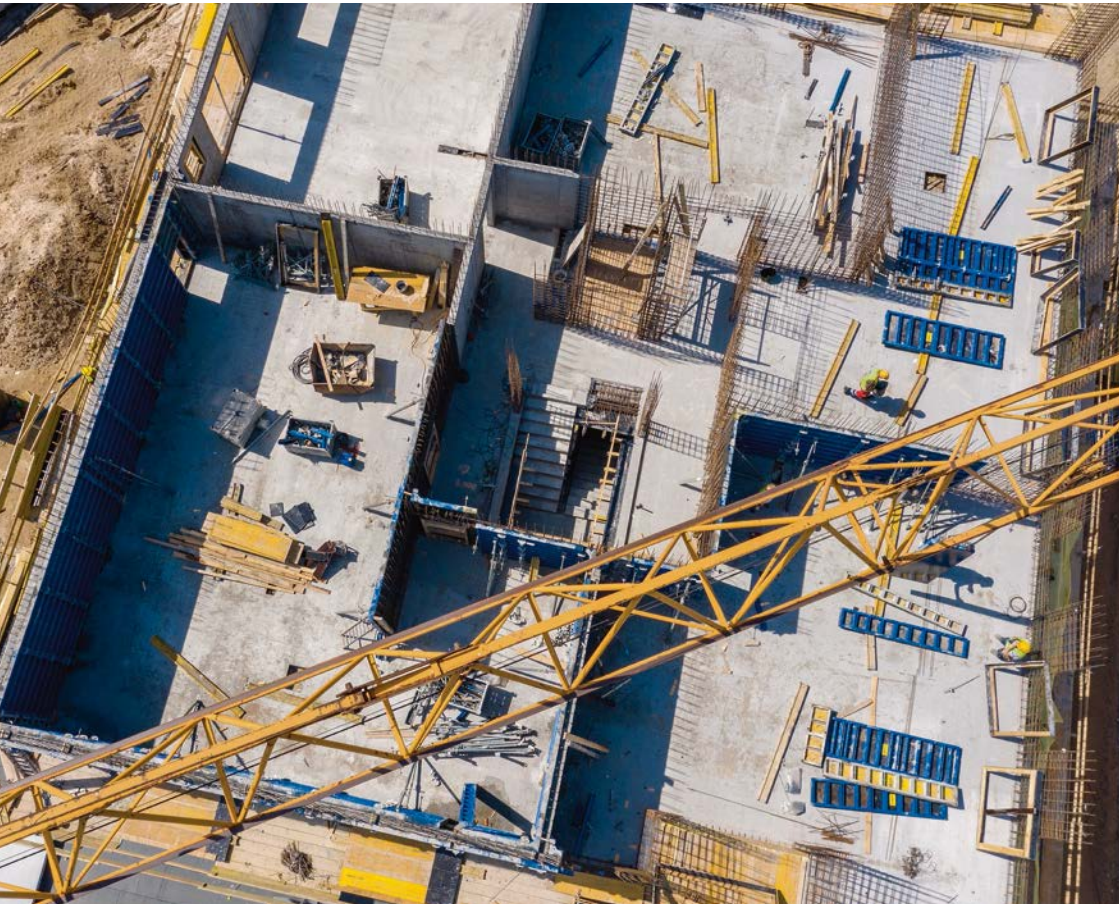


Der Zürcher Hauseigentümer



S. 7 Sessiongespräch: «Effizienter Umweltschutz funktioniert nur in einem marktwirtschaftlichen System»

S. 14 Abstimmung Mieterverbands-Initiative: Nein zur Verstaatlichung des Wohnungsmarktes

S. 25 Wer ist wo genau für die Schneeräumung verantwortlich?

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

Ob halb voll oder halb leer, am Rosengarten gibt es nur dieses Glas

In letzter Zeit häufen sich in den Medien ausführliche Berichte über die Schattenseiten des Projekts Rosengartentunnel. Man könnte manchmal meinen, es gehe bei diesem um eine Laune wild gewordener Planer, vor welcher die Stadt zu schützen sei. Vergessen scheint, dass diese Verkehrsachse mit gegen 60 000 Fahrzeugen täglich zu den meistbefahrenen durch ein Wohngebiet führenden Strassen der Schweiz gehört. Dass die Anwohner Tag für Tag unter verpesteter Luft, Lärm und Dreck leiden und dass seit vierzig Jahren Abhilfe gefordert wird. Vergessen scheint gelegentlich auch, dass bisher alle Anläufe, die unterschiedlichen Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen, gescheitert sind.

Erstmals liegt ein Projekt vor, welches die Blockade überwinden könnte. Den rollenden Verkehr unter den Boden zu verbannen, kommt den Autogegnern entgegen. Es macht den Weg frei, um oberirdisch für Fussgänger und Velofahrer attraktiven Platz zu schaffen. Das Quartier würde in hohem Masse an Lebensqualität gewinnen. Der öffentliche Verkehr wird überdies durch eine neue Tramverbindung gestärkt. Und auch alle diejenigen, die auf diese Verkehrsachse angewiesen sind, dürfen auf eine Verbesserung des Verkehrsflusses rechnen. Anzuführen ist, dass die üppigen Mittel des Strassenverkehrsfonds für so ein Strassenbauprojekt prädestiniert sind, bringt es doch Vorteile für Automobilisten und Anwohner, für Stadt und Kanton.

Die vorliegende Gesamtlösung zu verwerfen, hiesse die gegenwärtige, unhaltbare Situation auf weitere Jahrzehnte hinaus zu zementieren. Wer auf eine Lösung ohne Nachteile hofft, gibt sich einer Illusion hin. Es ist leider nicht die Frage, ob das Projekt alle Wünsche erfüllt. Ein solches wird es nie geben. Es gilt vielmehr realistisch zu bleiben und die Gelegenheit am Schopf zu packen, um aus einer hoffnungslosen Situation das Bestmögliche zu machen. Und was die beschwerliche Bauzeit anbelangt: Man kann nun mal den Pelz nicht waschen, ohne ihn nass zu machen.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

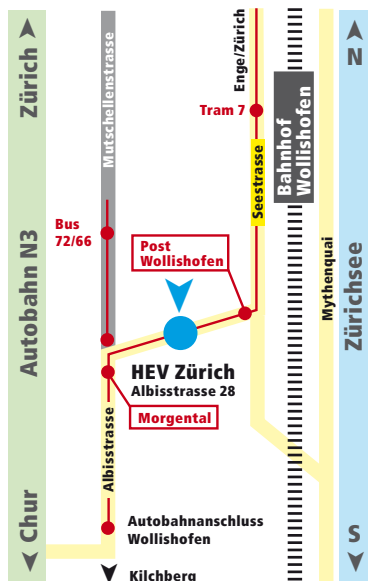
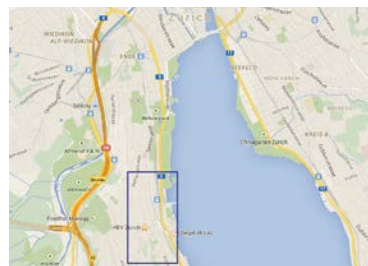
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zu Lasten 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
Hauseigentümergebiet Zürich (HEV Zürich) in Zusammenarbeit mit Hauseigentümergebiet Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich
Albert Leiser

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

Lic. phil. Reto Vasella (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. Sandra Heinemann, Rechtsberatung / Prozessführung HEV Zürich
Dr. P. Ilg, Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute
Dr. Rudolf Marty, stv. Leiter Swiss Real Estate Institute
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwältin, 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
Elvis Sahman
HEV Zürich
Postfach, 8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 18 08 | Fax 044 487 18 09

LinkedIn
linkedin.com/company/hev-zuerich

Facebook
facebook.com/hev.zuerich

Der Inseratenteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publiereportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

Ob halb voll oder halb leer, am Rosengarten gibt es nur dieses Glas 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Planwirtschaft im Wohnungsbau – wehret den Anfängen! 67

POLITIK

SESSIONS-NACHLESE DES PRÄSIDENTEN

Effizienter Umweltschutz funktioniert nur in einem marktwirtschaftlichen System 7

ABSTIMMUNG VOM 9. FEBRUAR

NEIN zur Verstaatlichung des Wohnungsmarktes 14

AKTUELL

STADT ZÜRICH: ONLINE-WOHNUNGSINDEX OKT. 2018 – SEPT. 2019

Angebotsverknappung: Wieder kürzere Insertionszeit von Mietwohnungen 21

SCHNEERÄUMUNGSPFLICHT

Wer ist wo genau für die Schneeräumung verantwortlich? 25

RECHT

AUS DEM BUNDESGERICHT

Die Mängelrüge im Immobilienrecht 29

MIETRECHT

Rückgabe der Mietsache – wo liegen Fallstricke? 32

MIETRECHT

Heiz- und Nebenkosten – Akontobeiträge 34

STOCKWERKEIGENTUM

Wie können die Wertquoten im Stockwerkeigentum geändert werden? 37

MIETRECHT

Darf der Vermieter einen Wohnungsschlüssel besitzen? 40

NATUR

GEDANKEN ZU UNSERER FLORA IM GARTEN

Die Intelligenz der Pflanzen oder von der Überwindung des «stationären Daseins» 55

GESUND DURCH DEN WINTER

Zimmerpflanzen beugen Erkältungskrankheiten vor 61

PFLANZZEIT IST JETZT IM WINTER

Lilienzwiebeln wollen schon ab Januar in den Boden 62

SERVICE

SEMINARE

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 27

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 33

«Die Wohnungsabnahme» 39

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 45

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» 50

DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschungel 42

Bestellformular 47

Kreuzworträtsel 52

AUS DEN SEKTIONEN

Sektionen im Kanton Zürich 64

Inserenten stellen sich vor 66

ZUM TITELBILD

Planwirtschaft im Wohnungsbau?
Am 9. Februar entscheidet das Schweizer Stimmvolk über die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Bild: AdobeStock



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



SESSIONS-NACHLESE DES PRÄSIDENTEN

«Effizienter Umweltschutz funktioniert nur im marktwirtschaftlichen System»

Bei den vergangenen Wahlen im Herbst ist das Parlament richtiggehend durcheinandergeschüttelt worden. So sind jetzt in der ersten Session dieser Legislatur sehr viele neue, teilweise noch unbekannte Gesichter zu sehen. Woran man mit ihnen sein wird und wie die neue Situation im Parlament generell einzuschätzen ist, darüber sprechen Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, und der Zürcher Nationalrat Gregor Rutz (SVP).

In der neuen Legislatur sind auffallend viele neue Gesichter zu sehen. Mit mehr als 70 Sitzen ist rund ein Drittel der beiden Räte neu besetzt worden. Ist in der Session bereits ein frischer Wind spürbar gewesen, und was können die Hauseigentümer in den kommenden vier Jahren von diesem Parlament erwarten?

Gregor Rutz (GR): Die Wahlen vom Oktober 2020 brachten verschiedene Veränderungen mit sich – und dies leider nicht im Sinne des Haus-

eigentümerversandes. Verschiedene HEV-Exponenten wurden nicht oder nicht mehr gewählt, was zu bedauern ist. Die neuen Parlamentarier sind teilweise sehr jung und kommen quasi direkt von der Universität. Ihnen fehlt oft nicht nur die politische Erfahrung – sie haben auch beruflich kaum einen Erfahrungshorizont. Diese Personen sind schwierig einzuordnen. Man weiss nicht, wie sie sich positionieren werden, da viele von ihnen sich noch nie in einem parlamentarischen Mandat bewähren mussten. Hier orte ich

das eigentliche Problem der Wahlergebnisse. Es tönt zwar chic, dass das neue Parlament «jünger, grüner und weiblicher» geworden sei. Wir müssen uns aber bewusst sein, dass die Grundlage des Erfolgs unseres Landes im Milizsystem liegt. Das Zusammenfliessen reichhaltiger beruflicher Erfahrung aus der Privatwirtschaft ermöglicht praxisnahe Lösungen. Auch Führungserfahrung aus dem Militär war immer ein wichtiger Bestandteil des Milizsystems. Heute stellen wir fest: Immer mehr Parlamentarier haben knapp ihre Ausbildung abgeschlossen. Sie bringen zwar frische Ideen, aber kaum spezifische Kenntnisse und Erfahrungen mit. Das kann langfristig ins Auge gehen.

