sind.

Anders sieht es bei Büros, Ladenlokalen und Lagerhallen aus. Diese werden vermehrt nachts von Dieben heimgesucht. Bei Geschäftsräumen



ist dann auch der Unterschied zwischen Sommer und Winter nicht so stark wie bei den Wohnräumen. Die polizeiliche Kriminalstatistik Schweiz zeigt eindeutig eine Zunahme der Delikte in Wohnquartieren nach Umstellung auf die Winterzeit.

Nützt Prävention auch tatsächlich etwas?

Ja, unbedingt! Das Risiko eines Einbruchs lässt sich zwar leider nie ganz beseitigen, gewisse Verhaltensweisen und Massnahmen können das Risiko aber beträchtlich senken. Nebst den Patrouillenfahrten, die die Polizei in gefährdeten Gebieten regelmässig vornimmt, ist ein gewisser Selbstschutz für Haus- und Wohnungseigentümer – aber auch für Mieter – unumgänglich.

Die Prävention fängt beim eigenen Verhalten an. Schliessen Sie Türen auch bei kurzen Abwesenheiten immer ab. Dasselbe gilt für Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren. Gekippte oder angelehnte Fenster können kinderleicht geöffnet werden. Auch Garagen, Keller und andere Nebenräume dürfen dabei nicht vergessen werden.

Für potenzielle Einbrecher sollte eine Abwesenheit nicht leicht zu erkennen sein. Vorhänge und Fensterläden verhindern das Hineinschauen in die Wohnung und das Beobachten des Tagesrhythmus sowie der Lebensgewohnheiten.

Ein weiterer wichtiger Eckpfeiler der Prävention ist die Beleuchtung der Liegenschaft. Ein Timer, der in unregelmässigen Abständen das Licht einschaltet, oder ein TV-Simulator lassen das Zuhause bewohnt wirken.

Alarmanlagen haben eine abschreckende Wirkung, im Fall der Fälle melden sie aber nur, dass bereits jemand eingedrungen ist.

Nicht zu unterschätzen ist zudem eine gute Nachbarschaft. Sie stellt eine weitere effektive

INFORMATION

Weitere nützliche Tipps zum Thema Einbruch und eine Informationsbroschüre zum gratis Downloaden finden Sie auf der Website der schweizerischen Kriminalprävention unter www.skppsc.ch.

Hürde gegen Einbrüche dar. Informieren Sie daher Ihre Nachbarn über ihre Abwesenheit und halten Sie sich gegenseitig über merkwürdige Beobachtungen auf dem Laufenden.

Was wirklich zu beachten ist

Meist genügen bereits einfache Vorkehrungen und Verhaltensweisen, um Diebe fernzuhalten.

- Alle Türen und Fenster – auch Oberlichter – abschliessen
- Das Zuhause bewohnt wirken lassen (z.B. durch TV-Simulator)
- Nachbarn über die Abwesenheit informieren
- Keine Mitteilung auf dem Anrufbeantworter oder in Social Media (z.B. Facebook) hinterlassen
- Briefkasten regelmässig leeren oder Post zurückbehalten/umleiten lassen
- Keine Reserveschlüssel unter Türvorlegern, im Blumentopf oder an einer sonst einfach zugänglichen Stelle hinterlegen
- Bei verdächtigen Vorkommnissen sofort die Polizei verständigen.

Text

MLaw Stéphanie Bartholdi,
Juristin beim HEV Schweizfluwel.de

Bild

fotolia

Für Infos rund um die Uhr:

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

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:

Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

VERKAUF:

Tel. +41 43 388 10 07
info.zuerich@gribi.com

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRI BI

CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Unser Support – das Fundament für Bauprofis. von Bauprofis

www.baupool.ag

- Beratung bei Submissionen
- Devisierung nach NPK
- Durchführung von Submissionen
- Einkaufsplattform für KMUs
- Unterstützung im Einkauf für private und institutionelle Bauherren bei ihren Bauvorhaben
- Verkauf, Lieferung und Montage von Haushaltsgeräten inkl. Entsorgung der Alten

baupool

BAUPOOL SUPPORT AG, 8049 Zürich Detaillierte Infos finden Sie auf unserer Website:



DIE BERUFSLEHRE BEIM HEV ZÜRICH

Mit den Lernenden in die Zukunft investieren

Die Ausbildung von Lernenden lohnt sich – und zwar nicht nur für diese selbst, sondern auch für das Unternehmen. Der HEV Zürich hat diese Chance schon lange erkannt, weshalb ein Betrieb ohne seine jüngsten Mitarbeiter für den Verband unvorstellbar wäre.

Pro Lehrjahr bildet der HEV Zürich eine Person im kaufmännischen Bereich aus. Im Rahmen ihrer dreijährigen Lehre durchlaufen sie alle Abteilungen des HEV Zürich. Dies sind Immobilienbuchhaltung, Bewirtschaftung, Verkauf, Bewertung, Rechtsabteilung sowie Baumanagement. Zusätzlich zur schulischen erhalten sie auch eine umfassende und professionelle interne Ausbildung. So wird ihnen in allen Abteilungen das benötigte Wissen in internen Weiterbildungskursen mit den entsprechenden Experten vermittelt.

Einer der alljährlichen Höhepunkte für die Lernenden ist bestimmt der Lehrlingsausflug. Dabei erhalten sie die Möglichkeit, sich auch ausserhalb des Alltags beim HEV Zürich gegenseitig besser kennenzulernen und den Teamgeist zu stärken. Dieses Jahr führte sie der Ausflug in den Europapark Rust, was sie sichtlich genossen haben.



Die drei Lernenden (1., 3. und 4. von links) plus die beiden Begleiter im Europapark Rust.

Herzlichen Glückwunsch!



Die glücklichen Gewinner des Wettbewerbs am Stand des HEV Zürich:

1. Preis Helikopterrundflug Philippe Waldis, Unterengstringen
2. Preis CHF 300 Rekachecks Berta Bickel, Dielsdorf
3. Preis CHF 100 Rekachecks Matthias Brunner, Schöfflisdorf





Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe







Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68

Email: info@bug-ag.ch
www.bug-ag.ch

Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden

Fassaden
Holzbau





biberbau

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch

swissmade



Sie haben Bauland, wir den Käufer!




Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

Wir öffnen Ihnen die Türen, arbeiten diskret und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

044 281 93 93
mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

Anlageimmobilien und Wohneigentum

Hauptsitz
Dufourstrasse 155, 8008 Zürich

Filiale Goldküste
Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Pascale Braun Claudia Spalinger Gioia Carlucci

ATTICO[®] OBJEKTSTRATEGIE _In wenigen Schritten zur besten Entwicklungsmöglichkeit Ihrer Liegenschaft. Wir zeigen Ihnen verschiedene Um- und Ausbauvarianten, welche finanz- und marktstrategisch durch uns belegt werden. Sie erhalten die richtigen Lösungsansätze als Entscheidungsbasis für Ihre Investition.



ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

VON DER WIEGE BIS ZUR BAHRE – IMMER MEHR DATEN UND DOKUMENTARE

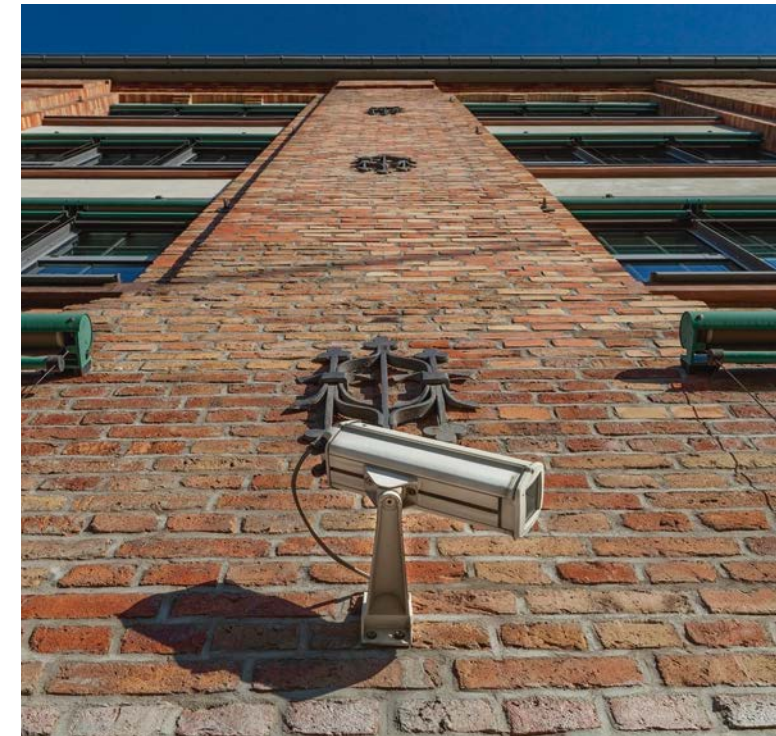
Darf ich mein Einfamilienhaus oder meine Wohnung per Video überwachen?

Smartphones mit Kamera sind im Alltag nicht mehr wegzudenken. Oft muss sogar das Neugeborene unmittelbar nach der Geburt als erste Amtshandlung das Blitzlicht eines Handys für ein Selfie mit den Eltern erfahren. Es wird als selbstverständlich angesehen, alles aufzunehmen, zu dokumentieren und in den sozialen Medien zu verbreiten. Der Persönlichkeitsschutz und das Recht auf eigenes Bild scheinen dabei immer mehr in den Hintergrund zu treten und vergessen zu gehen.

Weniger aus Lust zur Beobachtung und vielmehr zum Schutz ihres Eigentums setzen Privatpersonen oft Videokameras zur Überwachung von Nachbarn ein. Es gibt Eigentümer, die mit einer Videoüberwachung verhindern wollen, dass Mieter und Drittpersonen ihren Abfall auf der Liegenschaft oder in den Container entsorgen. Andere möchten sich gegen Vandalen oder Einbrecher schützen. Solche Motive für die Anschaffung einer Überwachungsanlage erscheinen durchaus nachvollziehbar und legitim. Auch die Zunahme der Mitteilungen in den Medien, wonach Banden in Zürich am Werk sind, ruft immer mehr nach Sicherheitsmassnahmen, wie z.B. die Anschaffung von Überwachungs- und Alarmanlagen.

Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass die Videoaufnahme eines Menschen mit einer Videoaufnahme auf Privatboden im

Spannungsverhältnis zwischen Interessen des Hauseigentümers und des gefilmten Dritten steht. Demzufolge sollten Privatpersonen, welche Vi-



Die gezielte Überwachung des Eingangsbereichs kann unzulässig sein.

deoaufzeichnungen planen, auf den Persönlichkeitsschutz achten.