Die Sitzgewinne der Linken könnten durchaus dazu führen, dass die bürgerliche Seite wieder eher disziplinierter zusammenarbeitet. Auf dem Papier besteht nach wie vor keine linke Mehrheit – das muss man sich bewusst sein. SVP, FDP und CVP haben in beiden Räten immer noch eine Mehrheit. Es ist einfach schwieriger geworden, weil diese Mehrheit im Nationalrat nicht mehr so deutlich ist wie in der letzten Legislatur.



ZUR PERSON

Gregor Rutz, *1972, ist verheiratet und lebt in Zürich. Rutz ist Jurist und Inhaber der Agentur Rutz & Partner in Zollikon, welche auf Kommunikations- und Strategieberatung spezialisiert ist. Zudem ist er Teilhaber einer kleinen Weinhandlung. Er war von 2001–2008 Generalsekretär der SVP Schweiz, von 2000–2005 Zürcher Verfassungsrat, von 2011–2012 Zürcher Kantonsrat und ist seit Herbst 2012 Mitglied des Nationalrats. Er ist Mitglied der Staatspolitischen Kommission und der Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Nationalrats. Zudem ist Rutz Präsident des Stadtzürcher HEV und Vizepräsident des HEV Kanton Zürich.

Was hat das für Auswirkungen auf die politische Arbeit des Hauseigentümergebietes in Bern?

GR: In unserem politischen System haben die Verbände eine recht starke Stellung. Das ist wichtig für den Austausch zwischen Wirtschaft und Politik. Die persönlichen Kontakte sind dabei zentral. Das gilt natürlich auch für den HEV. Wir müssen den Parlamentariern erklären, was die Hauptanliegen und die wichtigsten Argumente des HEV sind. Es gibt in dieser Legislatur viele Geschäfte, die uns stark betreffen.

Betrachten wir etwa Vorstösse zum Thema ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung), so stellen wir fest, dass die Mehrheiten nicht einfach links oder rechts sind, sondern dass Mitglieder der Grünliberalen oder auch der Grünen diesen Anliegen durchaus offen gegenüberstehen. Denn eine Einschränkung für Veränderungen im Siedlungsgebiet betrifft nicht nur die Bauwirtschaft und damit jene, welche verdichten oder Um- bzw. Anbauten realisieren wollen. Auch Projekte und Sanierungen, welche beispielsweise auf Fotovoltaik setzen und Solarpanels auf Dächern anbringen wollen, sind betroffen. Hier bestehen gemeinsame Interessen und deshalb auch Chancen, zusammen Mehrheiten zu erreichen. Dass die diesbezüglichen Vorstösse von Hans Egloff und mir Mehrheiten in den Kommissionen von



*«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

National- und Ständerat erreichten, dokumentiert dies.

Das wohl wichtigste Geschäft dieser Legislatur für Hauseigentümer ist bestimmt die Abschaffung des Eigenmietwertes – einmal mehr, muss man leider sagen. Ich frage an dieser Stelle bereits seit geraumer Zeit, wann der Eigenmietwert denn endlich fällt und praktisch immer heisst es, man stehe kurz davor. Aber jedes Mal kommt irgendetwas dazwischen und die Hauseigentümer werden schliesslich auf den «Sankt-Nimmerleins-Tag» vertröstet. Wie soll man das noch ernst nehmen?

Hans Egloff (HE): Dieses Geschäft wird nun erneut in einer Kommission des Ständerats behandelt werden. Ich bin davon überzeugt, dass dieses Parlament aus Sicht der Haus- und Wohneigentümer in die Geschichte eingehen wird, weil es



jetzt die geradezu einmalige Gelegenheit hat, den Eigenmietwert auch tatsächlich abzuschaffen.

Das höre ich jetzt aber nicht wirklich zum ersten Mal... Die Frage sei dennoch erlaubt: Wie soll denn der zeitliche Verlauf aussehen?

HE: Aktuell werden ja gerade die Kommissionen frisch zusammengesetzt. Jetzt hängt es davon ab, wie schnell die betreffende Kommission auch tatsächlich vorwärts machen will. Ich bin davon überzeugt, dass dieses Geschäft Anfang Jahr starten und spätestens in der nächsten Sommersession im Ständerat zur Beratung kommen wird. Darauf dürfte es in der Herbst- oder spätestens in der Wintersession auch im Nationalrat beraten werden.

Wenn alles den geordneten Lauf nimmt, könnten zumindest auf Bundesebene per 1. Januar 2022 die entsprechenden Anpassungen in Kraft treten. Nachher müssen aber selbstverständlich auch noch die Kantone legiferieren.

GR: Ich teile die Einschätzung von Hans Egloff. Dieses Geschäft kann man nicht aus einer ein-

fachen Links-rechts-Optik betrachten. Hier können Mehrheiten geschaffen werden, denn auch dieses Geschäft beinhaltet durchaus unterschiedliche Aspekte. So wird gerade von ökologischer Seite her die Frage aufgeworfen, ob man nicht doch ein paar Abzüge erlauben sollte, während die Vertreter des HEV eher die lehrbuchmässige Lösung vorgeschlagen haben, dass man es komplett ohne Abzüge lösen soll. Sie sehen: Hier sind Mehrheiten möglich. Das können wir zu einem positiven Ende bringen.

Das heisst aber auch, es wird bestimmt noch lange dauern.

GR: In der Schweiz hört man oft den Vorwurf, es dauere zu lange, bis sich etwas ändert. Doch aus der Distanz betrachtet, muss man sagen, dass genau diese Langsamkeit ein Qualitätsmerkmal unseres Landes ist. Man kann nicht von heute auf morgen etwas ändern. Nur weil bei den Wahlen einige Parteien Sitze gewonnen haben, ändert nicht gerade das ganze System. Anders formuliert: Diese «Langsamkeit» ist die Grundlage für die Rechtssicherheit und die Stabilität, die für

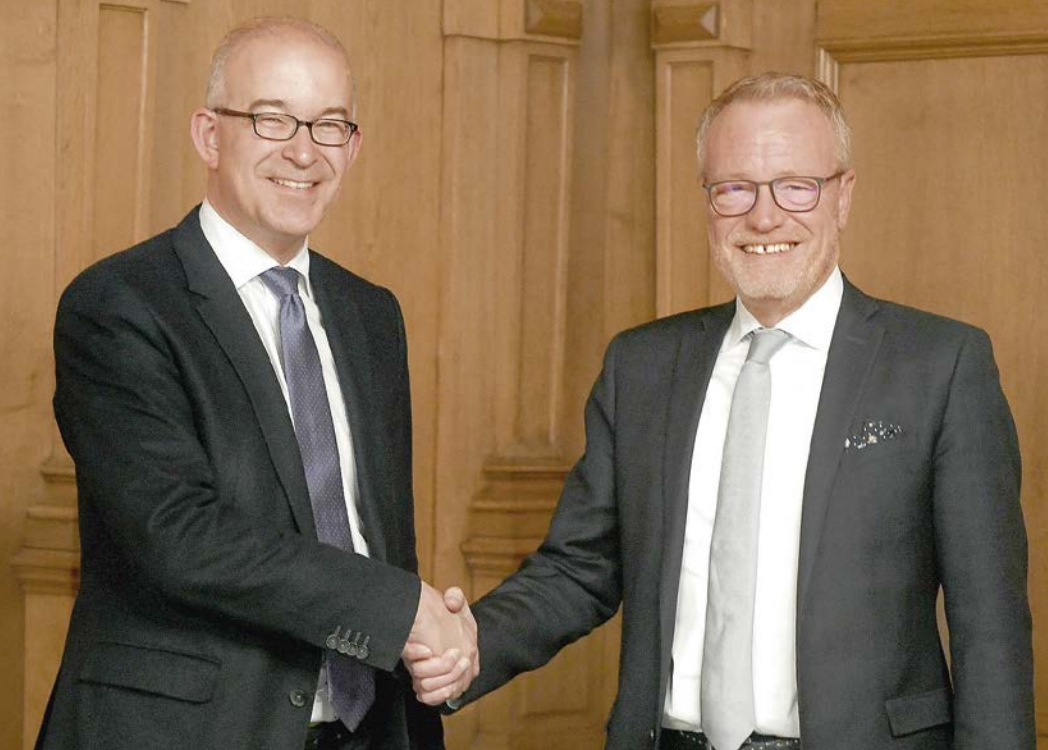
unser Land so vorteilhaft sind. Das macht die Politik berechenbar und die Rahmenbedingungen attraktiv. Zudem hat es immer Vorteile, wenn man sich die Lösung für ein Problem gründlich überlegt und auch eine Zweitmeinung hinzuzieht. Genau so funktioniert es im Zweikammersystem. Dafür haben die getroffenen Lösungen dann auch Bestand.

Wo weiterhin eine starke Diskrepanz zwischen links und rechts besteht, ist in der Handhabung der CO₂-Problematik. Was haben hier Hauseigentümer zu befürchten? Es heisst ja immer, der Gebäudepark verursache einen grossen Teil des CO₂-Ausstosses.

HE: Eigentlich ist der Gebäudepark bestens auf Kurs, das heisst er befindet sich im Zielkorridor, welcher bis ins Jahr 2030 vorgegeben ist. Wir halten also den Absenkpfad ein, der für Gebäude vorgesehen ist.

Das tatsächliche Problem ist aber der Verkehr. Leider fehlt den Politikern in der Schweiz der Mut, das auch klar auszusprechen, denn dort würden die Mehrheiten für die entsprechenden





Gesetzesanpassungen endgültig verloren gehen. Deshalb gibt es diese einseitige Konzentration auf den Gebäudebereich.

Wir müssen leider davon ausgehen, dass ab 2023 bei Sanierungen Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen praktisch komplett ausgeschlossen werden. Irgendjemand muss das aber bezahlen, und es wird bestimmt nicht so sein, dass das ausschliesslich die Hauseigentümer trifft. Alle «Wohnenden» werden zum Handkuss kommen, also auch die Mieter. Wie die Kosten genau zu verteilen sind, dürfte noch Gegenstand vieler Diskussionen werden.

Wenn die Bevölkerung die ganze Kostenwahrheit für die vom Ständerat beschlossenen Massnahmen erfährt, kann ich mir aber durchaus vorstellen, dass es ein Referendum gegen diesen Entscheid geben wird und diese Massnahmen in einer Volksabstimmung scheitern könnten. Das Fuder wurde einfach überladen.

GR: Das Fazit aus dieser Debatte scheint mir klar: Will man effektiven Umweltschutz betreiben, kann das nur in einem marktwirtschaftlichen System geschehen. Und genau dies ist der grosse

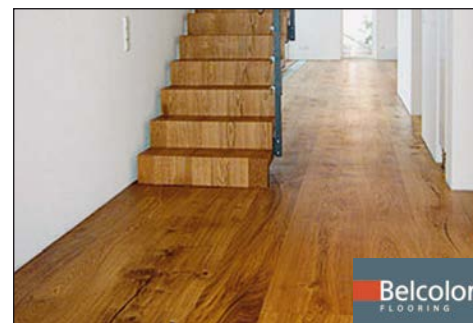
Haken bei allen Vorschlägen seitens der Linken: Diese verbinden ihre Forderungen für Massnahmen zum Schutz des Klimas immer auch mit der Forderung nach einem Systemwechsel. Das ist komplett falsch. Schauen Sie einmal in die Vergangenheit! Sie werden feststellen, dass die katastrophalsten Verschmutzungen und Schweinereien an der Umwelt in sozialistischen Systemen stattfanden. Umweltschutz funktioniert nur in einer Marktwirtschaft, durch Innovationen, zusammen mit der Wirtschaft und den Unternehmungen. Das muss man sich einfach vor Augen halten.

Herr Rutz, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



Genossenschaft
Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

MIGROL Tankrevision 



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




ROHRMAX®

Lüftungsreinigung

Alle Marken

Werterhalt-Tipp
Vorsorge-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich. Jederzeit anfordern. Nutzen Sie unser Fachwissen bei sich vor Ort.
Informiert sein!

Kostenlose Kontrolle Rohre + Geräte

Teure Lüftungsanlagen Werterhalt – alles hygienisch?

0848 852 856

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

ABSTIMMUNG VOM 9. FEBRUAR

NEIN zur Verstaatlichung des Wohnungsmarktes

Am 9. Februar 2020 entscheidet das Schweizer Stimmvolk an der Urne über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Die Initianten fordern, dass zukünftig mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen. Mitfinanzieren müssten dies auch die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Auch sollen nach dem Willen der Initianten Sanierungen nicht mehr zum Verlust von preisgünstigen Wohnungen führen. Weiter sollen Gemeinden und Kantone ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen können. Mit diesen Forderungen ist eine Verstaatlichung des Wohnungsmarktes nicht mehr fern.

Gemäss den Forderungen der Initiantinnen und Initianten gibt es zu wenig bezahlbare Wohnungen in der Schweiz. Diverse Analysen zeigen allerdings, dass sich der Mietwohnungsmarkt entspannt hat: Es stehen mehr Wohnungen zur Verfügung, und die Angebotsmieten sind seit 2016 rückläufig. Gemäss Bundesstatistik standen am 1. Juni 2019 in der Schweiz knapp 80 000 Wohnungen leer. Dies ist der höchste Wert seit zwanzig Jahren und entspricht etwa dem Wohnungsbestand der Stadt Bern. Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben zugenommen, und an gewissen Orten locken die Vermieter bereits

mit Gratismonaten und anderen Zusatzangeboten. Dies zeigt klar auf, dass es mehr leere Wohnungen gibt und die Auswahl für die Mieterinteressenten steigt.

Initiative verfehlt ihr Ziel

In den grossen Städten wie Genf, Basel oder Zürich ist die Nachfrage nach Wohnraum zwar hoch und die Leerwohnungsquoten sind tief. Wenn Wohnungen nahtlos weitervermietet werden, tauchen sie aber nicht in der Leerwohnungsstatistik auf. Allein innerhalb der Stadt Zürich sind im vergangenen Jahr 47 000 Haushalte umgezogen, das entspricht etwas

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien

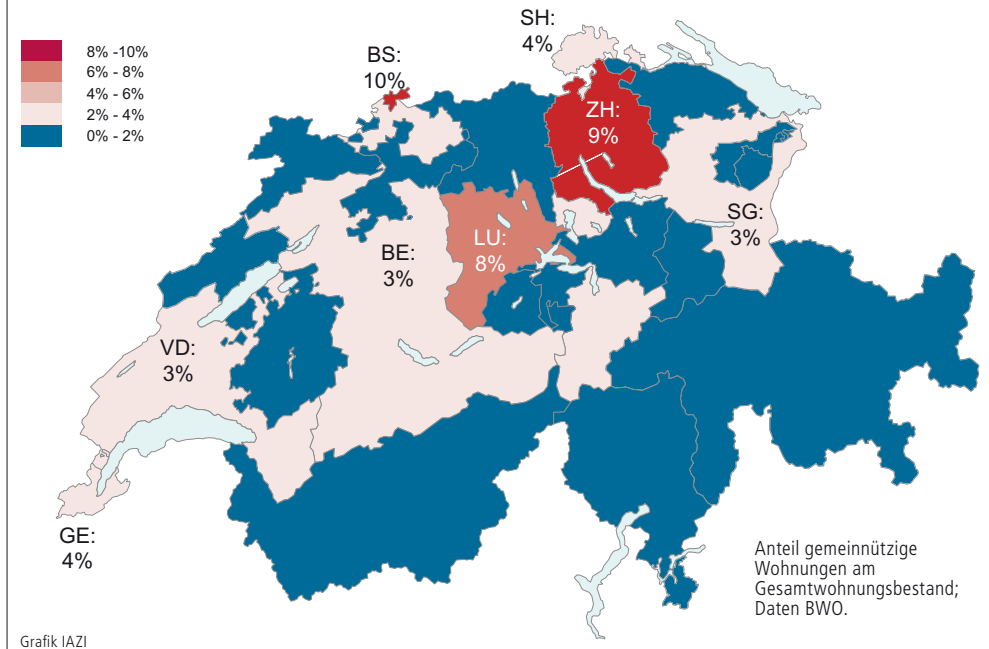


Was wünschen Sie? Zeit zum Leben
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch

Anteil gemeinnützige Wohnungen am Bestand

Durchschnitt Schweiz ~ 4%



mehr als jedem fünften Haushalt. In all diesen Fällen war die Wohnungssuche also erfolgreich. Hinzu kommt, dass die grossen Schweizer Städte bereits eine eigenständige Wohnungspolitik haben, um preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Das geht aus einem Bericht des Bundes hervor. In Zürich ist bereits ein Viertel der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger – die Zehn-Prozent-Quote wäre hier also längst erfüllt. Dort, wo es am ehesten nötig wäre, würde die Initiative also gar nicht greifen.

Objektförderung setzt falsche Anreize

Eine Studie des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) von 2017 hat gezeigt, dass in den gemeinnützigen Wohnliegenschaften der Schweiz 68 Prozent der Bewohner über ein mittleres oder hohes Einkommen verfügen. Die Objektförderung kommt also nicht nur denje-

nigen zugute, die tatsächlich darauf angewiesen sind. Das ist nicht nur ineffizient, sondern auch ungerecht. Für die Förderung kommen nämlich alle Steuerzahler auf – auch solche mit tiefen Einkommen. Die direkte Unterstützung von Haushalten mit Zuschüssen wäre nicht nur effizienter, sondern auch gerechter. Es liesse sich sehr viel genauer steuern, dass nur diejenigen Haushalte Wohngelder erhalten, die auch tatsächlich darauf angewiesen sind. Für die Haushalte der untersten Einkommensklassen wären direkte Wohnzuschüsse hilfreicher als der Bau von Genossenschaftswohnungen. Und für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler käme dies erst noch günstiger.

Teure Planwirtschaft

Heute beträgt der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Neubaubestand etwa drei Prozent, wie aus der Grafik der Im-

mobilenberatungsfirma IAZI hervorgeht. Um die Forderung der Initianten zu erfüllen, müssten also mehr als dreimal so viele Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden – und das jedes Jahr und in der ganzen Schweiz. Um dieses Ziel zu erreichen, würden fünfmal mehr Darlehen und damit zusätzliche Mittel in der Grössenordnung von 120 Millionen Franken pro Jahr benötigt. Die von den Initianten geforderte Zehn-Prozent-Quote in der Bundesverfassung würde den Bund zwingen, in den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu investieren, auch wenn gar kein Bedarf bestehen sollte. Die Forderung, dass günstige Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden sollen, verkennt zudem, dass auch private Investoren in der Lage sind, solche Wohnungen zu bauen, und dies auch tun.

Wirtschaftsfeindliche Vorkaufsrechte

Zudem stellt sich die Frage, wie die Quote von zehn Prozent umgesetzt werden soll und ob sie für die ganze Schweiz oder auch kantonal und sogar lokal erreicht werden müsste. Eine Variante wäre die oben beschriebene massive Ausweitung der Subventionen. Ob es dann ausreichend Genossenschaften gäbe, die Projekte einreichen, ist aber nicht sicher. Denkbar wäre aber auch, dass der Bund Baubeschränkungen für Investoren erlassen könnte, um die Quote zu errei-

chen. Dadurch könnten insgesamt weniger Wohnungen pro Jahr erstellt werden als bisher, was nicht im Sinne der Mieterinnen und Mieter sein kann, da sich dadurch das Angebot noch verknappen würde und die Mieten steigen würden. Abgesehen davon müsste ein administrativer Aufwand betrieben werden, um die Einhaltung der Quoten zu überprüfen. Dies dürfte dazu führen, dass bei jeder Baubewilligung überprüft werden muss, ob es sich beim Bauherrn um eine gemeinnützige Organisation handelt. Dadurch würden Baubewilligungen noch komplizierter und langwieriger.

Eine Viertelmilliarde für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz sollte man primär der Privatwirtschaft überlassen. Dies sehen auch Bundesrat und Parlament so und haben die Initiative abgelehnt. Allerdings machen sie einen indirekten Gegenvorschlag: Wenn die Initiative zurückgezogen wird oder vom Volk abgelehnt wird, soll der Fonds de Roulement innerhalb der nächsten zehn Jahre um 250 Millionen Franken aufgestockt werden. Der Fonds de Roulement ist das Förderinstrument des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau und ist aktuell mit 510 Millionen Franken dotiert. Jährlich wird mit diesen Mitteln der Bau von ca. 1500 Wohnungen subventioniert.

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

Dienstag, 28. April 2020, Best Western Hotel Spirgarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



MALER
KILCHBERG **FEURER**

**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

**Welche Ansprüche stellen
Sie an Ihre Verwaltung?**

SIMTRA

Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv
Verwaltung | Erstvermietung | Verkauf

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



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Oberhasli Terrassenwohnung mit traumhafter Aussicht

An erhöhter und sehr sonniger Südwesthanglage in einem ruhigen Wohnquartier. 4½-Zimmer-Wohnung, Baujahr 1971, Wohnfläche ca. 128 m², 3 Nasszellen, Wintergarten mit Feuerstelle. Grosser Hobbyraum, Vorratsraum, Werkstatt sowie Waschküche im UG.

Verhandlungspreis: CHF 1 250 000.– inkl. Einzelgarage

Zürich-Schwamendingen Grosse 7-Zimmer-Wohnung

In einem idealen, ruhigen Wohnquartier für Familien, in der Nähe der Schulhausanlage «Probstei» und des Quartiermuseums, 7-Zimmer-Wohnung im 1. OG (Lift vorhanden), Wohnfläche ca. 180 m², gedeckte Terrasse, Baujahr 1961.

Verhandlungspreis: CHF 1 150 000.– inkl. Einzelgarage



Zürich-Seebach Idyllisches Wohnen in Seebach

Das beidseitig angebaute 4½-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an kinderfreundlicher Lage in einer kleinen Oase mit Reihenhäusern, Wohnfläche ca. 100 m², Baujahr 1948 (Renovationsbedarf), Grundstücksfläche 182 m².

Verhandlungspreis: CHF 990 000.–.



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

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



SWISSTHERM



ÖL-KESSEL FERTIG
MONTIERT AB
CHF 15'900.–
INKL. MWST

Öl-Kessel



+ GRATIS
WÄRMEPUMPEN-BOILER
IM WERT VON
CHF 3'400.–
FERTIG MONTIERT!

Wärmepumpen-Boiler

Ihre Heizung zum Aktionspreis

Winteraktion nur gültig bei Ausführung bis zum 31.3.2020**

Migrol ist Ihre kompetente **Spezialistin für die Erneuerung oder Sanierung Ihrer Heizung im Gesamtpaket**. Unsere Technologiepartnerin Swisstherm verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Gesamtsanierung. Lassen Sie sich durch unsere Fachspezialisten zu Wärme- und Energielösungen beraten, gerne auch bei Ihnen zuhause.

Kombi-Angebot:

Öl-Kessel fertig montiert ab CHF 15'900.–*

Angebot gilt für folgende Anlagen:

Öl-Kessel: VARIO CONDENS 18-21 KW, 1-stufig (inkl.) oder modulierender Brenner (Mehrpreis), Kaminsanierung mit raumluftabhängigem Anschluss, Chromstahl Kessel.
Gratis Wärmepumpen-Boiler: VT 310-OHE mit einem Fassungsvermögen von 310 Liter Inhalt.

In Kombination mit Photovoltaik lässt sich dieses Angebot MuKE-normkonform erweitern. Im Paketpreis ist – falls notwendig – eine mobile Elektro-Heizung zur Überbrückung bei der Sanierung inbegriffen.

*Alle Preise verstehen sich inklusive Montage, Meldeverfahren sowie MWST, jedoch exklusive elektrischer Anschluss im Betrag von ca. CHF 1'800.– sowie Anpassung am Elektrotabelleau. Die Preise werden bei einem persönlichen Gespräch vor Ort überprüft.