Mögliche Verletzung der Privatsphäre

Sind Privatpersonen auf den Videoaufzeichnungen zu erkennen, unterstehen diese Aufnahmen dem Bundesgesetz über den Datenschutz, unabhängig davon, ob die Bilder aufbewahrt werden oder nicht. Da Film- und Bildaufnahmen massive Verletzungen der Privatsphäre darstellen können, sind solche Aufnahmen nur unter Einhaltung von strengen Voraussetzungen zulässig. Der Eidgenössische Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragte (EDÖB) hat eine Anleitung zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte im Merkblatt «Videoüberwachung durch private Personen» unter www.edoeb.admin.ch veröffentlicht.

Unbestritten ist die Abschreckungswirkung einer Videoüberwachungsanlage. So haben Vermieter und Stockwerkeigentümer gute Gründe, gewisse Teile ihrer Liegenschaften rund um die Uhr zu überwachen. Dadurch werden Einbrecher, Vandalen und Abfallsünder von ihren Vorhaben abgeschreckt. Die Videoaufnahmen können wesentlich dazu beitragen, die Täterschaft zu ermitteln und zu überführen.

Prinzip der Verhältnismässigkeit

Mit einer Videoanlage wird zudem das Sicherheitsempfinden des Eigentümers und des Mieters gesteigert. Beim Vorliegen eines konkreten Sicherheitsbedürfnisses kann von einem überwiegenden privaten Interesse an der Aufzeichnung ausgegangen werden, wenn das Prinzip der Verhältnismässigkeit gewahrt ist. Das heisst, die Videoüberwachung muss zielführend sein und darf nur angewendet werden, wenn mildere Massnahmen nicht durchführbar sind.

Die Praxis des Datenschutzbeauftragten lässt dies auch auf Attrappen anwenden. Eine breit-

flächige Videoüberwachung dürfte ausgeschlossen sein, da diese dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit widerspricht.

Eingeschränkter Überwachungsbereich

Da die breitflächige Überwachung der Liegenschaft unzulässig ist, muss der Überwachungsbereich eingeschränkt sein. Überwacht werden dürfen also nur ganz bestimmte Teile einer Liegenschaft, wie der Abfallplatz oder die Tiefgarage. Ohne ausdrückliche Einwilligung der Betroffenen wäre es unzulässig, z. B. Wohnungseingänge oder Briefkästen einzelner Mieter oder

Stockwerkeigentümer zu überwachen. Auch die gezielte Überwachung des Eingangsbereichs einer Liegenschaft kann unzulässig sein. Dies insbesondere dann, wenn der Eingangsbereich ausschliesslich Interessen einzelner Mieter oder Stockwerkeigentümer dient. Sämtliche Betei-

ligten müssten in diesem Falle der Dauerüberwachung zustimmen.

Der Stockwerkeigentümer oder Mieter darf seine Wohnung, seinen Balkon und Sitzplatz überwachen. Ausgenommen davon ist die Überwachung des Eingangsbereichs der Liegenschaft, des allgemeinen Gartenanteils, der Umgebung oder des Treppenhauses.

Der Eigentümer oder der Mieter eines Einfamilienhauses darf den Bereich bis zur Grundstücksgrenze seines Hauses überwachen. Ohne die Einwilligung des Nachbarn ist es unzulässig, ihn und sein Grundstück mit zu überwachen. Auch Aufnahmen des öffentlichen Grundes sind in der Praxis unzulässig, weil rechtswidrig und unverhältnismässig.

Hinweis auf Überwachung notwendig

Bei der Videoüberwachung ist es unerlässlich, auf die Überwachung des Bereiches hinzuweisen. Dafür ist ein gut sichtbares Hinweisschild anzubringen, welches einerseits auf



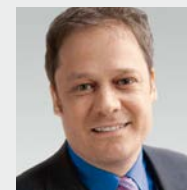
die Videoüberwachung aufmerksam macht und andererseits einen Hinweis enthält, bei wem Auskünfte betreffend die gespeicherten Daten eingeholt werden können. Interessant ist, dass der Hinweis auch bei Attrappen anzubringen ist, wobei nicht ausdrücklich erwähnt werden muss, dass es sich um eine Attrappe handelt. Für die Sicherheit der gespeicherten Daten muss gesorgt werden. So muss Sorge getragen werden, dass Unberechtigte keinen Zugriff auf die Daten erhalten und diese auch nicht missbrauchen können. Die Daten dürfen auch nicht rechtswidrig ausgewertet werden. Somit dürften die Aufnahmen im Internet nicht veröffentlicht werden.

Löschung der Daten nach 24 Stunden

Wichtig ist zudem, sicherzustellen, dass Videoaufnahmen innert kürzester Zeit gelöscht werden. In der Praxis hat die Löschung in der Regel nach 24 Stunden zu erfolgen. Bei Ferienabwesenheit oder bei Videoüberwachungen in nicht öffentlich zugänglichen Privaträumen sind längere Aufbewahrungsfristen zulässig. Gefilmte Personen haben einen Anspruch darauf, die sie betreffenden Aufnahmen zu erhalten.

Nachdem die EU-Datenschutzrichtlinien in Kraft getreten sind, befindet sich das schweizerische Datenschutzgesetz in Revision. Die technische Entwicklung von Überwachungsmaßnahmen ist nicht aufzuhalten, was nicht immer mit technischem Fortschritt gleichzusetzen ist. Dabei kommen das Persönlichkeitsrecht und das Recht auf Privatsphäre immer mehr unter Druck.

Deshalb scheint es unaufhaltbar: von der Wiege bis zur Bahre, immer mehr Daten und Dokumentare.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Bilder
fotolia

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Gesucht: Wohnungen in Zürich

für Menschen, die es schwerer haben.
Wir haften solidarisch im Mietvertrag und unterstützen, wo nötig.

Helfen Sie mit einer Spende!

DOMICIL
EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.

Tel. 044 245 90 25
info@domicilwohnen.ch
domicilwohnen.ch



Durch den HEV Zürich im September 2019 verkauft:



Erfolgreich verkauft – Träume erfüllt.

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

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



MIGROL Tankrevision **MIGROL**

Tankrevision

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

WINTER AKTION CHF 50.- Rabatt
Gültig bei Neubestellung und Ausführung bis 31.3.2020

Vorteile:

- Werterhaltung der Anlage
- Innenreinigung und Schutzanstrich
- Kein Heizunterbruch
- Auch bei vollem Tank
- Durchführung ganze Schweiz
- Cumulus-Punkte

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 044 495 12 12 oder unter
www.migrol-tankrevision.ch

DZ/01

Bleiben Sie mit uns mobil!

Mit unserem Treppenlift, verhilft die HERAG AG, ein Schweizer Unternehmen, Ihren Kunden seit über 35 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort in ihrem Zuhause. Mit perfektem Service.

SCHWEIZWEIT PRÄSENT UND LOKAL VERANKERT
Zürich - Basel - Luzern
043 508 86 10
sales@stannah.ch
www.herag.ch

HERAG Stannah
Ein Schweizer Unternehmen der Gruppe

Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas
Küchenbau
Möbel
Badmöbel
Türen
Einbruchschutz
Schränke
Terrassenroste
Parkett
Garderoben

Treppen
Böden
Fenster

MADE IN SWISS

Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf
Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · www.schreinerei-ruetschi.ch



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

Wir warten
geduldig, auf Ihre LIEGENSCHAFT
zum Verkauf. mail@elianej.ch, 043 499 92 42

www.elianej.ch   

ELIANE J.

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbenspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 7. Februar 2020, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze
vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine
Bearbeitungsgebühr von 50% der SeminarKosten
zu entrichten. Bei Absage am Seminarabend und unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 7. Februar 2020

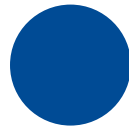
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
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, Postfach, 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 03.

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

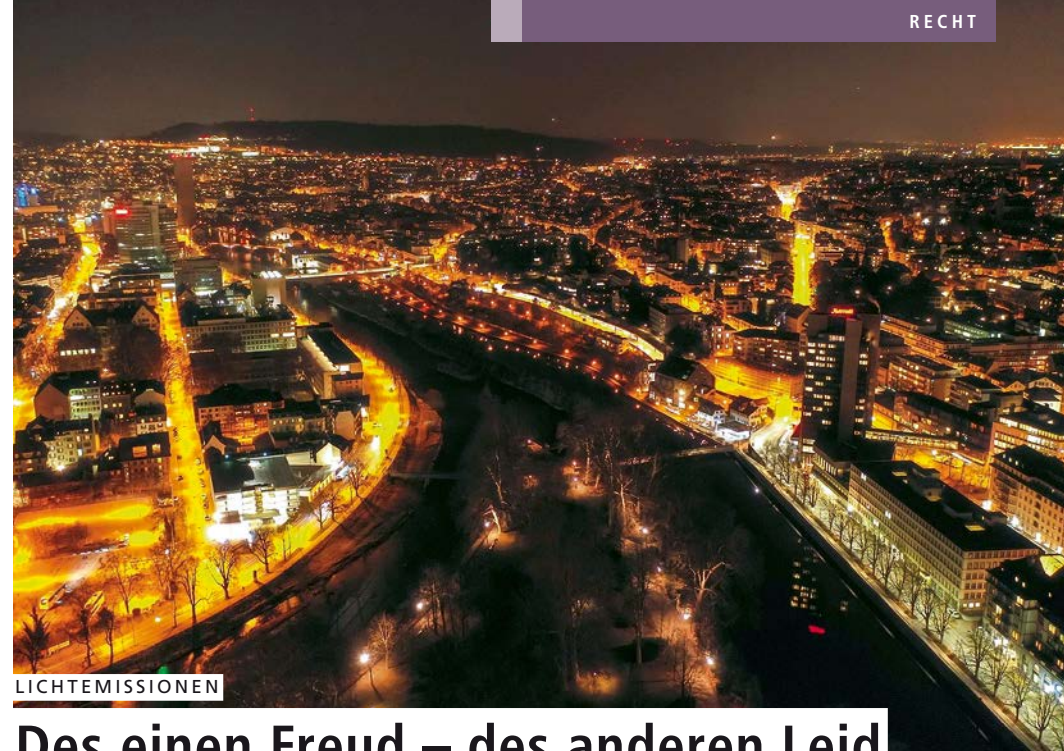
-rechen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35
E-Mail: home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch



LICHTEMISSIONEN

Des einen Freud – des anderen Leid

Aussenräume wurden in den letzten Jahrzehnten immer stärker beleuchtet. Ein erheblicher Teil des Lichts wird dabei nicht genutzt und erhellt stattdessen den Nachthimmel. Neue technische Möglichkeiten und daher günstigere Beleuchtungsprodukte führen zunehmend zu Schwierigkeiten. Nicht alles, was gefällt, ist auch erlaubt, denn übermässiges künstliches Licht kann einen negativen Einfluss auf die nächtliche Landschaft, die Artenvielfalt und den Menschen haben.

Seit Ende Mai 2019 hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) Kanton Zürich ein aktualisiertes Merkblatt zu den Lichtemissionen auf dem Internet aufgeschaltet.¹ Ein Entwurf zum gleichen Thema ist auf der Webpage des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) abrufbar.²

Was ist Lichtemission resp. -verschmutzung

Als Lichtverschmutzung wird ungenutztes direkt blendendes Kunstlicht und solches, das an Luft- und Staubteilchen in der Atmosphäre gestreut wird und damit den Himmel aufhellt (Lichtglocke), bezeichnet, womit schädliche oder lästige Einwirkungen auf den Menschen und seine Umwelt entstehen. Umweltschutzrechtlich relevant

sind alle ortsfesten Beleuchtungsanlagen innen und aussen, sofern von ihnen Aussenwirkung ausgeht.

Gesetzliche Grundlagen

Künstliches Licht besteht aus elektromagnetischen Strahlen und gehört daher zu den unerwünschten Einwirkungen nach dem Umweltschutzgesetz (Art. 1 Abs. 2 USG). Das Licht beziehungsweise die Strahlen werden beim Aus-

¹ www.awel.zh.ch ➔ Luft, Klima & Elektromog

➔ Lichtemissionen (Stand: 23. Mai 2019).

www.bafu.admin.ch ➔ Stichwort «Vollzugshilfe Lichtemission»

Für Sie vor Ort.

Ihr Spezialist

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Domeisen Fenster AG
Hittnauerstrasse 12b
CH-8330 Pfäffikon ZH
Tel. +41 44 524 28 00
info@domeisenfenster.ch
www.domeisenfenster.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen

tritt aus Anlagen als Emissionen und am Ort ihres Eintreffens als Immissionen bezeichnet (Art. 7 Abs. 2 USG). Ihnen soll im Sinne des Vorsorgeprinzips begegnet werden, indem die Emissionen so weit technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar vorsorglich zu begrenzen sind (Art. 11 Abs. 2 USG). Die Emissionsbegrenzungen finden ihre rechtliche Grundlage im Sinne eines Schutzes und zur Vermeidung in Art. 12 USG; zu den Immissionsgrenzwerten siehe Art. 13

USG. Wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden, können nach Art. 11 Abs. 3 USG Emissionsbegrenzungen verschärft werden.³

Da Immissionsgrenzwerte für sichtbares Licht fehlen, müssen die Behörden jeweils eine Einzelfallbeurteilung vornehmen. Bei der Abwägung sind die entsprechenden Normen (insb. Art. 11-13 und 16-18 USG) unmittelbar zu berücksichtigen und ist dem Verhältnismässigkeitsprinzip, auch unter der Berücksichtigung des Standes der Wissenschaft und der Technik sowie der Erfahrungen der Fachstellen, Rechnung zu tragen.

Beispiele für andere Normen und Empfehlungen betreffend Lichtemissionen

Seit 1. März 2013 ist die SIA Norm 491 zur «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» in Kraft. Aufbauend auf dem Vorsorgeprinzip liefert sie eine wichtige Konkretisierungshilfe zur Eindämmung unnötiger Lichtemissionen. Sie hat insbesondere die Beleuchtung privater Gebäude und Anlagen zum Gegenstand.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU, ehemals BUWAL) hat bereits 2005 Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen abgegeben. Zu den Lichtemissionennormen zählt weiter SN EN 12193:2008.



Weihnachtsbeleuchtung auf dem Zürcher Sechseläutenplatz.

Im Kanton Zürich hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ein Merkblatt für die Gemeinden betreffend ihre Aufgaben (Verordnungskompetenzen) und Massnahmen (Auflagen im Baubewilligungsverfahren sowie Behandlung von Reklamationen) zur Vermeidung von Lichtverschmutzung erlassen. Die Gemeinden sollen als Vorbild bei eigenen Bauten und Anlagen vorgehen, hinsichtlich Begrenzung an der Quelle, Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung/-steuerung, Helligkeit und Spektrum der Lichtquellen. Das heisst, nur notwendige (sicherheits-)relevante Beleuchtung soll unter Gesamtlichtstromminimierung betrieben wer-

³ Emissionsbegrenzungen können beispielsweise auch aufgrund des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG), des Jagdgesetzes (JSG), der Signalisationsverordnung (SSV), des Planungs- und Baugesetzes (PBG) oder aus Gründen der Verkehrssicherheit nötig sein. Für den Schutz vor schädlichen Laserstrahlen siehe auch die Schall- und Laserverordnung (SLV). Wenn Leuchtdioden- und Laserstrahler zum Einsatz kommen, ist ausserdem die Verordnung über elektrische Niederspannungserzeugnisse (NEV) anwendbar.

⁴ Für die Bewilligung von temporären Beleuchtungen (Gewerbe-Weihnachtsbeleuchtung, Eventbeleuchtung) in der Stadt Zürich ist die Stadtpolizei Zürich, Abteilung Bewilligungen, zuständig.

⁵ Für Reklambewilligungen in der Stadt Zürich ist das Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich, zuständig; 044 412 29 44; Anfragen können auch vorfrageweise gestellt werden.

den. Lichtströme sind grundsätzlich von oben nach unten möglichst präzise und nur so hell wie notwendig auszurichten und für so lange wie nötig in Betrieb zu halten, d.h. sie sind der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern anzupassen.

Gerichtentscheide

Sowohl auf kantonaler wie auch auf Bundesebene sind Gerichtentscheide zum Thema Lichtemissionen ergangen. Nachfolgend drei Beispiele:

Vermeidbare Lichtemissionen (Baurekursgericht Kanton Zürich)

Zu den vermeidbaren Lichtemissionen werden etwa das Anleuchten von nicht zu beleuchtenden Umgebungsflächen gezählt oder das ungenaue Anleuchten oder das unnötige ganznächtlige Anleuchten (BRGE II Nr. 0172/2015).

Weihnachts- und Ganzjahreszierbeleuchtung (Bundesgericht: BGE 140 II 33)

In seinem Entscheid vom 12. Dezember 2013 hielt das Bundesgericht fest, dass für die Weihnachtszeit traditionell und ortsüblich vom 1. Advent bis zum 6. Januar eine Weihnachtsbeleuchtung zulässig sei, welche bis 1 Uhr morgens in Betrieb sein dürfe, danach sei die Beleuchtung abzustellen.

Weiter führte das Bundesgericht zu einer im Vergleich zur Weihnachtsbeleuchtung reduzierter Ganzjahresbeleuchtung aus, dass eine Begrenzung der Beleuchtungsdauer, so dass diese von abends um 22 Uhr bis morgens um 6 Uhr ausgeschaltet sein muss, jedenfalls nicht zu beanstanden sei. Es liess allerdings explizit offen, ob eine weitergehende Emissionsbegrenzung zulässig oder sogar geboten sein.

Keine Baubewilligungspflicht für Weihnachtsbeleuchtung (Bundesgericht: BGE 1A_202/2006 vom 10. September 2007)

Zum Thema Weihnachtsbeleuchtung hat das Bundesgericht festgehalten, dass auch für eine aussergewöhnlich grosse und helle Weihnachtsbeleuchtung nicht vorab eine Bewilligungspflicht gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG besteht. Dies obgleich

damit unter Umständen gegen den einzuhaltenen umweltrechtlichen Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung verstossen wird. Hingegen sind die zuständigen Behörden angehalten, nach einer baupolizeilichen Überprüfung angesichts einer konkreten Beanstandung oder von Amtes wegen aufgrund einer Kontrolle eine beschwerdefähige Verfügung zu erlassen, in der darüber befunden wird, ob eine extensive Beleuchtung die bau- und umweltschutzrechtlichen Vorschriften einhält.⁴

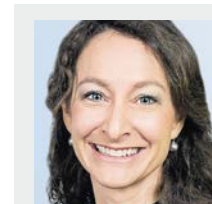
Digitale Werbung

Anders als Weihnachtsbeleuchtungen unterliegen beleuchtete Reklamen im Strassenbereich nach der Signalisationsverordnung (SSV) und aufgrund der Baugesetzgebung (§ 309 Abs. 1 lit. m Planungs- und Baugesetz, PBG; § 14 lit. n Bauverfahrensverordnung, BVV (Kt. ZH)) der Baubewilligungspflicht. Diesbezüglich werden den Betreibern Auflagen zur Leuchtdichte und den Betriebszeiten gemacht.⁵

Fazit

Im Zusammenhang mit den nichtfunktionalen Zier- und Weihnachtsbeleuchtungen ist den Betreibern zu empfehlen, dass Sie bereits beim Erwerb – insbesondere bei Leuchtdioden und Lasern – sicherstellen, dass diese der Verordnung über elektrische Niederspannungserzeugnisse entsprechen und weder andere Verkehrsteilnehmer, die Nachbarn noch die Natur und die Tiere durch die Installationen übermässig gestört und damit beeinträchtigt werden.

Zweckmässig eingesetzte Beleuchtung vermindert den Energieverbrauch, vermeidet Kosten, unnötige Immissionen sowie Streitigkeiten und freut die Mehrheit der Bevölkerung.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Bilder:
Fotolia

MIETRECHT

Wie ist die Gartenpflege bei der Vermietung eines Einfamilienhauses zu regeln?

Die Gartenpflege kann bei der Vermietung eines Einfamilienhauses mittels einer Zusatzvereinbarung dem Mieter übertragen werden. Diesfalls ist der Mieter gehalten, den Garten auf seine Kosten zu pflegen oder einen Gärtner damit zu beauftragen.

Die für die Gartenpflege notwendigen Geräte wie Rasenmäher, Motorsäge, Scheren, Rechen, Besen etc. kann der Vermieter dem Mieter zur Verfügung stellen, er muss aber nicht. Die Anschaffungskosten und deren Amortisation sind diesfalls im Mietzins zu berücksichtigen. Der Vermieter wäre dann auch verpflichtet, die Kosten notwendiger Ersatzanschaffungen zu tragen.

Stehen keine Geräte zur Verfügung, ist es Sache des Mieters, für deren Anschaffung besorgt zu sein oder die Gartenarbeiten fremdzuvergeben. Der Geräteunterhalt obliegt auf jedem Fall dem Mieter. Der Vermieter sollte entscheiden, welche der beiden Möglichkeiten im Einzelfall sinnvoller ist.

Änderungen nur mit Einwilligung des Vermieters

Die Gartenpflege des Einfamilienhauses umfasst dieselben Arbeiten wie die Gartenpflege eines Mehrfamilienhauses (Rasenmähen, Laubbeseitigung, Unkrautvertilgung, Schneiden von Bäumen, Hecken und Sträucher etc.). Das Zurückschneiden von Ästen grosser Bäume gehört ebenfalls zur Gartenpflege. Zur Vornahme von Gartenerneuerungen ist der Mieter auch im Fall von der Einfamilienhausmiete nicht verpflichtet. Ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters darf der Mieter keine Änderungen

am Garten vornehmen. Er hat den Garten bei einem allfälligen Auszug in demselben Zustand zu hinterlassen, in dem er diesen übernommen hat.

Bei der Rückgabe des Mietobjektes durch den Mieter ist der Vermieter dafür beweispflichtig, dass dem Mieter der Garten in einwandfreiem Zustand übergeben wurde. Nur wenn dieser Beweis erbracht werden kann, kann der Mieter auch verpflichtet werden, einen von ihm vernachlässigten Garten beim Auszug auf eigene Kosten instand zu setzen oder instand setzen zu lassen. Ein sorgfältig ausgefülltes Übernahmeprotokoll (für Haus und Garten) ist daher für den Vermieter zu empfehlen.