**Aktion nur gültig in den Kantonen Bern, Baselland, Solothurn, Aargau, Zug, Zürich und Schaffhausen.

Kontaktieren Sie uns noch heute unter unserer **Energie- und Wärme-Hotline**, oder fordern Sie gleich jetzt Ihre Online-Offerte an.

www.migrol.ch/energie-heizsysteme

ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000

Energie- und Wärmelösungen von Migrol



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



STADT ZÜRICH: ONLINE-WOHNUNGSINDEX OKT. 2018 – SEPT. 2019

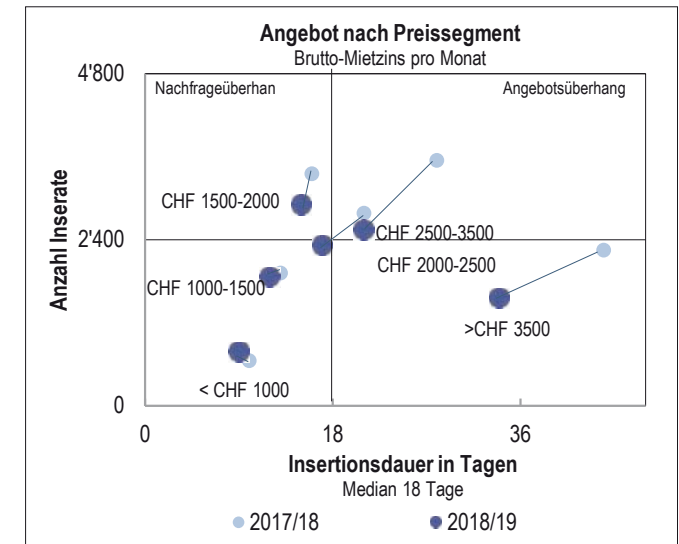
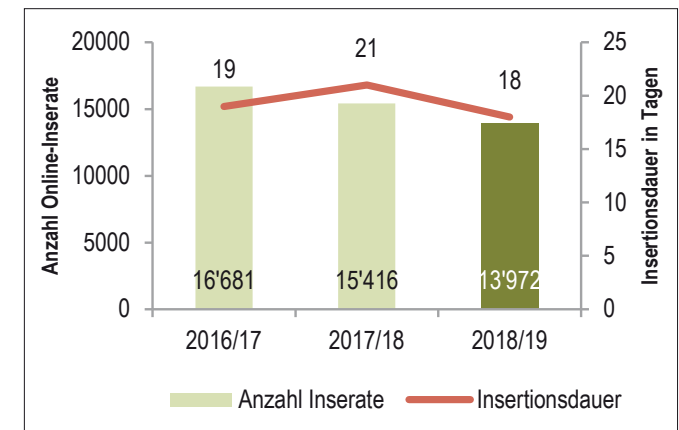
Angebotsverknappung: Wieder kürzere Insertionszeit von Mietwohnungen

In der Stadt Zürich verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer von Mietwohnungen in der Berichtsperiode um 3 auf 18 Tage. Gleichzeitig verzeichnete die Zahl der Wohnungsinserate einen Rückgang von beinahe zehn Prozent. Der simultane Rückgang von Ausschreibungszeit und Insertionsvolumen impliziert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen.

Die mittlere Insertionsdauer von Mietwohnungen in der Stadt Zürich verkürzte sich in der Berichtsperiode um 3 auf 18 Tage als Folge eines erneut schrumpfenden Angebotes. Die Zahl in der Stadt Zürich ausgeschriebener Wohnungen nahm nämlich um 9,4% auf 13'972 Objekte ab.

Der gleichzeitige Rückgang von Ausschreibungszeit und Insertionsvolumen impliziert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen. Mit 18 Tagen verzeichnete die Stadt Zürich erneut die kürzeste Insertionsdauer unter den sechs Städten mit Einwohnerzahlen über 100 000 (Genf, Basel, Lausanne, Bern, Winterthur).

In allen Preissegmenten kürzere Insertionszeiten, etwas mehr günstige Wohnungen im Angebot
Im preiswertesten Segment mit Mietzinsen unter CHF 1000 verkürzte sich die Insertionszeit um einen auf 9 Tage trotz einer Zunahme der Inseratezahl um 18,1% auf 775 Wohnungen, was auf eine



wachsende Nachfrage hindeutet. Auch im zweitgünstigsten Segment zwischen CHF 1000–1500 nahm die Insertionszeit um einen auf 12 Tage ab dank einer Abnahme der Zahl ausgeschriebener Wohnungen auf 1862 Objekte.

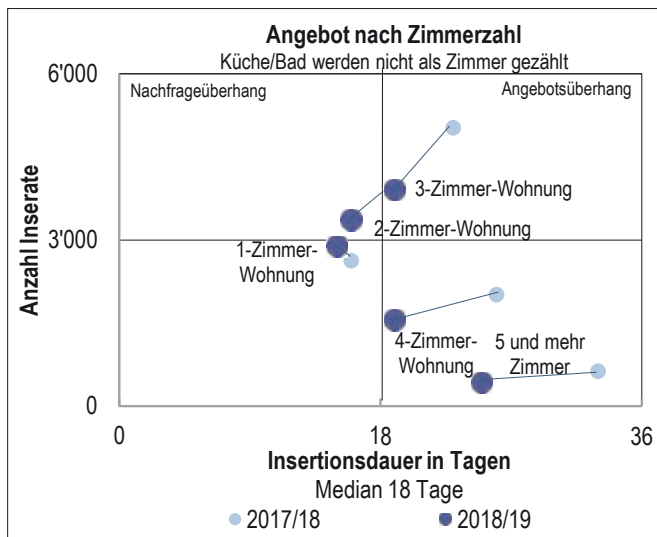
Auch in den mittleren Segmenten zwischen CHF 1500–2000 und CHF 2000–2500 ging das Insertionsvolumen um 457 bzw. 470 Objekte auf 201 bzw. 2317 Wohnungen zurück bei rückläufigen Insertionszeiten, was eine stabile Nachfrage impliziert.

Im Wohnungssegment zwischen CHF 2500–3500 sank die mittlere Ausschreibungszeit um 7 auf 21 Tage als Folge eines 28-prozentigen Rückgangs der Inseratezahl.

Im Luxussegment (> CHF 3500) verkürzte sich die Insertionszeit sogar um 10 auf 34 Tage bei einem schrumpfenden Angebot. In den beiden obersten Preissegmenten kann somit von einer stabilen Nachfrage ausgegangen werden. Das Überangebot in den obersten Preissegmenten hat sich dabei deutlich reduziert.

Deutliche Reduktion des Angebotsüberhangs auch bei sehr grossen Wohnungen

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen kam es trotz einer Zunahme ausgeschriebener Objekte (+9,5%) zu einer Verkürzung der Insertionszeit um einen auf 15 Tage. Bei den 2- bzw. 3-Zim-



mer-Wohnungen war die Insertionsdauer um 3 bzw. 4 Tage rückläufig als Folge einer Abnahme der Zahl inserierter Wohnungen um 14% bzw. 22%, was auf eine konstante Nachfrage hinweist. Bei den Wohnungen mit 4 Zimmern verkürzte sich die Insertionsdauer um 7 auf 19 Tage als Folge einer 23-prozentigen Reduktion der Inseratezahl.

Im Segment der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sank die Insertionszeit sogar um 8 auf 25 Tage bei einer gleichzeitigen Abnahme des Insertionsvolumens um 216 Objekte (-34%). Dies deutet auf eine unveränderte Nachfrage hin. Insgesamt reduzierte sich der Angebotsüberhang bei den Wohnungen ab 3 Zimmern deutlich, d.h. die mittleren Ausschreibungszeiten näherten sich dem Mittelwert von 18 Tagen an.



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



Dr. Rudolf Marty
Senior wissenschaftlicher
Mitarbeiter, stellvertretender
Leiter Swiss Real Estate
Institute



A L P H A P L A N A G



Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
melden
jäten
technik
rasenmähen
reparieren
unterhalten
kontrollieren
auswechseln
laubrechen

Jetzt mit Online-Preisberater.
In kurzer Zeit zu einem Richtpreis für Ihre Liegenschaft.

0848 90 1000
www.alphaplan.ch

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

SCHNEERÄUMUNGSPFLICHT

Wer ist wo genau für die Schneeräumung verantwortlich?

Spätestens wenn es zum ersten Mal im Winter bis ins Flachland hinuntergeschneit hat, tauchen nach der anfänglichen Freude jeweils die gleichen Fragen auf: Wer schaufelt die ganze weisse Pracht von dort, wo sie stört, auch wieder weg? Wer ist wo genau dafür zuständig? Reicht es, Salz und Splitt zu streuen, oder ist eine komplette Schwarzräumung des Trottoirs wirklich notwendig?

Allgemein bekannt ist, dass es eine Pflicht zum Schneeräumen gibt, weniger bekannt hingegen dürfte sein, wer konkret wofür verantwortlich ist.

Öffentlicher Grund

Für die Schneeräumung von öffentlichen Strassen ist das Gemeinwesen zuständig. Dieses kann bei Unfällen unter Umständen zur Haftung gezogen werden, wobei man allerdings nicht erwarten darf, dass die Strassen und Trottoirs jederzeit schwarzgeräumt sind. Immer mehr Gemeinden erbringen nur noch einen reduzierten Winterdienst. An gefährlichen Stellen muss aber in jedem Fall das Notwendige vorgekehrt werden, damit es keine Unfälle gibt.

Privater Grund

Für die Schneeräumung auf Privatwegen ist dagegen der Hauseigentümer selber verantwortlich. Jedem Einfamilienhausbesitzer ist das wohl selbstverständlich. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften muss die Gemeinschaft dafür besorgt sein, dass Wege und Treppen von Schnee oder Eis so weit befreit sind, dass man ungefährdet passieren kann. Auch bei vermieteten Objekten ist für die Schneeräumung grundsätzlich der Eigentümer zuständig. Das Mietrecht verpflichtet ihn, die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dazu gehört auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zum Mietobjekt. Der Hauseigentümer muss also für die Schneeräumung besorgt sein oder jemanden mit dieser Aufgabe betrauen.

Die Kosten der Schneeräumung hat die Vermieterschaft zu tragen, vorbehaltlich der aus-



Für die Schneeräumung bei vermieteten Aussenparkplätzen sind die Mieter zuständig. Fotos: stock.adobe

drücklichen Vereinbarung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag (z. B. Schneeräumungskosten). Die Mieter sind nur bei expliziter Vereinbarung im Mietvertrag für den Räumungsdienst zuständig.

Eine Ausnahme besteht bei vermieteten Aussenparkplätzen. Diese sind vom Mieter von Schnee und Eis zu befreien. Die Räumung des Autoabstellplatzes gehört zum sogenannten kleinen Unterhalt.

Ein Spezialfall bildet das vermietete Einfamilienhaus – hier trifft der Winterdienst auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen immer den Mieter.

Dächer

Aufgrund der Werkeigentümerhaftung gilt die Schneeräumungspflicht auch in Bezug auf Dächer.

Ob jemand beim Zugang zur Liegenschaft auf Eis unglücklich ausrutscht oder durch vom Dach stürzenden Schnee verletzt wird, der Hauseigentümer könnte in beiden Fällen wegen mangelhaften Unterhalts belangt werden. Wichtig: Ein Verschulden des Werkeigentümers ist nicht vorausgesetzt. Unter Umständen kann es genügen, gefährliche Stellen abzusperren oder Warntafeln anzubringen. Auf öffentlichem Grund ist dies aber nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Umfang und zeitliche Begrenzung

Verbindliche Regeln, wie umfassend die Schneeräumung sein muss, gibt es nicht. Meistens reicht es, den Zugang so weit freizuschaukeln, dass zwei Personen ungehindert aneinander vorbeigehen können. Bei grossen, stark frequentierten Wohnanlagen kann aber eine weitergehende Schneeräumung erforderlich sein.

Auch was das Dach anbelangt, muss die konkrete Situation berücksichtigt werden. Reicht das Dach unmittelbar bis zu einem Fussweg, Trottoir

oder einer Strasse, ist die Gefahr offensichtlich grösser, dass Passanten oder Fahrzeuge von Dachlawinen verletzt werden könnten.

Der Hauseigentümer muss dagegen nicht damit rechnen, dass sich jemand im hintersten Winkel des verschneiten und vereisten Gartens verliert. Tut das jemand, trägt er das Risiko, auf rutschigem Grund den Halt zu verlieren oder von herabfallendem Schnee getroffen zu werden, selber. Auch auf privatem Grund darf nämlich damit gerechnet werden, dass man sich bei winterlichen Verhältnissen der Gefahrenlage bewusst ist und sich entsprechend vorsichtig und vernünftig ausgerüstet fortbewegt.

Auch bezüglich der zeitlichen Begrenzung müssen die örtlichen Gegebenheiten und die Witterungsumstände berücksichtigt werden. Schneit es unaufhörlich, kann niemand erwarten, dass der Schnee umgehend beseitigt wird – weder auf Wegen noch auf Dächern. In der Regel sollte es genügen, wenn etwa von 7 bis 21 Uhr geräumt wird. (rcv)

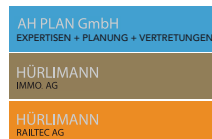
Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über  **JAHREN**

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

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:



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

NOCH WENIGE PLÄTZE

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von 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 Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich 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.