Für eine weitere Vertiefung des Themas Nebenkosten ist auf das Werk von Thomas Oberle, Nebenkosten und Heizkosten, zu verweisen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eid. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten
■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 20. März 2020, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 20. März 2020

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
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, Postfach, 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 03.

MIETRECHT

Wie konkret muss eine Mängelrüge formuliert sein?

Bei Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für sämtliche Abnutzungen oder Veränderungen, die sich aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjektes ergeben. Für Veränderungen bzw. Abnutzungen infolge vertragsgemässen Gebrauch hat er nicht einzustehen; diese sind mit dem Mietzins abgegolten.

Der Vermieter muss die Mietsache bei der Rückgabe umfassend prüfen und allfällige Mängel *sofort* (innert 2–3 Werktagen) dem Mieter melden. Bei verspäteter Mängelrüge verwirkt der Vermieter seine mit den Mängeln verbundenen Schadenersatzansprüche.

In der Praxis findet die Rückgabe von Mieträumlichkeiten meist im Beisein von Vermieter und Mieter statt, wobei ein gemeinsames Rückgabe-Protokoll über den Zustand der Sache erstellt wird. Dieses Protokoll stellt nicht für sich eine Mängelrüge dar.

Die Mängelrüge verlangt unmissverständlich, dass der Vermieter dem Mieter all jene Mängel zu melden hat, für die der Mieter (nach Auffassung des Vermieters) einzustehen hat.

Es empfiehlt sich deshalb, sowohl die Mängel als auch die vom Vermieter behauptete Instandstellungspflicht des ausziehenden Mieters möglichst umfassend ins Protokoll aufzunehmen, um spätere Auseinandersetzungen über Bestand und Umfang der Schadenersatzpflicht zu vermeiden. Ausserdem kann es (für einen allfälligen späteren Rechtsstreit) hilfreich sein, Fotos von den Mängeln zu machen.

Allgemeine Bemerkungen nicht ausreichend

Die Rüge des Mangels hat somit klar, präzise und detailliert zu sein. Was dies im konkreten Fall bedeutet, hat das Mietgericht Horgen in einem neueren Entscheid festgehalten.

Gemäss diesem Entscheid ist es nicht ausreichend, im Protokoll generell festzuhalten, dass die Reinigung der ganzen Wohnung mangelhaft ausgeführt worden ist. Es wird vom Vermieter verlangt, konkret festzuhalten, an welchen Orten der Wohnung die Reinigung mangelhaft ist. Eine allgemeine Bemerkung zum Reinigungszustand der Wohnung genügen den Anforderungen an eine Mängelrüge nicht. Gleiches, so das Mietgericht Horgen, gelte für den Mangel «Malerarbeiten Korridor, Wohnzimmer und Schlafzimmer». Der Vermieter hätte im Protokoll festhalten müssen, worin die diesbezüglichen oder übermässigen Abnutzungen konkret bestehen. Auch bezüglich der Mangelposition «Beschädigungen am Treppenhausboden» befand das Gericht, dass es an einer verständlichen, klaren und präzisen Formulierung fehle. Für welchen Schaden am Treppenhausboden der Mieter hätte haftbar gemacht werden können, konnte der Mängelrüge nicht entnommen werden. Zumindest der Ort des Schadens und dessen Erscheinungsbild hätten konkreter beschrieben werden müssen.

Abgesehen davon, dass gemäss Mietgericht Horgen die Mängelrüge verspätet erfolgt ist, befand es, dass selbst bei fristgerechter Mängelrüge diese (Mängel) nicht konkret genug gerügt worden sind, womit im Ergebnis der Vermieter die diesbezüglichen Schadenersatzansprüche verwirkt hat (Bezirksgericht Horgen, Mietgericht (Geschäfts-Nr. MG170001-F) vom 11. Januar 2019, in mp 3/2019, S. 249 ff).

Als Fazit kann somit festgehalten werden, dass der Vermieter gut daran tut, bei Rückgabe des Mietobjektes vorhandene Mängel, für welche seiner Meinung nach der Mieter einzustehen hat, so konkret und detailliert wie möglich (allenfalls mit Fotos dokumentiert) zu umschreiben.

QUADRAGARD® EINBRUCH-SCHUTZ-TEAM

Wir sorgen für Ihre Sicherheit



Beratung

Wir beraten Sie kostenlos und unverbindlich und definieren mit Ihnen zusammen den gewünschten Sicherheitsstandard.



Nachrüstung

Auch wenn Sie keinen Neubau durchführen möchten, können wir Ihre Fenster und Türen nachträglich sichern.



Wertsteigerung

Sicherheitsfaktor, Wärmedämmung und Schallschutz: Einbruchschutzmassnahmen steigern den Wert einer Immobilie.



Sicherheitsfolien

Seit über 30 Jahren sichern wir Fenster und Glasfronten mit Spezialfolien; unser Sortiment deckt alle Bedürfnisse ab.



Kontaktieren Sie uns!

Martin Eichholzer AG
Bachmattweg 13
Postfach
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10
info@quadragard.ch
www.quadragard.ch





Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Flexo
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

AquaZino®

Wasserqualität ist Lebensqualität



KOSTENLOS TESTEN!

Umweltfreundlicher Kalkschutz

Wir bieten für Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.



Hydro Service
Schweiz

Telefon: 0800 88 33 99 | hydro-service.ch

STOCKWERKEIGENTUM

Leitung der Stockwerkeigentümersammlung

Darf eine rechtmässig einberufene und beschlussfähige Versammlung der Stockwerkeigentümer ohne Verwalter beschlossen?

Es ist grundsätzlich in der Kompetenz des Verwalters, die Stockwerkeigentümersammlung zu leiten (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Da diese Regel nicht zwingend ist, kann das Reglement eine andere Regelung vorschreiben. Demzufolge könnte die Versammlungsleitung beispielsweise einem Ausschussmitglied übertragen werden. Schweigt das Reglement über die Versammlungsleitung, dann kann die Stockwerkeigentümersammlung selbst durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss anstelle des Verwalters einem anderen Anwesenden den Vorsitz übertragen. Das gilt auch für Stockwerkeigentümergeinschaften, die keinen Verwalter eingesetzt haben.

Liegen Traktanden zur Beschlussfassung vor, welche den Verwalter in seinen eigenen Interessen betreffen, wie zum Beispiel die Abwahl, das Honorar oder die Entlastung (Décharge), so ist durchaus angebracht, den Vorsitz für dieses Trak-

LITERATUR

Monika Sommer, Das Stockwerkeigentum, S.164, 3. Auflage. Zürich 2016.

tandum einer anderen Person zu übertragen. Auf Grund eines Ordnungsantrages eines Stockwerkeigentümers oder des Verwalters selbst kann die Versammlung durch Mehrheitsbeschluss einen Stockwerkeigentümer als Versammlungsleiter einsetzen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



ROHRMAX 

Achtung bei Google-Anzeigen!

Immer häufiger melden sich bei uns betrogene Menschen, die wegen eines verstopften Abflaufs in eine **Abzocker-Falle** geraten.

Wie die Abzocker im Web vorgehen – auf rohrmax.ch unter: News

Vorsicht! Dubiose Abzocker geben sich als bekannte Firmen aus! Viel zu teuer!

Wie bei Google die Falle zuschnappt
Lassen Sie sich nicht austricksen!

Auch Schlüsseldienste etc. betroffen



wetzikon
metallbau
WEBER

WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

12 Modelle. Die Langzeit-Investition in Ihr Eigenheim.

- Hagelschlag geprüft, VKF zertifiziert
- Lamellen- und Vollflächen-Füllung
- Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- 100% Schweizer Qualitätsprodukt

NEU: SICHERHEITSGEPRÜFTE MODELLE
Einbruchsicherheit
RC2 geprüft

 **ERNST WEBER AG**
8620 WETZIKON
TEL 044 934 30 50
WEBER-FENSTERLADEN.CH

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, stv. Leiter Baumanagement und Projektleiter, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 27. März 2020, 8.15 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 27. März 2020

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
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, Postfach, 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 03

STOCKWERKEIGENTUM

Welches Quorum kommt in welchem Fall zur Anwendung?

«Anlässlich der letzten Eigentümerversammlung wurde mit einer Reglementänderung beschlossen, dass ein Teil des gemeinsamen Gartens einem Stockwerkeigentümer zu Sondernutzungsrecht zugeteilt wurde. Ich war dagegen und frage mich, ob das auch ohne meine Zustimmung möglich ist. Ich muss nun ja auf einen Teil der Nutzung verzichten, die mir nach altem Reglement zustand.»

Die meisten Stockwerkeigentümergeinschaften haben ein Reglement, das die gemeinsamen Recht und Pflichten regelt. Die Eigentümer fassen ihre Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit, wenn nicht das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Anteilen oder die Einstimmigkeit vorgesehen ist. Das Erfordernis der Einstimmigkeit gewährt jedem Mitglied ein Vetorecht und damit einen umfassenden Minderheitenschutz. Das Reglement kann grundsätzlich mit einer qualifizierten Mehrheit abgeändert werden, es sei denn das Reglement selber oder das Gesetz sähe Einstimmigkeit vor.

In einem neueren Entscheid des Bundesgerichts ging es um den Beschluss einer Eigentümergeinschaft, mit welchem das Reglement mit einer qualifizierten Mehrheit dahingehend abgeändert wurde, dass der Garten, der nach altem Reglement gemeinschaftlich war, neu der Wohnung im Erdgeschoss zur Sondernutzung zugewiesen wurde. Die Wertquoten wurden nicht geändert. Ein Eigentümer war der Meinung, dass der Beschluss nichtig sei resp. aufgehoben werden müsse. Streitig ist, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft den Beschluss hierzu nur mit Einstimmigkeit bzw. mit der Zustimmung des Beschwerdeführers (Vetorecht) hätte fällen dürfen oder, wie erfolgt, mit dem qualifizierten Mehr an Köpfen und Anteilen.

Verletzung des Vetorechts gemäss

Art. 712g Abs. 4 ZGB:

Gemäss dieser Bestimmung bedarf eine Änderung der reglementarischen Zuteilung aus-

schliesslicher Nutzungsrechte der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer. Der Kläger war der Meinung, dass er sich auf dieses Vetorecht berufen könne, um die Errichtung des Sondernutzungsrechtes zu verhindern, da er wesentliche Nachteile habe, weil er den bis anhin gemeinsamen Garten nicht mehr nutzen könne. Das Bundesgericht kam jedoch zum Schluss, Art. 712g Abs. 4 ZGB sehe nur für die Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes vor, dass der direkt betroffene Stockwerkeigentümer seine Zustimmung geben müsse. Der Betroffene habe ein Vetorecht, das sein wohlverworbene Sondernutzungsrecht schütze. Art. 712g Abs. 4 ZGB schütze daher nur den Inhaber des Sondernutzungsrechtes.

Verletzung der Einstimmigkeit wegen einer Zweckänderung (Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 648 Abs. 2 ZGB):

Diesbezüglich machte der Kläger geltend, es liege eine Zweckänderung vor, die nach dem Wortlaut des Gesetzes nur einstimmig beschlossen werden kann. Hier muss jedoch unterschieden werden zwischen einer Zweckänderung und einer Änderung in der Benutzungsart, welche auch mit dem qualifizierten Mehr beschlossen werden kann. Der Zweck umschreibt die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise, die in der Regel im Begründungsakt oder im Reglement festgeschrieben wird. Üblich sind beim Stockwerkeigentum insbesondere etwa die Wohnnutzung oder die gewerbliche Nutzung. Nach der Rechtsprechung liegt dann eine Zweckänderung vor,

wenn die verbriefte Nutzungsweise tiefgreifend und einschneidend umgestaltet wird. So kann etwa ein Gebäude gesamthaft oder auch nur ein Stockwerkanteil zum Beispiel von Wohn- zu Geschäftsraum oder umgekehrt umgenutzt werden. Je nachdem kann im Fall des Stockwerkanteils nur dann Einstimmigkeit gefordert werden, wenn die Änderung einen erheblichen Einfluss hat auf den Gesamtcharakter der Liegenschaft. Mangels rechtsgenügender Rüge hatte das Gericht diese Frage nicht zu entscheiden. Es dürfte wohl gemäss obigen Ausführungen hier kaum eine Zweckänderung vorliegen (Anm. der Schreibenden)

Der Kläger machte des Weiteren eine Verletzung der Einstimmigkeit wegen einer Änderung der Wertquote (Art. 712e Abs. 2 ZGB) geltend, wonach diese der Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Eigentümer bedarf. Ebenso hatte das Gericht aus formellen Gründen über diese Frage nicht zu entscheiden, jedoch ist auch hier fraglich, ob die hier beschlossene Reglementsänderung tatsächlich zu einer Wertquotenänderung führen würde.

Dieser Entscheid ist insgesamt recht interessant, denn solche Fragen tauchen so oft auf in Stockwerkeigentümergeinschaften, und das Gesetz selber stellt selten klare Antworten zur Verfügung. Welches Quorum in welchem Fall zur Anwendung kommt, ist nicht selten eine Ermessensfrage und kann dann wie hier durch die Rechtsprechung geklärt oder konkretisiert werden. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass ein Stockwerkeigentümer nur dann ein Vetorecht hat, wenn sein eigenes Sondernutzungsrecht betroffen ist, also wenn er eine Einschränkung in sein eigenes wohlverworbene Recht erleidet, was in der Tat auch folgerichtig erscheint.

(BGE 5A_474/2017)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

fällag
Spezialfällarbeiten

Telefon: 052 345 21 22
E-Mail: info@faellag.ch
Internet: www.fuellag.ch

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

Koster AG 
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Klima Elektro Sanitär

Zürich · Bachenbülach · Herrliberg
Tel 044 431 66 55
www.kosterag.ch · info@kosterag.ch

BZ **Bänninger Zolliker**

Dorf 38 · 8704 Herrliberg · Tel 043 277 30 30
www.baenninger-zolliker.ch
info@bzheizung.ch

 **Goldenbohm AG**
Sanitär · Heizung · Lüftung

Werkgasse 5 · 8008 Zürich · Tel 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch · www.goldenbohm.ch

Mitglied der

igaltbau.ch

Wir halten Altbauten jung.

MIETRECHT

Braucht es neue Mietverträge bei einer Handänderung?

«Ich habe eine ältere Liegenschaft mit vermieteten Wohnungen gekauft. Als neue Eigentümerin habe ich nun allen Mietern neue Mietverträge mit meinem Namen geschickt. Einige Mieter verweigern nun die Unterschrift. Was soll ich tun?»

Wenn ein Vermieter eine Liegenschaft nach Abschluss von Mietverträgen veräussert, gehen die Mietverhältnisse mit dem Eigentum der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Es gilt also der Grundsatz «*Kauf bricht Miete nicht*». Das heisst, der neue Eigentümer übernimmt automatisch alle bestehenden Mietverträge, sobald er im Grundbuch eingetragen ist. Massgebend für den Zeitpunkt ist der Tagebucheintrag.

Mit «Veräusserung» sind alle Rechtsgeschäfte gemeint, die zu einer Übertragung des Eigentums führen, wie z.B. Kauf, Schenkung, Tausch oder Erbeilung. Beim Erbgang geht das Eigentum und damit auch die Mietverhältnisse bereits mit dem Tod des Erblassers von Gesetzes wegen auf die Erben über (Universalsukzession), nicht erst mit dem Grundbucheintrag.

Im Falle eines Verkaufes gehen also mit dem Übergang des Eigentums alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf den Erwerber über. Er tritt in die Vermieterrolle des Verkäufers ein. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins ihm geschuldet. Er übernimmt aber auch die Pflichten aus dem Mietvertrag und muss dem Mieter die Räumlichkeiten weiterhin gemäss der mietvertraglichen Vereinbarungen zum Gebrauch überlassen.

Mietvertrag hat weiterhin Gültigkeit

Es spielt also keine Rolle, dass im Mietvertrag noch der frühere Vermieter eingetragen ist, der Mietvertrag hat weiterhin Gültigkeit. Es ist nicht nötig, den Mietern neue Mietver-

träge auszustellen. Wenn ein Mieter einen solchen neuen Vertrag unterschreibt, ist dieser natürlich gültig. Der Mieter kann sich aber weigern, zu unterzeichnen, und sich zu Recht auf den Standpunkt stellen, dass ja bereits ein Vertrag bestehe. Manche Mieter sind wohl auch skeptisch, ob mit dem neuen Mietvertrag die Bedingungen und Berechnungsgrundlagen wirklich gleich bleiben.

Es reicht deshalb, wenn man den Mietern einfach eingeschrieben mitteilt, dass man nun neu Eigentümer oder Eigentümerin der Liegenschaft sei. In diesem Schreiben sollte man die eigenen Kontaktdaten sowie die Bankverbindung für die Überweisung des Mietzinses angeben. Ebenfalls sollte mitgeteilt werden, ob die allenfalls schon vom Vorgänger beauftragte Verwaltung das Mandat weiter innehat, oder ob nun eine neue Verwaltung zuständig ist und an wen sich die Mieter im Notfall wenden sollen.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2019»

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: Freitag, 17. Januar 2020, 8.30 bis 11.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 230.–, Ehepaar** CHF 360.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 440.–

* 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

«Steuern» vom 17. Januar 2020

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
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, Postfach, 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 03.

MIETRECHT

Für welchen Monat gilt eine Zahlung bei zwei offenen Monatsmieten?

«Mein Mieter hat den Mietzins für den Monat Oktober nicht bezahlt, weshalb ich ihm am 4. Oktober eine Mahnung mit Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR geschickt habe, die er am 9. Oktober bei der Post abgeholt hat. Nun hat er am 6. November einen Monatsmietzins bezahlt. Gilt dieser jetzt für den gemahnten Oktober-Mietzins oder für den November-Mietzins? Kann ich dem Mieter kündigen?»

Diese Frage stellt sich tatsächlich immer wieder und ist oft ein Thema in der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich. Die Antwort dazu findet man in den Artikeln 86 und 87 des Obligationenrechts.

Erklärung des Schuldners bei der Zahlung

Wenn der Schuldner mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen hat, ist der Schuldner berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schuld er tilgen will (Art. 86 Abs. 1 OR).

Wenn also der Mieter hier klar geschrieben hätte, dass er den Oktober-Mietzins bezahlen will, dann hätte er noch in der dreissigtägigen Zahlungsfrist bezahlt und eine ausserordentliche Zahlungsverzugsündigung aufgrund der Mahnung vom 4. Oktober wäre nicht möglich. Wenn der Mieter, was unwahrscheinlich ist, klar geschrieben hätte, dass er mit der Zahlung den November-Mietzins bezahlt, dann wäre der Oktober-Mietzins immer noch ausstehend und der Vermieter könnte nach Ablauf der Zahlungsfrist (zuzüglich allfällige Abholfrist bei der Post, Faustregel: mindestens 40 Tage abwarten!) mit dem amtlichen Formular ausserordentlich kündigen.

Erklärung des Gläubigers in der Quittung

Wenn der Schuldner keine solche Erklärung abgegeben hat, wird die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner

Quittung bezeichnet, vorausgesetzt, dass der Schuldner nicht sofort Widerspruch erhebt (Art. 86 Abs. 2 OR).

Der Vermieter könnte also in einer Quittung, das bedeutet aus Beweisgründen in einem eingeschriebenen Brief, mitteilen, dass er diese Zahlung vom 6. November für den Monat November anrechnen wird. Wenn der Mieter dann nicht sofort Widerspruch erhebt, gilt die Zahlung für den November. Dann wäre der Oktober-Mietzins immer noch ausstehend und der Vermieter könnte nach Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist dem Mieter mit dem amtlichen Formular ausserordentlich kündigen.

Widerspruch des Schuldners

Wenn jedoch der Mieter auf eine solche Vermieterquittung sofort Widerspruch erhebt und geltend macht, dass die Zahlung für den Oktober zu gelten hat, dann ist die Erklärung bzw. Quittung des Vermieters hinfällig und dem Mieter kann nicht ausserordentlich gekündigt werden, da der Oktober-Mietzins innert der dreissigtägigen Frist gemäss Mahnung bezahlt worden ist. Für den November-Mietzins muss der Vermieter dem Mieter wieder eine neue Mahnung gemäss Art. 257d OR senden.

Gesetzliche Regelung ohne Erklärungen des Mieters oder Vermieters

Liegt weder eine gültige Erklärung über die Tilgung noch eine Bezeichnung in der Quittung

vor, so ist die Zahlung auf die fällige Schuld anzurechnen, unter mehreren fälligen auf diejenige Schuld, für die der Schuldner zuerst betrieben worden ist, und hat keine Betreibung stattgefunden, auf die früher verfallene (Art. 87 Abs. 1 OR).

Wenn also im vorliegenden Fall keine der Parteien irgendeine Tilgungserklärung abgegeben hat, und wenn der Mieter nicht zuerst für den November-Mietzins betrieben wurde und für den Oktober-Mietzins nicht (was unüblich wäre), gilt die Zahlung vom 6. November für die zuerst fällige Schuld, nämlich den gemahnten Oktober-Mietzins, der damit rechtzeitig innert der dreissigtägigen Zahlungsfrist der Mahnung (abgeholt am 9. Oktober, Frist beginnt am 10. Oktober zu laufen) bezahlt wurde. Eine ausserordentliche Kündigung ist daher nicht möglich und der Vermieter muss den November-Mietzins wieder neu abmahnen und eine neue Zahlungsfrist ansetzen.