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.**



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

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 Besichtigungstermin
- 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.

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



AUS DEM BUNDESGERICHT

Die Mängelrüge im Immobilienrecht

«Immer wieder lese ich im Zusammenhang mit Haus- und Grundstückskauf die Begriffe Gewährleistung und Mängelrecht. Auch, dass verdeckte Mängel bei deren Entdeckung sofort gerügt werden müssen. Was nun aber heisst «sofort», gibt es da eine gesetzliche Bestimmung, die das definiert?»

In einem neulich vor Bundesgericht verhandelten Fall ging es um Folgendes:

Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 2. Juli 2010 verkaufte die B. AG (Verkäuferin) der A. AG (Käuferin) ein Grundstück (Hausplatz und Garten). Die Verkäuferin hat sich in diesem Kaufvertrag u. a. dazu verpflichtet, bis zum 31. Oktober 2010 (Übergang Nutzen und Gefahr per 1. November 2010) neue Ablaufleitungen bis zum Sammelschacht erstellen zu lassen und zu bezahlen. Die Ablaufleitungen wurden jedoch nicht erneuert.

Da die Arbeiten nicht ausgeführt wurden, musste die Käuferin diese selber auszuführen und machte in der Folge die entstandenen Kosten im Jahr 2015 klageweise beim Kantonsgericht Nidwalden geltend. Dieses verurteilte die Verkäuferin zur Bezahlung derselben. Die Käuferin erhob Berufung beim Obergericht, welches das vorinstanzliche Urteil aufhob.

Beide Instanzen beurteilten jedoch den damals geschlossenen Vertrag als Kaufvertrag und

qualifizierten die fehlende Erstellung der Leitungen nach den Vorschriften der Sachgewährleistung. Es handle sich um einen versteckten Mangel, doch (laut Obergericht) sei die darauf erhobene Mängelrüge zu spät erfolgt. Dadurch entfällt sowohl der Anspruch auf Sachgewährleistung wie auch der auf Schadenersatz.

Qualifikation des Vertrages umstritten

Vor dem Bundesgericht ist dann namentlich die Qualifikation des Vertrages, respektive die darin enthaltene Pflicht zur Erstellung der Ablaufleitungen, umstritten. Fraglich ist, ob es sich um einen reinen Kaufvertrag oder teilweise auch um einen Werkvertrag, also um einen gemischten Vertrag handelt.

Das Bundesgericht hatte sich bereits im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstückes mit einer Neubaute zur Abgrenzung zwischen einem reinen Kaufvertrag (Grundstückkaufvertrag über eine künftige Sache) und einem gemischten Grundstückkauf-/Werk-

WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG
 Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

vertrag (Grundstückkauf mit Bauleistungspflicht) geäussert. Demnach ist das entscheidende Abgrenzungskriterium die Herstellungspflicht.

Während der Verkäufer nur zur Übereignung der künftigen Sache verpflichtet ist, ist der Unternehmer zur Herstellung einer künftigen Baute verpflichtet. Ein Kauf über eine künftige Sache ist etwa dann anzunehmen, wenn der Erwerber keinen Einfluss auf den Herstellungsprozess ausübt, d. h. der Neubau nicht eigens für ihn hergestellt wird.

Demgegenüber ist von einem gemischten Grundstückkauf mit Bauleistungspflicht auszugehen, wenn dem Erwerber ein Einfluss auf den Arbeitsprozess eingeräumt wird, so auch bei einer bloss teilweisen Herstellung eines Neubaus nach den individuellen Wünschen des Erwerbers.

Renovationsarbeiten nicht gesondert aufgeführt

Auch in diesem Fall wurden diese Fragen erwägt: Die im Vertrag aufgelisteten Renovationsarbeiten sind zwar keine geringfügigen Änderungen, allerdings überwiegt das kaufrechtliche Element deutlich. Auch hatte die Käuferin keinen Einfluss auf die Renovationsarbeiten nehmen oder Handwerker auswählen können. Die Renovationsarbeiten hätten vor Übergang von Nutzen und Schaden am 1. November 2010 ausgeführt und bezahlt sein sollen. Die Parteien haben für das renovierte Haus einen pauschalen Kaufpreis bezahlt, ohne dass die Renovationsarbeiten gesondert aufgeführt worden sind.

Es trifft zu, dass die verschiedenen Renovationsarbeiten im Kaufvertrag aufgeführt waren, zu deren Erbringung sich die Beschwerdeführerin verpflichtet hatte, gefolgt von einem Detailbeschrieb für einzelne (grössere) Arbeiten (Küche, Sanitär, Boden, elektrische Installationen, Dacharbeiten Holz, Ziegeleindeckung und Isolation sowie Gipsarbeiten aussen, Maler- und Gipsarbeiten innen, Umgebungsarbeiten) und dem Hinweis, dass die dazugehörigen Beilagen (zwei Offerten, eine Auftragsbestätigung) Vertragsbestandteil bilden.

Daraus ergibt sich aber gerade nicht, dass die Käuferin jenen Einfluss auf den Arbeitsprozess

gehabt hätte, der für einen Werkvertrag sprechen würde. Vielmehr wurden damit im Kaufvertrag im Voraus die Eigenschaften des Kaufobjekts (nach der Renovation) definiert.

Verspätete Mängelrüge?

Die Käuferin hat ein fertig umgebautes Mehrfamilienhaus gekauft. Die Renovationsarbeiten sind geknüpft an die Übertragung des Eigentums. An der Ausführung der Renovationsarbeiten bestand für die Beschwerdeführerin nur ein Interesse, wenn der eigentliche Vertragsgegenstand, die Übertragung des Eigentums am Kaufobjekt, zustande kam. Sinn und Zweck der Renovation war die Verpflichtung zur Erbringung der Renovationsarbeiten und diese daher Bestandteil der Eigentumsübertragung; die fehlende Renovation der Ablaufleitungen ist eine Frage der Sachgewährleistung.

Zu prüfen war dann noch, ob die Mängelrüge verspätet erfolgt ist. Der Käufer muss den Mangel «sofort» (Art. 201 Abs. 3 OR) melden. Was darunter zu verstehen ist, hängt von den Umständen ab, namentlich von der Natur des Mangels.

Bei der Beurteilung, ob eine Rüge rechtzeitig erfolgt ist, muss auf die konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Art der Mängel, abgestellt werden. Am 6. Januar wurde infolge eines Rückstaus in den Abwasserleitungen die C. AG beigezogen, welche bestätigte, dass die Grundleitungen ab Fallstrang bis Kontrollschacht alte, ausgewaschene Betonleitungen seien, die offene Muffen aufweisen würden, was darum immer wieder zu Verstopfungen führen könne. Kenntnis vom Mangel hat die Käuferin somit am 10. Januar gehabt, währenddem die Mängelrüge erst am 21. Januar, also elf Tage später, platziert wurde.

Allgemein kann aber gesagt werden, dass die Rügefrist kurz dann sein soll, wenn es sich um einen Mangel handelt, bei dem die Gefahr besteht, dass ein Zuwarten zu einem grösseren Schaden führen kann. In Fällen eines sich nicht fortentwickelnden Mangels anerkannte die Rechtsprechung eine Frist von einer Woche als angemessen, während einige Mängelrügen als verspätet beurteilt wurden, die erst nach 14 Ta-

gen bzw. 18 Tagen bzw. einem Monat oder fünf Wochen erfolgten.

Interessenlage spricht gegen allzu strenge Beurteilung

Vorliegend kann berücksichtigt werden, dass zwischen dem 10. Januar 2014 und dem 21. Januar 2014 zwei Wochenenden lagen und somit letztlich nur sechs Arbeitstage (bzw. acht, falls man den ersten und den letzten Tag mitzählt) zur Verfügung standen. Die alten Leitungen waren zudem schon über drei Jahre im Gebrauch. Vor allem aber spricht die Interessenlage vorliegend gegen eine allzu strenge Beurteilung.

Die fehlende Renovation stellte einen Mangel der verkauften Liegenschaft dar. Es kann jedoch berücksichtigt werden, dass der Mangel nicht entstand, weil die Renovation der Leitungen schlecht ausgeführt wurde, sondern weil die Beschwerdeführerin eine im Kaufvertrag klar zugesicherte Verpflichtung schlicht ignorierte. Das Gericht kam daher zum Schluss, dass die Rügefrist eingehalten wurde.

Dieser Entscheid einerseits zeigt einige interessante Aspekte zur Abgrenzung der verschiedenen Vertragstypen auf. In der Praxis kann es ja durchaus vorkommen, dass mit dem Verkäufer (eines bestehenden Grundstückes) vereinbart wird, dass noch gewisse Instandstellungsarbeiten geleistet werden. Andererseits wird erneut festgehalten, dass mit den Rügefristen nicht zu spassen ist. Der vorsichtige Käufer erhebt die Mängelrüge gleich nach Entdeckung, und zwar beweiskräftig mit eingeschriebenem Brief. Die Eingangsfrage wird darum wie folgt beantwortet: «Sofort heisst sofort.»

(BGE 4A_399/2018 vom 08.02.2019)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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



**Wir danken allen,
von denen wir
ein Haus kaufen
durften**

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

MIETRECHT

Rückgabe der Mietsache – wo liegen Fallstricke?

Der Mieter haftet grundsätzlich für sämtliche Abnutzungen oder Veränderungen, die sich aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch der Wohnung oder des Geschäftsraums ergeben. Für Veränderungen bzw. Abnutzungen infolge vertragsgemässen Gebrauchs, der sogenannten normalen Abnutzung, hat er hingegen nicht einzustehen.

Ob eine Abnutzung im vorgenannten Sinne normal oder übermässig ist, zeigt sich in der Regel erst bei der Rückgabe des Mietobjektes. Entsprechend muss der Vermieter die Mietsache bei der Rückgabe umfassend prüfen. Besondere Form- und Erfordernisse bestehen hierfür nicht.

Es ist dem Vermieter jedoch dringend zu empfehlen, ein Rückgabeprotokoll über den Zustand der Wohnung/Geschäftslokalität zu erstellen. Aber Achtung: Dieses Protokoll stellt nicht schon per se eine Mängelrüge im Sinne des Gesetzes (Art. 267a Abs. 1 OR) dar.

Aus dem Protokoll selbst muss unmissverständlich hervorgehen, für welche Mängel der Mieter (nach Auffassung des Vermieters) einzustehen hat. Die Mängel sind konkret und detailliert festzuhalten. Es würde z. B. nicht genügen, wenn im Protokoll ganz generell festgehalten wird, dass die Wohnung nicht gereinigt worden ist.

Mängelrüge entscheidend

Im vorgedruckten Formular wird oft die Formulierung gewählt «Der ausziehende Mieter ist für folgende Mängel entschädigungspflichtig: ...». Im Protokoll sind also nicht nur die Mängel aufzunehmen (das erfüllt von Gesetzes wegen die Voraussetzungen einer Mängelrüge gerade nicht), sondern auch die vom Vermieter behauptete Instandstellungspflicht des ausziehenden Mieters. Wird sodann das Protokoll von den Parteien unterzeichnet und ergibt sich daraus klar, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat, so stellt bereits das Protokoll eine Mängelrüge dar. Es ist hingegen nicht notwendig, die Mängelbehebungs-kosten, welche der ausziehende Mieter

zu tragen hat, bereits zu beziffern. Dies wird in der Regel erst nach ausgeführter Sanierung/Reparatur möglich sein.

Weigert sich hingegen der ausziehende Mieter, das Übernahmeprotokoll zu unterzeichnen, weil zum Beispiel Meinungsverschiedenheiten über Bestand oder Umfang der Mängel bestehen, oder bleibt der Mieter der Abnahme sogar fern, so ist dem Mieter innert 2–3 Werktagen das vollständig ausgefüllte Protokoll mit Mängelrüge mit **eingeschriebener Post** (aus Beweisgründen) zu senden. Versäumt nämlich der Vermieter, die Mängel zu rügen, obwohl diese erkennbar sind, oder erfolgt die Mängelrüge verspätet, so verliert er seine diesbezüglichen Schadenersatzansprüche und kann den Mieter dafür später nicht mehr belangen.

Mängel, die der Vermieter trotz sorgfältiger Prüfung nicht hat erkennen können (z. B. Kamin des Cheminées ist verrusst), können dem Mieter noch nachträglich gemeldet werden, vorausgesetzt, dies erfolgt umgehend nach deren Entdeckung. Aus Gründen der Beweissicherung hat diese Mängelanzeige schriftlich (eingeschrieben) zu erfolgen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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 überwälzt werden
 Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: 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

Heiz- und Nebenkosten – Akontobeiträge

Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit den Nebenkosten erneut – und damit in konstanter Rechtsprechung – festgehalten, dass Akontobeiträge nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen müssen.

Was sind Nebenkosten?

Nebenkosten sind diejenigen Kosten, welche für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten tatsächlich mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Damit sind generell alle Leistungen gemeint, welche mit dem Betrieb der Liegenschaft verbunden sind, so zum Beispiel Heizung, Warmwasser, Frisch- und Schmutzwasser, Entsorgungsgebühren, Allgemestrom, Hauswartung/Treppenhausreinigung/Schneeräumung, Kabel/TV und Antennengebühren, Liftserviceabonnement (inkl. Nottelefon) etc. (siehe auch Art. 257a und b OR).

Wann sind Nebenkosten geschuldet?

Die Nebenkosten müssen vom Mieter nur dann zusätzlich zur Nettomiete bezahlt werden, wenn diese zwischen Mieter und Vermieter nachweislich gültig, je einzeln, klar verständlich und abschliessend vereinbart worden sind.

Was für Systeme gibt es, um die Nebenkosten in Rechnung zu stellen?

Netto = Brutto

Die Nebenkosten können im Mietzins integriert sein. Dann ist der Nettomietzins gleichzeitig der Bruttomietzins.

Direkt

Sie können dem Mieter – dies ist in der Regel beim Vermieten eines Einfamilienhauses der

Fall – direkt in Rechnung gestellt werden, was entsprechend zu vereinbaren ist (siehe www.hev-zuerich-shop.ch ⇒ Formulare und Verträge ⇒ Mietverträge und Zusätze ⇒ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus).

Pauschal

Oder die Nebenkosten werden dem Mieter als Pauschale in Rechnung gestellt. Diesfalls ist zu beachten, dass die festgelegte Pauschale dem Durchschnittswert der vergangenen drei Jahre zu entsprechen hat (Art. 4 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG]).

Akonto

Dem vorherrschenden Verbraucherzeitalter wohl angemessenste Methode ist die Abrechnung über den tatsächlichen Verbrauch. Dies bedeutet, dass der Mieter periodisch – in der Regel monatlich – einen Akontobeitrag in Anzahlung an die Nebenkosten leistet, der Vermieter anschliessend einmal jährlich eine Abrechnung über die tatsächlichen aufgewendeten Nebenkostenbeiträge erstellt und davon die geleisteten Akontobeiträge des Mieters in Abzug bringt. Der Saldo wird zwischen den Parteien abgerechnet.

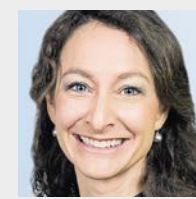
Wenn der Mieter zu viele Akontobeiträge geleistet hat, erhält er die Differenz ausbezahlt. Hat er dagegen zu wenig vorabbezahlt, wird ihm der noch ausstehende Betrag in Rechnung gestellt.

INFORMATION

Für kurze Fragen stehen wir gerne über die telefonische Rechtsauskunft 044 487 17 17 zur Verfügung. Bei Überprüfung von Dokumenten ist eine Terminvereinbarung erforderlich, 044 487 17 11. Möchten Sie sich persönlich weiterbilden zum Thema Heiz- und Nebenkosten, können Sie gerne unser entsprechendes Seminar besuchen, 044 487 17 07.

Zu tiefe Akontobeiträge führen immer wieder zu Diskussionen betreffend diesem letztgenannten Akontosystem. In BGer 4A_339/2018 vom 29. Januar 2019 hat das Bundesgericht erneut festgehalten, dass den Vermieter keine Aufklärungspflicht hinsichtlich der Höhe der Nebenkosten (Akontobeiträge) trifft. Weshalb hohe Nachforderungen aufgrund zu tief ein- und

damit angesetzter oder nachträglich aufgrund Kostensteigerungen während des laufenden Mietverhältnisses entstandenen Akontobeiträge geschuldet sind. Eine Ausnahme davon ist nur dann gegeben, wenn der Vermieter gegenteilige Zusicherungen macht und damit ein berechtigtes Vertrauen in die tatsächliche Höhe der Akontobeiträge entsteht.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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



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

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 Entscheidungsgrundlage für Ihre Investition.



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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

STOCKWERKEIGENTUM

Wie können die Wertquoten im Stockwerkeigentum geändert werden?

«Wir haben die Unterniveaugarage, welche zwei Liegenschaften dient, besser erschlossen. Die Stockwerkeigentümer, die bis anhin über einen Platz gehen mussten, können die Garage jetzt neu unterirdisch erreichen. So haben sie einen Mehrwert durch die bauliche Massnahme gewonnen. Müsste man jetzt nicht die Wertquoten ändern?»

Das Stockwerkeigentum ist ein auf Dauer ausgerichtetes Institut. Gemäss Art. 712e ZGB sind im Begründungsakt die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerkes am Wert der Liegenschaft in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben. Die Wertquote ist somit eine abstrakte Verhältniszahl, die den Umfang der Berechtigung des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den andern am gemeinsamen Objekt arithmetisch zum Ausdruck bringt.

Die Festlegung der Wertquoten

Das Gesetz legt keine Richtlinien zur Wertquotenberechnung fest. Es ist Aufgabe des Begründers des Stockwerkeigentums, alle wichtigen Kriterien zu definieren. Die Wertquoten werden festgelegt, wenn das Stockwerkeigentum begründet wird, und im Grundbuch eingetragen. Sie bleiben in der Regel für die Dauer des Stockwerkeigentums gültig, weswegen möglichst wertbeständige Kriterien gewählt werden sollten.

Übliche Kriterien sind etwa Grösse der Räume nach Fläche beziehungsweise nach Volumen, wenn die Räume unterschiedlich hoch sind, Grös-

se der Nebenräume, zum Beispiel Kellerabteile, Bastelräume, Waschküchen usw. Zudem haben auch Teile, an denen ein ausschliessliches Nutzungsrecht besteht, Einfluss auf die Wertquote (wie z. B. Autoabstellplätze, Gartenanteile, Terrassen usw.).

Die Grössen oder Flächen der Einheiten werden je nach Bedeutung der einzelnen Räume mit verschiedenen Faktoren gewichtet: Wohnbereiche etwa stärker als Nebenräume im Sonderrecht, deren Nutzungsmöglichkeit im Vergleich mit Wohnräumen beschränkt ist. Die Bedeutung der einzelnen Sonderrechtsräume und zur ausschliesslichen Nutzung überlassenen Teile wird durch die volle oder teilweise Anrechnung ihrer Fläche ausgedrückt.

Während die Fläche von Wohnräumen zu 100 Prozent angerechnet wird, wird die Fläche von Balkonen, weiteren Nebenräumen und ausschliesslichen Nutzungsrechten an gemeinschaftlichen Teilen geringer bewertet. Man kann das dann noch durch weitere Kriterien verfeinern resp. wertsteigernde und wertmindernde Faktoren berücksichtigen. Das können die Lage im Gebäude, die Höhe des Stockwerks,

Für Infos rund um die Uhr:

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

die Besonnung, die Aussicht oder allfällige Immissionen sein.

Keinen Einfluss auf die Wertquote haben der Zustand und die individuelle Ausstattung der Einrichtungen innerhalb von Sonderrechtseinheiten.

Die Änderung der Wertquoten

Eine nachträgliche Änderung der Wertquoten ist aufwändig und nur sehr eingeschränkt möglich: aufgrund Vereinbarung der Stockwerkeigentümer oder durch richterliches Urteil. Die nachträgliche Änderung setzt gesetzlich zwingend die Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer voraus, also die, deren Wertquoten geändert werden sollen. Diese haben also ein Vetorecht, der einzelne Stockwerkeigentümer jedoch nicht. Zudem bedingt die Änderung die Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung, in der Regel mit einfachem Mehrheitsbeschluss.

Die Eintragung der Wertquotenänderung muss sodann beim Grundbuchamt beantragt werden, unter Beilage der öffentlich beurkundeten Änderungsvereinbarung und eines beglaubigten Protokollauszuges über die Beschlussfassung der Gemeinschaft. Erst nach dem Eintrag ins Grundbuch sind die Wertquoten berichtigt.

Der einzelne Eigentümer hat jedoch ein klageweise durchsetzbares Recht, wenn die Wertquoten ursprünglich falsch festgelegt wurden oder nachträgliche (bauliche) Veränderungen die Anpassung notwendig machen. Interessant ist im Folgenden der zweite Fall. Üblicherweise ist eine Anpassung angezeigt als Folge von baulichen Massnahmen, bei einer Umverteilung von gemeinschaftlichen und Sonderrechtsteilen oder eine Teilung/Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten.

Ist nur eine Stockwerkeinheit von der baulichen Veränderung betroffen (Vergrößerung einer Einheit durch Aufstockung oder Ausbau eines Nebenraumes), so ist die Anpassung nicht zwingend, kann jedoch angezeigt sein im ersten Fall, weil üblicherweise die Fläche ein Berechnungskriterium ist. Gar nicht vorgesehen ist sie bei einer reinen inneren Ausgestaltung. Dasselbe gilt, wenn alle Einheiten in etwa gleich betroffen sind.

Die Umwandlung eines gemeinsamen Raumes in ein Sonderrecht dürfte nach dem Grundsatz, dass nur massgebliche Veränderungen berücksichtigt werden müssen, auch nur in Ausnahmefällen zu einer Anpassung führen. Bei einer Teilung oder Zusammenlegung müssen die Quoten geändert werden, im Minimum bei den betroffenen Stockwerkeinheiten, denn da entsteht eine neue Einheit. Solch strukturelle Veränderungen bedürfen der Einstimmigkeit.

Die Aufhebung (z. B. Abbruch) oder Erstellung einer Einheit (Neubau) bedarf ebenso des einstimmigen Beschlusses und alle Wertquoten müssen geändert werden. Klageberechtigt ist der benachteiligte Stockwerkeigentümer gegen den oder die Eigentümer, die die Berichtigung hinzunehmen haben.

Fazit

Eine Quotenberichtigung ist wirklich nur in Ausnahmefällen zwingend, resp. klageweise durchsetzbar. Das Quotensystem ist bestimmungsgemäss ein wertbeständiges. Allenfalls kann in der Praxis ein gewisses, durch bauliche Veränderungen entstandenes Ungleichgewicht dadurch ausgeglichen werden, dass der Schlüssel für die Verteilung der gemeinsamen Kosten angepasst wird, was normalerweise einfacher ist.

Die Antwort auf die am Anfang gestellte Frage lautet: Hier wurde grundsätzlich eine bauliche Veränderung an der gemeinschaftlichen Sache vorgenommen. Ob jedoch der für die einen Stockwerkeigentümer gewonnene «Mehrwert» an Komfort so ausgeprägt ist, dass es zu einer erheblichen Benachteiligung einzelner anderen Stockwerkeigentümer führt, ist somit fraglich, wie auch die Notwendigkeit der Anpassung der Wertquoten.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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.

MIETRECHT

Darf der Vermieter einen Wohnungsschlüssel besitzen?

«Meine neue Mieterin hat etwas dagegen, dass ich einen Wohnungsschlüssel behalte. Sie meint, das sei verboten. Das habe ich aber immer so gemacht, von allen meinen vermieteten Wohnungen habe ich einen Schlüssel für Notfälle. Wer hat recht?»

Grundsätzlich ist es nicht erlaubt, als Vermieter einen Schlüssel zurückzubehalten. Der Vermieter muss das Mietobjekt in die ausschliessliche Verfügungsgewalt der Mieterschaft übergeben. Das bedeutet, dass er sämtliche vorhandenen Schlüssel aushändigen muss. Nur wenn die Mieterschaft damit einverstanden ist, kann der Vermieter einen Schlüssel zurückbehalten. Eine solche Einverständniserklärung sollte im Mietvertrag stehen. Wenn der Mieter keine solche Erklärung unterschrieben hat, könnte er den Schlüssel gerichtlich herausverlangen.