Zu beachten bei Mahnung und Kündigung gemäss Art. 257d OR

Der Vollständigkeit halber ist daran zu erinnern, dass bei Familienwohnungen (verheiratete Ehegatten oder eingetragene Partnerschaften) die Mahnung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung immer an beide Ehegatten oder eingetragenen Partner separat in zwei Kuverts geschickt werden muss, auch wenn nur einer als Mieter im Mietvertrag aufgeführt ist. Ebenso muss die Kündigung bei Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften immer auf zwei amtlichen Formularen in zwei Kuverts an beide separat gesandt werden (Art. 266n OR).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagentore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und
Türautomation

Wir haben für alle Tür- und Torarten den richtigen Antrieb mit modernster Funksteuerung.



E. Meier GmbH

Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

Stiftung
PWG

**Tun Sie etwas
Gutes und
verkaufen Sie
uns Ihr Haus**

Bei uns kann die Mieterschaft nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.
043 322 14 14

pwg.ch

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Europarat Strasbourg

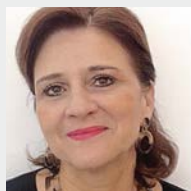
Der Europarat wurde 1949 gegründet, um sicherzustellen, dass sich die Schrecken des 2. Weltkrieges nicht wiederholen würden, und um in ganz Europa gemeinsam demokratische Prinzipien zu entwickeln.

**WENIGE
PLÄTZE FREI**



Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

National- und Europarätin Doris Fiala gibt uns die Ehre, uns durch das Palais zu führen und uns einen Einblick in die Arbeit der Mitglieder der nationalen Parlamente, Diplomaten, Experten und anderer Vertreter der Mitgliedsstaaten zu bieten.



Doris Fiala

Die FDP-Nationalrätin und Delegierte beim Europarat ermöglicht einen Blick hinter die Kulissen.

Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg, vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedsstaaten wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 30. Januar 2020

Programm:

6.30 Uhr	Abfahrt mit Comfort-Car ab Busparkplatz Sihlquai beim HB Zürich
ca. 9.30 Uhr	Ankunft Europarat Filmvorführung und Erklärungen, Beobachten des Ratsbetriebs auf der Tribüne, danach gemeinsames Mittagessen in der Altstadt von Strasbourg
ca. 15.00 Uhr	Zeit zur freien Verfügung
17.00 Uhr	Rückfahrt nach Zürich
ca. 20.00 Uhr	Ankunft in Zürich Sihlquai

Kosten:

pro Person:	Mitglieder CHF 220.–/Nichtmitglieder CHF 260.–
Inbegriffen:	Carfahrt inkl. Kaffee und Gipfeli bei Hinfahrt, Sandwich und Mineral bei Rückfahrt, Besuch Europarat, Mittagessen und Getränke

Anmeldung: Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Mittwoch, 18. Dezember 2019

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

Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Ihre Katrin Widmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 30. Januar 2020 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
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, Postfach, 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 03

DRUCKSACHENVERKAUF

Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

Unterhalts- und Erneuerungsplanung



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

beachten gilt.

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

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

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

Autor: Ammann Thomas, HEV Schweiz

Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften

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



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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017) Artikel-Nr. 40059, 50 Seiten	CHF 19.50	CHF 25.50
Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017) Artikel-Nr. 40058, 97 Seiten	CHF 29.50	CHF 35.50

Bestellformular siehe Seite 64

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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, 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: Freitag, 6. März 2020, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 6. März 2020

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
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, Postfach, 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 03.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

Hans Barandun berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



**JETZT
CHF 500,-
VITERMA
HYGIENEBONUS
SICHERN!**

**SCHON OHNE PAPIER PROBIERT?****WC SANIEREN & PROFITIEREN!**

- Mehr Hygiene dank LaPreva Dusch-WCs P1, P2, P3
- Einfache Bedienung und pflegeleichte Reinigung
- Kostenlose und unverbindliche Beratung vor Ort
- Vom Spezialisten für hochwertige Badlösungen

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		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



viterma AG | Wiesentalstrasse 3 | 9425 Thal
Tel. 079 837 81 70 | info@viterma.ch | www.viterma.ch

LAPREVA

Gültig vom 1.11. bis 15.12.2019, bei Beauftragung einer Dusch-WC-Sanierung.

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50

Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2018)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
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 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

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, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

Ernst Lüps AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlups.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar

Die Verwaltung ist für Sie immer d.h. 7/24 **telefonisch** erreichbar.
 Via **Internet** können Sie ab Liegenschaftsinventar Reparatur-, Garantiefälle melden. Online finden Sie als Eigentümer alle archivierten Reparaturen, Rechnungen, Service- und Mietverträge, STWEG-Abrechnungen, usw.

Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht

Reparatur- & Garantiemeldungen speziell bei Neu- und Umbauten werden mit unserem Ticketsystem stark vereinfacht.

Handwerksbetriebe

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verwaltungshonorar

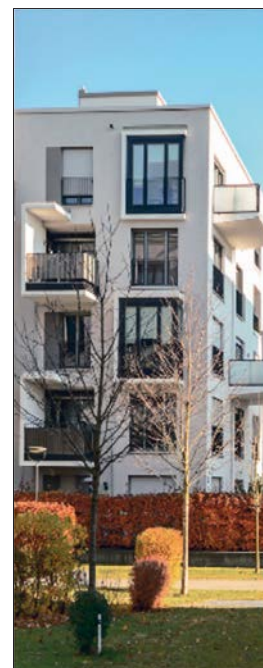
Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

OECASA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas
043 536 66 10
info@oecasa.ch oecasa.ch

oecasa



starker Sturm	tropisches Getreide	Sitz der kongole-sischen Regierung	englisch: eins Tropenfrucht	Amts-tracht	Einzel-stücke	Ober-amtsrat (Abk.)	Insel-euro-päerin	Vorsilbe vorher, früher
				schweiz. House-DJ US-Filmstar (Meg)				
schweiz.: 1 dl Wein	Vorname d. Turner					Ort am Zugersee	3	
			schweiz. Comicfigur	2				Abk.: anno ante Christum
			grosser Papagei		Ausruf ausgelassener Freude	Walart planieren		
Strichcode der Magazine	Abzug am Gewehr				engl. Artikel Grab-säule		Herbstblume	Teil des Pilzes
Fahrzeug (Kw.)	germanische Gottheit Unglücke			Zürcher Stadtteil span.: da				7
		Hinweis span. Appetit-häppchen			kurz für: in das	6	Schmerz-laut	
Rufname King Coles † 1965			Tierfutter Getreide-sorte		Haus-haltsplan engl. Gasthof			
Karton	munter				Luftreifen lateinisch: Hand			Ver-brechen
	8			Lauf-vogel Pasteten-art		nicht glatt Ausruf		
Jubelwelle im Stadion (La...)		dt.-frz. Maler † Mongolendorf			arabi-scher Sack-mantel	englisch: und	förmliche Anrede	
		Zweck				Zeitnot Autokz. Argentinien		
Zünd-schnur Brot-aufstrich				5	Zürcher Stern-warte			
9					musli-mischer Name für 'Jesus'		Mainzel-männchen	

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 335, 8320 Fehraltorf
Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 11.12.2019. 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

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

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.

MIT NINO IM ZOO

Auf der Suche nach dem Katzenschwanz

Nur wenige Menschen im kleinen Dorf Alten mit knapp 300 Einwohnerinnen und Einwohnern wissen, dass ausser dem Restaurant Zur frohen Aussicht (die Aussicht allerdings ist Vergangenheit) und dem Laden ein Zoo mit einheimischen und exotischen Tieren existiert. Nino hingegen besucht diesen täglich, denn er betrachtet sich als Mitglied der Menagerie.

Während seiner Streifzüge setzt Nino sich mitunter dem einzigen Flamingo auf den Rücken, ruht im Schatten des Mammut, erblickt einen Wolf und überlegt, ob er mit dem Löwen einen Freundschaftskampf austragen soll. Manchmal lädt er seine Bekannten Graues Monster, Schnudo und Madame Grey ein, wobei diese Zusammenkünfte häufig in lautem Streit enden.

Sie ahnen es längst, liebe Gartenfreundinnen und -freunde, Nino, der fleissige Tiergartenbesucher, ist ein Gastkater mit vollem Namen Nino Sürmeli Frei. Der Zoo, oder exakter die Menagerie, hingegen ist unser Garten, in dem sich viele Lebewesen tummeln.

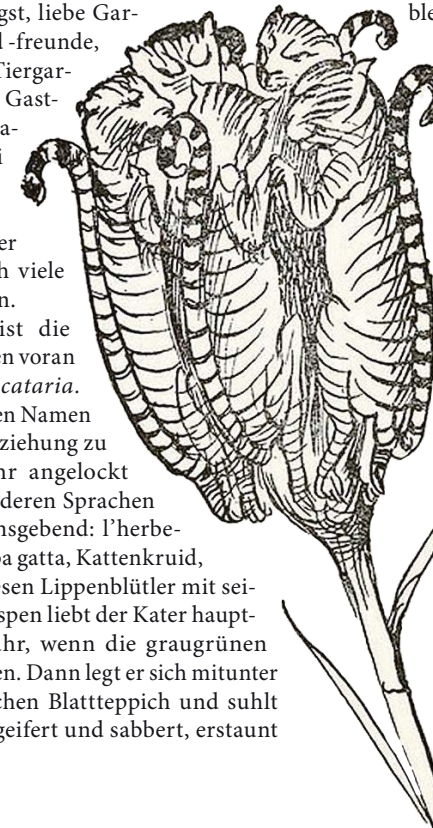
Ninos Favorit ist die KATZENminze, allen voran die echte *Nepeta cataria*. Diese Staude hat ihren Namen wegen der engen Beziehung zu Katzen, die von ihr angelockt werden. Auch in anderen Sprachen ist die Katze namensgebend: l'herbe-à-chats, catmint, erba gatta, Kattenkruid, Kattmynta usw. Diesen Lippenblütler mit seinen meist blauen Rispen liebt der Kater hauptsächlich im Frühjahr, wenn die graugrünen Blatthorste austreiben. Dann legt er sich mitunter direkt auf den frischen Blattteppich und suhlt sich. Dass er dabei gefiert und sabbert, erstaunt

nicht, wenn man weiss, dass sogar Grosskatzen (ausser den Tigern) vom Geruch der *Nepeta* magisch angezogen werden. Gelegentlich verlieren wir wegen dieser Wirkung einzelne Pflanzen, haben buchstäblich «für die Katz» gepflanzt! Glücklicherweise ziehen nicht alle Katzenminzen Feliden an: Die nieder wachsende *Nepeta racemosa* oder z. B. die hohe *Nepeta manchuriensis* bleiben unversehrt.

Pferdefutter und Pferdeäpfel

Einen ähnlichen Bezug zu einem Tier hat beispielsweise die SCHAFgarbe (*Achillea millefolium*), die wirklich von Schafen gefressen wird. Neben der einheimischen Schafgarbe findet man viele rote oder gelbe Sorten. Mir gefällt die weisse *Achillea ptarmica* besser, weil dieser Korbbliütler größere Einzelblüten hat.

Ein weiteres interessantes Beispiel ist die ROSSkastanie (*Aesculus hippocastanum*): Nicht bloss der deutsche, sondern auch der botanische Name deutet auf das Ross hin. Es finden sich Hinweise, dass die Osmanen die braunen Samenkugeln als Pferdefutter mitführten. Zudem



Die «Schreckliche Tigerlilie» von Edward Lear.

wird berichtet, dass diese als Heilmittel für die Tiere gebraucht wurden. Mich erinnern sie an «Rossbollen», etwas eleganter ausgedrückt, an Pferdeäpfel.

«Giftig wie die Milch der Wölfe»

Ob die WOLFsmilch (*Euphorbia*) indessen einen engen Bezug zum Wolf hat, bezweifle ich. Trotzdem mag ich die Gattung mit weit über 2000 Arten. Im Gewächshaus stehen sukkulente «Wölfe», während draussen einheimische und eingeführte Stauden wachsen. Im Wohnzimmer hingegen wird bald die verholzende *Euphorbia pulcherrima*, der Weihnachtsstern, ihre roten Hochblätter zeigen. Allen gemeinsam ist der weisse Milchsaft, der ätzend wirken kann, «giftig wie die Milch der Wölfe». Ob Letzteres stimmt, bezweifle ich und denke dabei an Romulus und Remus, die von Wölfen grossgezogen wurden!

Andere Pflanzen erinnern wegen ihrer Farbe und/oder Gestalt an Tiere. Ein gutes Beispiel für den Zusammenhang mit der Farbe ist

der FLAMINGO-Eschenahorn (*Acer negundo* «*Flamingo*»). Das Rot – oder besser Pink – in den weiss-rosa-grünen Blättern des Baums erinnert an das rötliche Gefieder eines Flamingos.

Wahrhaft bunt, nämlich rot-weiss-gelbgrün sind die Blätter der *Houttunya cordata* «*Chameleon*». Die CHAMÄLEONpflanze bildet einen dichten, bunten Blatteppich am Weierand und fällt wegen des eigenartig würzigen Geruchs auf. In Asien wird sie als Gewürzpflanze kultiviert.

Weiss indessen ist die Geiss: Der GEISSbart (*Aruncus dioicus*) verdankt seinen Namen der Gestalt, den dicht verzweigten weissen Rispenblüten. Mit etwas Phantasie erkennt man den Ziegenbart sofort!

Beim STORCHschnabel (*Geranium*) genauso wie beim REIHERschnabel (*Erodium*) deutet erst der Samenstand auf den Namen hin, denn weder Blüte noch Blätter haben etwas mit Farbe oder Gestalt der genannten Vögel gemein. Der Samenstand ähnelt einem Storch- oder Reiher schnabel.

Der schöne Tigi macht Nino den Platz auf der Katzenminze streitig.



Nino ist auf dem Sprung in unsere Menagerie.



Zwei unterschiedliche deutsche Namen

An weisse Tauben erinnern die Hochblätter des TAUBENbaums (*Davidia involucrata*). Wer es weniger «zoologisch» mag, spricht allerdings vom Taschentuchbaum. Die auffallenden Hochblätter, welche die unscheinbaren Blüten umhüllen,

geben dem Baum wegen ihrer Gestalt die zwei deutschen Namen.

Der LÖWENZahn (*Taraxacum officinale*) erinnert mich an die Mähne der Wildkatze, aber richtig ist die Erklärung, dass die markant gezähnten Laubblätter wie die Zähne von Löwen aussehen. Auf ähnliche Weise ist der weit verbreitete Scharfe HAHNenfuss (*Ranunculus acris*) zu seinem Namen gekommen: Die drei- bis fünfteiligen Laubblätter gleichen (entfernt?) einem Hahnenfuss.

Andere Pflanzennamen, wie beispielsweise HIRSCHzungenfarn (*Asplenium scolopendrium*), PFAUenradfarn (*Adiantum pedatum*) oder IGELkolben (*Sparganium erectum*), sind leicht zu deuten, ebenso wie der SCHLANGenhautahorn (*Acer rufinerve*), dessen grün-silbrigweiss gestreiften Äste man mit einer Schlange verwechseln könnte. Oder denken Sie an das MAMMUTblatt (*Gunnera manicata*): Die riesigen Blätter sind gigantisch wie das Urtier.

Aber wie soll ich mir den WALnussbaum (*Juglans regia*) erklären? Mit einem Wal ist er

Die Schafgarbe ist bei Schafen als Futterpflanze beliebt.





Der Igelginster steht in voller Blüte.

Rätselhaft bleibt auch die KRÖTENlilie (*Tricyrtis formosana* oder *T. hirta*) Das Liliengewächs für den Halbschatten könnte man mit einer gegen Herbst blühenden Orchidee verwechseln, aber bestimmt nicht mit einer Kröte. Auch der andere deutsche Name, nämlich TIGERstern, hilft nicht weiter.

An Bären mangelt es nicht in unserem Garten: BÄRlauch (*Allium ursinum*) breitet sich schneller aus, als man jäten kann. Wenn bloss die Sage stimmen würde, die besagt, dass Bären diesen gern fressen! Belegt ist der Namensbezug nicht, aber man weiss, dass bereits Plinius von *allium ursinum* sprach.

Unterdessen hat Nino seinen Rundgang beendet. Ob er die MÄUSEpflanze (*Arisarum proboscideum*) mit Blüten, die kleinen Mäusen mit langen Schwänzen gleichen, gesehen hat? Auch die MAUSohrfunkie (*Hosta «Blue Mouse Ears»*), deren blaugrüne rundliche Blätter von einer Maus stammen könnten, hat er kaum beachtet. Den gesuchten KATZENschwanz (*Equisetum arvense*) hat er zum Glück nicht gefunden: Das lästige Unkraut fehlt in unserer Menagerie. Der Kater findet seinen eigenen Schwanz mit der weissen

Spitze ohnehin attraktiver, denn ausser für die KATZENminzen interessiert er sich mehr für die Fauna, die Vögel, Mäuse, Blindschleichen, Schmetterlinge, Frösche etc.

Getupft und nicht getigert

Während des Recherchierens fand ich hingegen eine weitere Grosskatze: Der Engländer Edward Lear (1812–1888) war nämlich von den Pflanzennamen ebenfalls fasziniert. In seinem *Book of Nonsense* untersuchte er sie nicht etwa, sondern erfand Gattungen und Arten: Die Schreckliche TIGERlilie (*Tigerlillia terribilis*) möchte ich Ihnen nicht vorenthalten. Fast gleichzeitig begegnete die kleine Alice im berühmten Kinderbuch *Alice hinter den Spiegeln* von Lewis Carroll (1832–1898) einer TIGERlilie, die erstaunlicherweise sprechen kann und sich als herrisch herausstellt, wenn sie über die anderen Pflanzen loszieht. Wer wurde da von wem inspiriert? Gewiss kannten beide Autoren die echte TIGERlilie oder TIGER Lily (*Lilium lancifolium*). Sie ist orange (wie ein Tiger), aber getupft, nicht getigert!

Mein Mann hat sich ebenfalls für unsere Menagerie begeistert. Spontan hat er sich hingesetzt



Die Krötenlilie gleicht wohl kaum einer Kröte.

kaum zu verwechseln. Tatsächlich brachten die Römer das Gehölz in den Norden, wo es den Namen Walnuss-Baum («welsche Nuss») bekam. Rätselhaft schien mir zunächst die Bezeichnung der FUCHSIE (*Fuchsia magellanica*), die mit Füchsen kaum etwas zu tun hat. Damit wird Leonhart Fuchs, ein deutscher Arzt und Botaniker aus dem 16. Jahrhundert, geehrt.

Schlangen mit schwarzen Bärten

Für den Namen Schwarzer SCHLANGENbart (*Ophiopogon planiscapus «Nigrescens»*) finde ich keine Erklärung: Die grasartige Staude mit den schwarzen Blättern ist ein vorzüglicher Boden-decker im trockenen Schatten, wirkt dort allerdings düster, wenn nicht etwas Helles dazwischen wachsen darf. Eine Ähnlichkeit mit einer Schlange kann ich nicht sehen. Ob es Schlangen mit schwarzen Bärten gibt?

Der weisse Milchsaft der Wolfsmilch kann äzend wirken.



und nicht etwa neue Namen erfunden, sondern den Zander¹, eine der Pflanzenbibeln, geholt. In Kürze fand er rund 200 «Tiere», eine stattliche Zahl von weiteren «tierischen Pflanzen», von denen es unzählige gibt wie FLIEGENorchis, ADLERfarn, FERKELnuss, AFFENbrotbaum ...

¹ Encke/Buchheim Seybold: Zander, Handwörterbuch der Pflanzennamen. Stuttgart 2014.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Meier + Marti Bauspenglerei

Dachkontrolle / Dachunterhalt / Rinnenreinigung / Reparaturen

Flachdach-Steildach / Blitzschutz / Beratung / Devisierung

Tel. 044 840 63 93 / www.meier-marti.ch

info@meier-marti.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



Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge
für die energetische
Gebäude-Modernisierung.

Das Gebäudeprogramm  MINERGIE®

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?
Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

BLÜHENDER ADVENTSSCHMUCK

Festliche Atmosphäre mit dem «Flammenden Kätchen»

Im Advent erlebt die Dekoration in Innenräumen ihren Höhepunkt! Zu keiner anderen Jahreszeit werden Fensterbänke, Sideboards, Zimmerwände und Tische so eindrucksvoll geschmückt wie während des Dezembers.

Das Angebot an entsprechenden Dekoartikeln wird von Jahr zu Jahr umfangreicher und hat für jeden Geschmack und Stil etwas in petto: Angefangen bei flackernden Kerzen und Windlichtern über Lichterketten, Naturmaterialien und künstlichen Schnee bis hin zu hängenden Sternen, übergrossen Zuckerstangen und glitzernden Christbaumkugeln.

Schon mit kleinen Windlichtern und romantischen Pflanzen lässt sich eine besondere Stimmung zaubern. Wählt man hier lackierte Blumentöpfe, spiegelt sich die Flamme der Kerze glitzernd in der glänzenden Oberfläche. So

erzielt man einen zusätzlichen Lichteffect, der perfekt zur Adventszeit passt.

Für jeden Stil

Als Topfpflanze bietet sich die Kalanchoë an, denn sie trägt sogar während des Winters dichte Blütendolden. Viele kennen diese Exotin auch unter dem Namen «Flammendes Kätchen» und verbinden sie automatisch mit einem intensiven Orange.

Tatsächlich beeindruckt die Kalanchoë mittlerweile aber in einer breiten Palette an Farben: Von einem schlichten Weiss über ein knalliges



Wählt man lackierte Blumentöpfe, spiegelt sich die Flamme der Kerzen glitzernd in der glänzenden Oberfläche. So erzielt man einen zusätzlichen Lichteffect, der perfekt zur Adventszeit passt.