Das Argument, dass ein Vermieter für Notfälle einen Schlüssel braucht, greift nicht. Wenn tatsächlich ein Notfall vorläge, würde sich die Polizei oder die Feuerwehr ohnehin Zugang zur Wohnung verschaffen.

Selbst wenn der Vermieter mit dem Einverständnis der Mieterin einen Schlüssel hat, ist er nicht berechtigt, das Mietobjekt ohne die Einwilligung der Mieterin zu betreten. Das wäre Hausfriedensbruch und eine strafbare Handlung. Nur in einem tatsächlichen Notfall, wenn Wasser oder Rauch unter der Wohnungstür herausdringt, wäre dem Vermieter, wie der Polizei oder der Feuerwehr, ein Zutritt erlaubt.

Angabe einer Vertrauensperson empfehlenswert

Gemäss herrschender Lehre ist es jedoch zulässig, wenn der Mieter im Mietvertrag verpflicht-



Foto: pixabay.com

tet wird, bei längerer Abwesenheit eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält (so auch die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des HEV Zürich, Ausgabe 2019, Ziffer 8, für Abwesenheiten ab drei Wochen).

Auch bei kürzeren Abwesenheiten wäre es natürlich von Vorteil, wenn der Vermieter wüsste, wer einen Schlüssel zur Wohnung hat. Der Vermieter könnte bereits am Anfang des Mietverhältnisses eine Art Fragebogen abgeben, auf welchem die Mieterschaft angibt, welche Vertrauensperson während Abwesenheiten einen Schlüssel zur Wohnung hat. Diese Vertrauensperson wäre dann auch vom Mieter instruiert, in welchen Fällen sie den Vermieter in die Wohnung lassen kann, oder sie könnte mit dem Mieter Rücksprache nehmen.

Der Mieter kann bei längeren Abwesenheiten dem Vermieter auch einen Schlüssel in einem versiegelten Umschlag übergeben (z.B. indem er das Kuvert über der zugeklebten Lasche unterschreibt), so kann er nach der Rückkehr kontrollieren, ob das Kuvert geöffnet wurde.

Manche Mieter sind jedoch ganz froh, wenn der Vermieter einen Schlüssel hat. So können sie ihn anrufen, wenn ihnen auf dem Weg in die Ferien in den Sinn kommt, dass sie vergessen haben, das Fenster zu schliessen.

Fazit

Der Vermieter muss sich also bewusst sein, dass er der Mieterschaft alle Schlüssel übergeben muss und nicht gegen ihren Willen einen zurückbehalten darf. Es empfiehlt sich, mit der Mieterin offen das Gespräch zu suchen und vor allem das Thema «längere Abwesenheit» anzusprechen und zu regeln.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Heimweh-Seebub sucht Mehrfamilienhaus in Zollikon, Küsnacht, oder Rüschlikon bis Zürich zu kaufen.
Gerne mit Nutzniessung der jetzigen Besitzer.
Private, unkomplizierte Abwicklung.
Ich freue mich über Ihren Anruf: **079 400 67 37**,
E-Mail: **ands@gmx.net**



Wir wünschen Ihnen ein gutes neues Jahr

GUYER

Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon
044 268 44 44

www.guyer.ch

Im Notfall sind wir 24 Stunden für Sie da.

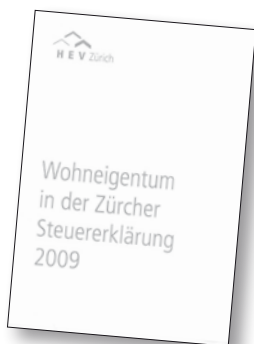
DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Dieses Buch dient den Hauseigentümern als Wegweiser durch den Steuerdschungel. Die Autorin Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, Würenlingen, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.

Das Steuerbuch richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch

soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden.



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten).

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Artikel-Nr. 40094	CHF 20.00	CHF 25.00
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010) , Artikel-Nr. 20037	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 48

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

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.

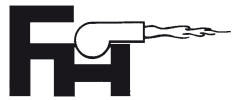
Nutzen Sie die Gelegenheit.

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.



Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
F. Häseker, P. Häseker
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbau-sanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis



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

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



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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, stv. Leiter Baummanagement 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

Datum: Freitag, 27. März 2020, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 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.

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

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)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)			
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 PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich
info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch

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: Auschr. 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

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 Mietzinshöhung 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 (2019)	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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten
 Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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



svit-digital-kompass.ch

- Wie digital bin ich schon heute?
- Welche Defizite hat mein Unternehmen mit Blick auf Software, Schnittstellen oder Website?
- Wie kann ich ganz konkret, durch digitale Tools und Prozesse meine Effizienz und Kundennähe verbessern?

Der Digital Kompass als interaktiver Ratgeber gibt Ihnen kostenlos nutzwertige Antworten.

Testen Sie jetzt!

Digital Day Zürich
16. März
2020

powered by



SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?

Vor rund 50 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

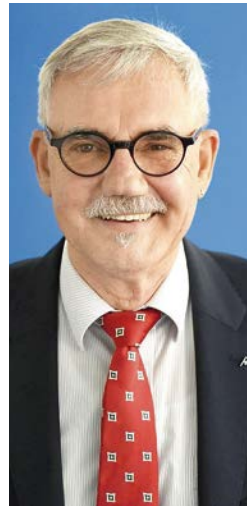
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

Referent

Hans Peter Thomi, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Während vieler Jahre tätig in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und Leiter von mehr als 1000 Eigentümerversammlungen.



Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben.

Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerk-eigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 7. Mai 2020, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 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 Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- 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 unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 7. Mai 2020

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

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

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

mit Ausnahme von	Staat in Mitteleuropa	Viehunterkunft	Unmensch			Kniff, Trick (ugs.)		Hauptstadt Nordirlands	'Schneemensch' Stadtteil Berlins		Likörgewürz indische Währung	
						Schiff erobern Sohn des Apollo				9		
Teil der Bibel (Abk.)			dünnes Tau				6	Hülle für Brillen				
Hotel Zeichen								weisser Baustoff Knorpelfisch				
			US-Sportler (Jesse) †		in der Nähe Volk in Südafrika				Kosmos		Bankansturm	
						schweiz.: Gehalt ital. Sänger		2				
Einnahme		minderwertiger Schnaps		Fremdwortteil: gegen Wettlauf				warme Pastete (engl.)			Hochgebirgsweide	
Stimmung	grosse Distanz Halbtone						himmelblau	Skizze Tongeschlecht				10
					Richter im Islam					hohe Singstimme		englisch: bei
Strichcode der Magazine					Schiff Noahs			Zürcher Publikumsmesse				
			'Allmutter' Hast					männlicher Nachkomme		7	altes Mass des Luftdrucks	
japanisches Heiligtum	ohne Inhalt russ. Autor †					hin und ...		Kurort in Belgien franz.: Seele			schweiz. Mundartmusiker (Florian)	
Schweizer Nationalheld		englisches Längsmass						Hauptschlagader				
					Zürcher Museum					4		
Insektenordnung								schweiz.: jenseits				

HEV20 1

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

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. Teilnahmeschluss ist der 19.02.2020. 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

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

Sudoku schwer

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

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

GEDANKEN ZU UNSERER FLORA IM GARTEN

Die Intelligenz der Pflanzen oder von der Überwindung des «stationären Daseins»

Die Gewohnheit, Bücher zu lesen und mich für Pflanzen zu interessieren, begleitet mich seit Kindertagen. Die Lesegeschichte verdanke ich meinem Vater, der mir jeden Lesewunsch erfüllte und selbst grosszügig die Micky-Maus- und «Bravo»-Phase unterstützte. Die Beziehung zu Pflanzen lebte mir meine Mutter vor. Allerdings hasste sie die Gartenarbeit, kreierte aber wunderschöne Wiesenblumensräusle.

Die Freude an der Gartenkultur wurde mir demnach nicht in die Wiege gelegt. Tatsächlich zog mich anfänglich die grossartige Vielfalt der mehrjährigen Stauden in ihren Bann. Sie in Reih und Glied auszupflanzen, hätte mir vermutlich nichts ausgemacht, wäre da nicht mein Mann gewesen, der dafür sorgte, dass die «Schützlinge» einen angemessenen Rahmen bekamen.

Während er Bücher über Gartengestaltung konsultierte und das Grundstück auf der Suche nach dem optimalen Design immer wieder neu strukturierte, wuchs meine Gartenbibliothek im Gleichschritt mit der Staudensammlung. Mein Fachwissen nahm zu.

Obwohl ich auch im Winter gern im Garten verweile, macht es mir an kalten Tagen Spass, mich auf die fiktive Ofenbank zu setzen und zu lesen, beispielsweise *Die Intelligenz der Pflanzen* (München 2015). Stefano Mancuso, ein italienischer Biologieprofessor, der über Pflanzenneurobiologie forscht, erhielt 2016 den österreichischen Wissenschaftsbuchpreis für dieses mit Alessandra Viola herausgegebene Buch. Ich kann die Lektüre empfehlen: Es ist kein Geheimnis, dass man gern etwas liest, das einen in seinen Ansichten bestätigt, z. B. dass Pflanzen Lebewesen seien.

Dieser prächtige Löwenzahn soll ein Unkraut sein. ►

◄ Alle heissen Hauswurz. Jede ist anders.

Nun will ich aber nicht einfach den Inhalt des mit rund 170 Seiten sehr gut lesbaren Buches zusammenfassen, sondern ausführen, zu welchen Überlegungen mich die Lektüre in Bezug auf unsere eigenen Pflanzen verleitet hat.

Keine Überzeugungsarbeit notwendig

Mich als Gärtnerin muss niemand überzeugen, dass die Flora lebt, denn der Umgang mit ihr be-





Ob diese Pflanzen wirklich gern eine Gemeinschaft bilden?

weist mir jeden Tag die Richtigkeit dieser These. Obwohl Pflanzen sich nicht fortbewegen können, überleben sie in der Natur ohne unsere Hilfe. Sie wachsen nicht nur, nein, sie breiten sich aus, sie verdrängen sogar andere. Kurz: Sie sind – vor allem wenn der Mensch sich zurückhält – nicht auszurotten.

Wenn sich eine Pflanze allerdings ausbreiten möchte, muss sie das «stationäre Dasein» überwinden, wobei sich die klugen Stauden und Gehölze verschiedenster Methoden bedienen. Sie vermehren sich beispielsweise über Wurzeltriebe wie etwa unsere bewährte Kartoffel, aber auch die ungeliebte Zaunwinde. Andere bilden Kriechsprossen aus: Ich denke an die Erdbeeren, aber leider auch an den hübschen Kriechenden Gänserich mit fünffingrigen Blättern und gelben Blüten.

Am bekanntesten ist die Ausbreitung über Samen oder Sporen. Um diese in die Ferne zu

transportieren, bedienen sich die Pflanzen diverser Methoden: Gärtnerin und Gärtner wissen daher nur allzu gut, wie trefflich die Löwenzahn-samen fliegen können, wie geschickt sich Samen im Vogelmagen weitertragen lassen, wie schnell die runden Samen der Pfingstrosen den Hang hinunterkullern, bevor sie stecken bleiben und keimen. Oder denken Sie an das Gartenschaukraut, dieses winzige Geschöpf, das seine Samen meisterhaft wegschleudert, genauso vollendet wie die Drüsigen Springkräuter.

Pflanzen lachen heimlich über mich

Wenn ich an all die verschiedenen Systeme zur Verbreitung denke, überkommt mich das Gefühl, die Pflanzen seien schlau und lachten gar heimlich über mich –allerdings gebe ich ohne weiteres zu, dass dieser Gedanke doch sehr vermenschlichend ist!

Fachleute, Gartenbesitzer und Gärtnerinnen wissen, dass sich Stauden und Gehölze nicht nur über Samen, Wurzeltriebe oder Kriechsprossen vermehren lassen. Sie nutzen die Möglichkeit,

Stecklinge zu schneiden oder ganze Stauden brutal zu teilen. Kaum haben sich neue Wurzeln gebildet, klettert die aus einem Steckling vermehrte Clematis problemlos in die Höhe, dem Licht entgegen und hält sich dabei an natürlichen oder künstlichen Kletterhilfen fest. Woher sie bloss weiss, dass es oben heller ist?