Selbst als Schnittblume ist die Kalanchoë ein Hingucker: Zwei, drei Stiele in eine Vase gestellt, und schon hat man einen stilvollen, floralen Tischschmuck.

Die Kalanchoë trägt sogar während des Winters Blüten und bieten sich daher für adventliche Arrangements an. Neben dem bekannten Orange gibt es sie unter anderem auch in Rot und Pink.

Gelb und Pink bis hin zu einem pastelligen Rosa und Apricot ist alles erhältlich. Zudem gibt es einfach blühende und gefüllte Kalanchoë sowie die auffälligen «Bells» mit ihren hellgrünen Luftkissen, die wie winzige Lampions an den Stielen hängen.

Dank dieses Variantenreichtums fügt sich die Pflanze wie ein Chamäleon in ganz unterschiedliche Stile harmonisch wunderbar ein. Wählt man zudem einen zur Einrichtung passenden Blumentopf, macht sie sowohl in eher pompöseren Arrangements als auch in dezent geschmückten Räumen viel her.

Selbst als Schnittblume ist die Kalanchoë ein Hingucker: Zwei, drei Stiele in eine Vase gestellt, und schon hat man einen stilvollen, floralen Tischschmuck.

Wenig Aufwand, viele Blüten

Neben ihrem Reichtum an Blüten und Farben hat die Kalanchoë einen weiteren Vorteil: Sie ist äus-

serst anspruchslos und zählt deswegen zu den aktuell sehr angesagten Sukkulenten. Sie speichert das Wasser in ihren fleischigen Blättern. Daher reicht es völlig, sie nur alle zwei Wochen etwas zu giessen.

Und wenn es im geschäftigen Weihnachtsalltag einmal etwas hektischer wird und man sie einige Tage vergisst, verzeiht sie auch das. Dann greift sie auf ihr eigenes Wasserreservoir in ihren Blättern zurück und hilft sich einfach selbst. So blüht sie verlässlich sechs bis acht Wochen lang und bringt während der gesamten Adventszeit Farbe in die Wohnung.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
Grünes Presseportal

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



Wir suchen in der Gegend Zollikon bis Meilen zum Kauf



- Altes Wohnhaus (einseitig angebaut)
 - Grosser Dachstock / Estrich (zum ausbauen)
 - Ältere grosse Dach-Eigentums-Wohnung
- Erwünscht ist grosser Renovationsbedarf.

Erste Kontaktnahme bitte unter:
☎ 079 303 8784 oder ☎ 044 910 9905
(H.Walter)



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
FEUER IM HERZEN 044 818 05 00 www.novatherm.ch

HEVIS TIPP

Wir bauen ein Igelhaus

In der nahrungslosen Winterzeit hat sich der Igel eine gute Strategie ausgedacht: Er sucht sich im Herbst einen geschützten und wärmespeichernden Unterschlupf, nistet sich dort ein und fällt in einen tiefen, mehrmonatigen Winterschlaf. In der Regel findet der Igel von selbst einen passenden Unterschlupf. Doch verdichtetes Bauen, immer weniger Hecken, ausgeräumte und aufgeräumte Gärten können die Suche nach einem geeigneten Winterquartier erschweren.

Sofern man einen Garten hat, kann man den Igel bei der Suche nach einem Winterneut unterstützen, indem man ganz einfach einen Ast-Laub-Haufen an geschützter, schattiger Stelle aufgetürmt stehen lässt. Wer möchte, kann dem Igel ein selbst gebautes Schlafhaus anbieten.

Mit einfachen Mitteln lässt sich ein winter-taugliches Igelschlafhaus bauen. Denn in Sachen Behausung sind Igel nicht heikel – ob das Schlafhaus aus Holz, Styropor, Plastik oder Steinen besteht, ist dem Igel ziemlich egal. Grundsätzlich reicht auch ein Ast-Laub-Haufen. Jedoch müssen die Winterquartiere gewissen Kriterien genügen, da das Überleben des Igels davon abhängt.

ANLEITUNG ZUM BAU EINES IGELHAUSES

Das Grundprinzip beim Bau eines künstlichen Schlafhauses ist immer gleich:

- Hohlraum 30 × 30 × 30 cm gross
- Schutz gegen Wind, Regen von oben, Schutz gegen Nässe und Feuchtigkeit von unten. Das Eingangsloch des Schlafhauses sollte auf die regenabgewandte Seite zeigen
- Der Schlafplatz darf nicht der Sonne ausgesetzt sein, denn sobald sich das Nest erwärmt, wacht der Igel zu früh aus seinem Winterschlaf auf. Die Winterschlafkiste daher an einem auch im Winter schattigen Ort aufstellen (auf der Nordseite des Hauses, Vordach, unter einem Strauch)
- Stroh als Nestmaterial (temporär sind auch zerknüllte Zeitungsschnipsel möglich)
- Jeder Igel braucht einen eigenen Winterschlafplatz



Bild: Fotolia



Schlafhaus aus Back- oder Verbundsteinen
Mit Backsteinen oder Verbundsteinen werden die Wände des Igelhauses gebaut. Alternativ kann es auch eine Mischung aus verschiedenen Steinen und Holzstücken sein. Der Eingang sollte 10 × 10 cm gross sein, so dass auch der grösste Igel durch den Eingang schlüpfen kann. Der Hohlraum sollte rund 30 × 30 × 30 cm gross sein. Der Boden des Hohlraumes sollte nicht in einer Mulde liegen, da sich dort Wasser ansammeln kann. Idealerweise legt man ein Brett auf den nackten Boden oder legt eine Bodenschicht mit einer Sand/Kies-Mischung oder Holzschnitzel aus. Als Nestmaterial bewährt sich Stroh am besten. Temporär sind auch zerknüllte Zeitungsschnipsel möglich.

Dach

Jedes Schlafhaus erhält ein Dach gegen Regen und Schnee. Ein überstehendes Brett schützt gegen Regen. 15–20 cm Dachüberstand sind gut, vor allem auf der Seite des Einganges, um diesen vor Schrägregen zu schützen. Die Plastikplane kann am Ende des Dachbretts senkrecht nach unten zeigen, so bildet sie eine Tropfkante. Optimal steht das Igelhaus regensicher unter einem Vordach.

Reinigung des Schlafhauses

Im Frühling wird das Nestmaterial entsorgt und das Schlafhaus sehr gründlich gereinigt.

Richtiges Verhalten

Verbringt ein Igel den Winterschlaf im Schlafhaus, kann man einen Strohalm oder eine Schnur vor den Eingang kleben. So merkt man, ob der Igel das Schlafhaus zwischendurch einmal verlässt oder wenn er im Frühling seinen Winterschlaf beendet hat. Der Igel sollte NICHT gefüttert werden, ausser er ist abgemagert oder krank. Dann wendet man sich am besten an die Spezialisten im Igelzentrum Zürich. Sobald sich der Igel einmal im Winterschlaf befindet, darf er nicht mehr gestört werden! (ds)

Bild- und Textquelle: Igelzentrum Zürich



Ob nun tatsächlich ein Igel ins Schlafhaus einzieht, bleibt Glückssache. Aber der Winter kommt bestimmt – und mit ihm vielleicht auch ein Igel.

HINWEIS

Weitere Informationen, Broschüren und Merkblätter sind auf der Webseite des Igelzentrums zu finden: www.igelzentrum.ch

Nächste Führung im Igelzentrum für Erwachsene und Kinder:

Sonntag, 8. Dezember, 14.00–15.00 Uhr, Hagenholzstrasse 108b, 8050 Zürich

Telefonische Anmeldung erforderlich: Montag bis Freitag, 16.00 bis 18.00 Uhr, unter Tel. 044 362 02 03

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: Barbara Gautschi,
info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: René Homberger
R: Mo, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19
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: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 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: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30
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
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
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: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55
rechtsberatung@hev-rueti.ch

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 043 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77,
info@hev-wetzikon.ch
P: Ruth Bohren (ad interim)
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch
Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00
rechtsdienst@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

T 0848 044 044
info@schlagenhaut.ch
www.schlagenhaut.ch



GARTENMÖBEL

DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

T 044 441 76 76
dietikon@denova.ch
www.denova.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 044 487 18 08
E-Mail Inerate@hev-zuerich.ch



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

ISOS – Schutzglocke über Zürich

In der Stadt Zürich gelten gemäss dem schweizerischen Inventar für Ortsbildschutz (ISOS) für 76 Prozent aller Bauzonen Erhaltungsziele. Das bedeutet, dass sie nicht einfach umgebaut oder verändert werden dürfen, sondern dass die Baubehörde für solche Projekte Auflagen erlässt. Gleichzeitig soll mit dem vor fünf Jahren in Kraft getretenen Raumplanungsgesetz die Verdichtung nach innen forciert werden. Die wachsende Schweizer Bevölkerung soll in Zukunft vorwiegend in den bereits bestehenden Baugebieten untergebracht werden.

Anfang 2017 habe ich die parlamentarische Initiative «Verdichtung ermöglichen. Beim ISOS Schwerpunkte setzen» eingereicht, damit es beim Schutz von Ortsbildern auch Ausnahmen geben kann. Dies vor allem dann, wenn ein öffentliches Interesse dem Schutzziel entgegensteht. Die Verdichtung nach innen soll hierbei ein solches öffentliches Interesse darstellen. Es geht nicht darum, den Ortsbildschutz komplett auszuhebeln, aber die Schutzmassnahmen dürfen nicht so weit gehen, dass jegliche Innenentwicklung verunmöglicht wird. Gleichzeitig hat Nationalrat Gregor Rutz einen ähnlichen Vorstoss eingereicht, der Zielkonflikte und Widersprüche im ISOS ebenfalls beseitigen möchte.

Damit die Innenverdichtung gelingen kann, muss es dafür klare Regeln geben, welche Gebäude ins ISOS aufgenommen werden. Dies verlangte eine Motion von Nationalrat Fabio Regazzi. Heute wird weder im Gesetz noch in einer Verordnung verbindlich festgelegt, weshalb und nach welchen Kriterien ein Ortsbild überhaupt ins ISOS aufgenommen wird. Es ist notwendig, dass ein verbindlicher Kriterienkatalog in der Verordnung über das ISOS geschaffen wird, da dieses stetig erweitert und ganze Siedlungen faktisch unter Schutz gestellt werden. Dies erschwert die Verdichtung oder verunmöglicht sie gar.

Eine verstärkte Interessenabwägung tut in der Raumplanung generell not. Natur- und Heimatschützer haben eine Volksinitiative eingereicht, in der sie verlangen, dass das baukulturelle Erbe auch ausserhalb der Schutzzonen geschont wird. Diese Forderung versteckt sich in der sogenannten Biodiversitätsinitiative und hat bereits über 90 000 Unterschriften erhalten. Der Konflikt zwischen Innenverdichtung und Heimatschutz dürfte also noch weitergehen. Die «grüne Welle von Bern» wird das Ihrige dazu tun...

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 




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

Eine Unternehmung der  **ic-group.org**