Meine geteilte Pfingstrose hingegen nahm mir in den ersten Jahren den gewaltsamen Eingriff des Teilens übel und blühte nur zaghaft. Nachdem sie sich erholt hatte, entwickelte sie sich kräftig, sodass man sie erneut durch Teilung vermehren könnte.

Auf die Details kommt es an

Die «Vermehrungskünste» kann ich nur bewundern. Wenn ich aus Samen gewonnene Pflanzen betrachte, fällt mir eine weitere Eigenschaft auf: Pflanzen sind Individuen, die sich oft in kleinen Details voneinander unterscheiden. Diese Vielfalt fasziniert und wird längst gärtnerisch genutzt, indem immer wieder besonders auffallende, gesunde, kräftige Schönheiten selektioniert

Züchter nutzen die Möglichkeit der Selektion und produzieren laufend Neuheiten.



Mein ganzer Stolz: Vermutlich eine Kreuzung zwischen Paeonia delavayi und P. lutea.

werden. Sie werden kommerziell vegetativ (in vitro, durch Teilung oder Stecklinge) vermehrt, bekommen einen Sortennamen zugeteilt und sind schon bald als Neuheit im Handel erhältlich. Noch spannender finde ich die Suche nach besonders auffallenden Individuen im eigenen Garten. Meine orangefarbene Strauchpfingstrose ist noch immer mein ganzer Stolz, einfach so aus einem Samen gewachsen.

Ich bewundere allerdings nicht nur die Vielfalt innerhalb der Gattungen und Arten, sondern auch die verschiedenen Abwehrmechanismen. Ich denke z. B. an die Brennnessel mit ihren lästigen Brenn- und Borstenhaaren, an die Rosen mit ihren Stacheln (keine Dornen) oder die Stechpalmen mit den gezackten Blättern. Pflanzen wissen sich zu wehren, sei es gegen tierische Schädlinge, sei es gegen den Menschen, der sich beispielsweise arg verbrennen kann, wenn er mit

dem weissen Saft einer Wolfsmilch oder Weinraute in Berührung kommt.

Kampf um den besten Standplatz

Pflanzen sind aber auch «streitlustig» und kämpfen um den besten Standplatz. Sie sind sogar fähig, einander zu vertreiben, wie uns unsere «Bärlauchzucht» deutlich gelehrt hat. Die Zwiebelpflanzen verdrängen im Verlauf einiger Jahre alle liebevoll gehegten Halbschattenpflanzen. Ich denke zudem daran, wie z. B. Brombeerranken innert Kürze eine Bepflanzung unter sich begraben können.

Will ich meinen Gartenpflanzen beim Überleben helfen, sehe ich mich gezwungen, in ihre Rivalitäten einzugreifen! Hemmungslos nehme ich die Rosengabel zur Hand und grabe, wen ICH als Unkraut bezeichne, aus. Winden, Hexenkräu-



Auch die Eden Rose hat stachelige Seiten!

ter, Baumtropfen, Löwenzahn und wie sie alle heissen, werfe ich gnadenlos auf den Kompost. Wer zu üppig wächst, wie z. B. die grossen Funkien, wird durch Abstechen an der Ausbreitung gehindert. Im Garten fühle ich mich als Meisterin (obwohl sich viele Pflanzen kaum den Meister zeigen lassen) und bestimme (vermeintlich), wo's langgeht. Ich wähle aus dem riesigen Angebot an

Gehölzen, Stauden und Zwiebelblumen aus und weise ihnen den Platz zu.

Wenn sich jemand nicht nach meinen Vorstellungen entwickelt, wird er oder sie – nein, nicht kompostiert – sondern verpflanzt. Spätestens dann ist der Zeitpunkt gekommen, wo ich über die Bücher gehe und nachlese, ob ich mich etwa über die Ansprüche an Licht, Schatten, Boden und Feuchtigkeit getäuscht habe. Skrupel tauschen auf: Ist es zu verantworten, dass ich bestimme, welche Pflanzen nach MEINEN Kriterien zueinander passen? Sollte ich nicht einfach wachsen lassen, was vorhanden ist?

Am Anfang der Nahrungskette

Ich tröste mich mit der Idee, dass ich es mit unseren floralen Geschöpfen gut meine, dass ich sie vor Pilzbefall schütze, dass ich sie gegen Schädlinge und Krankheiten behandle, ihnen Dünger als Zusatznahrung verabreiche, kurz, mich um ihr Wohlergehen kümmere. Dann aber greife ich zur Schere oder Säge und nehme hier einen Zweig weg und säge dort einen Ast ab.

Unbekümmert schneide ich die Katzenminze nach der Blüte zurück, damit sie nochmals blühe. Buchsbaum und Eibe «frisieren» ich ohne Skrupel und vertraue darauf, dass diese Geschöpfe dem Eingriff standhalten und wieder austreiben. Würde man mir einen Arm abschneiden oder mich gar auf den Stock setzen, würde ich ohne sofortige Hilfe eines Arztes nicht überleben. Meine Pflanzen hingegen wachsen nach und entwickeln zu unserer Freude prächtige Blüten, unterschiedlichste Blätter und überraschen gar mit wunderbarem Duft.

In solchen paradisischen Momenten, wenn mich diese Pflanzengesellschaft mit ihrer Vielfalt überwältigt, muss ich daran denken, dass die

DIE PFLANZENREZEPTION IM LAUFE DER GESCHICHTE

Bereits die alten Griechen stritten darüber, ob Pflanzen Geschöpfe seien. Während Demokrit (460–370 v. Chr.) sie als Lebewesen einschätzte und seine Anhänger sie gar mit dem Menschen gleichsetzten, vertrat Aristoteles (383–322 v. Chr.) die Ansicht, sie seien anorganisch und unbeseeht. Bis in die heutige Zeit herrschte in der Folge die Meinung vor, dass alle Lebewesen hierarchisch eingeteilt werden können: Zuoberst steht der Mensch als einziges vernunftbegabtes Wesen, das nicht nur vorausdenken kann, sondern auch fähig ist, aus der Vergangenheit Schlüsse zu ziehen. In diesem Modell, das unser Denken spätestens seit dem Mittelalter beeinflusst, steht das Tier, das zwar empfindsam ist, aber nicht denken kann, unter dem Menschen. Die Pflanzen hingegen gelten trotz ihrer unübersehbaren Menge als unbeseeht. Aber da sie sich nicht bewegen und nicht handeln können, sind sie keine Lebewesen. Sie stehen auf der zweituntersten Stufe des vierteiligen Modells. Quasi die Unterlage bilden die Steine als totes Material.

Es war vor allem Charles Darwin (1809–1882), der dieses allgemein gültige Weltbild in Frage stellte, indem er mehrfach betonte, dass er Pflanzen als besonders aussergewöhnliche Lebewesen betrachte. Trotzdem wurden sie weiterhin als immobil und passiv wahrgenommen. Erst in den letzten Jahrzehnten hat man die Intelligenz der Pflanzen erforscht.

Flora ganz ohne unser Dazutun überleben kann. Wir Menschen hingegen sind auf sie angewiesen, denn wer sonst würde der Luft Kohlendioxid und Schadstoffe entziehen und gleichzeitig Sauerstoff produzieren?

Im Übrigen stehen Pflanzen am Anfang der Nahrungskette. Trotzdem führen wir Gärtnerinnen und Gärtner uns als Meister auf und essen den prächtigen Salat, ohne an das Dilemma, in dem wir stecken, zu denken. Eine Lösung dieses Gewissenskonfliktes gibt es kaum, aber darüber nachzudenken, hilft manchmal, die Skrupel zu formulieren. Bereits freue ich mich auf die ersten zarten Bärlauchblätter, die frischen Spargeln, den Schnittsalat, vor allem aber auch auf die Frühblüher, die Alpenveilchen, Schneeglöckchen, Winterlinge, etc...



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Hill of Tarvit: Buchsparterre, Eibenhecke und Stechpalmenkugeln. Immer wieder frisiert und trotzdem weiterhin lebendig.



fällag

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

Spezialfällarbeiten

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



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

Wir verkaufen Ihre Immobilie in und um Zürich.



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

GESUND DURCH DEN WINTER

Zimmerpflanzen beugen Erkältungskrankheiten vor

Husten, Halsschmerzen, laufende Nasen – in der kalten Jahreszeit verbreiten sich Erkältungen besonders rasant. Das liegt unter anderem an der geringen Luftfeuchtigkeit, die, bedingt durch das Heizen, in vielen Innenräumen herrscht. Mit den richtigen Pflanzen lässt sich das Klima in Wohnungen einfach verbessern.

Trocknen die Schleimhäute unserer oberen Atemwege aus, können die dort sitzenden Flimmerhärchen ihre natürliche Reinigungsfunktion nicht mehr richtig erfüllen. Bakterien und Viren haben dann ein leichtes Spiel: Sie können ungehindert in den Körper eindringen und dort eine Infektion auslösen. Wer einen Grossteil seiner Zeit in geschlossenen Räumen verbringt, ist besonders gefährdet.

Mit Zimmerpflanzen lässt sich das Klima in Wohnungen und Büroräumen einfach verbessern – besonders in der Heizsaison. Da die grünen Mitbewohner bis zu 90 Prozent des Giesswassers über ihre Blätter verdunsten, tragen sie ganz entscheidend zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und senken so das Erkrankungsrisiko deutlich.

Einige Gewächse können aber noch mehr: Studien der NASA haben gezeigt, dass manche Arten Kohlendioxid effektiver in Sauerstoff umwandeln als andere. Zudem können sie die Luft von gasförmigen Schadstoffen befreien, die beispielsweise von Möbeln, Wandfarben oder Bodenbelägen ausgedünstet werden.

Blattschönheiten

Zu den Supertalenten unter den Pflanzen gehört beispielsweise die Calathea (*Marantha*), von der

rund 300 Arten bekannt sind. Ursprünglich ist sie im dichtbewachsenen tropischen Regenwald von Südamerika beheimatet. Daher mag sie kein direktes Sonnenlicht und ist somit für die etwas schattigeren Plätze in der Wohnung



Die Calathea stammt ursprünglich aus dem dichtbewachsenen tropischen Regenwald Südamerikas und ist bestens für die etwas schattigeren Plätze in der Wohnung geeignet.

die ideale Kandidatin. Ihre Blätter können verschiedenste Formen sowie markante Zeichnungen und Aderungen in unterschiedlichen Grün- und Rottönen oder auch in Weiss aufweisen. Die Calathea wird in verschiedenen Topfgrössen mit einer Gesamtpflanzenhöhe von 65 bis 90 Zentimetern angeboten.

Damit sich die Schönheiten bei uns wohl fühlen, muss die

Erde stets feucht gehalten werden. Hin und wieder sollte man ihnen auch ein wenig Flüssigdünger gönnen. Dann erfreuen uns die Pflanzen regelmässig mit neuen Blättern und tragen zuverlässig zu einem gesünderen Raumklima bei.

Weitere Informationen: www.airsopure.nl/de

Text:
Grünes Presseportal

Bild:
Air So Pure/GPP

PFLANZZEIT IST JETZT IM WINTER

Lilienzwiebeln wollen schon ab Januar in den Boden

Die Lilie zählt zu den ältesten Kulturpflanzen der Welt. Bereits vor über 3000 Jahren schätzten die Menschen das elegante Zwiebelgewächs im Garten. Besonders beliebt war die weisse Madonnenlilie, botanisch *Lilium candidum*. Im Mittelalter ging die Verehrung sogar so weit, dass sie als christliches Symbol für Reinheit galt und in zahlreichen Gemälden eine wesentliche Rolle spielte

Die Welt der Lilien ist aber mit über hundert Arten weitaus umfangreicher. Dank leidenschaftlicher Züchtung kamen im Laufe der Zeit immer neue Hybriden und Sorten hinzu.

Wie eine Staude

Heute beinhaltet das Liliensortiment die ganze Palette an Farben: Von Rot über Orange und Apricot bis hin zu Gelb, von fast Schwarz über Bordeaux und Pink bis hin zu Rosa ist für jeden Geschmack etwas dabei. Sogar zweifarbige und interessant gepunktete Lilien sind erhältlich.



In Bezug auf die Blütenform haben Lilien ebenfalls viel zu bieten. Einige blühen elegant in Trompetenform, andere sind romantisch gefüllt. Wieder andere könnten auf den flüchtigen Blick für eine Rose gehalten werden, während manche mit ihren zurückgeschlagenen Blütenblättern einem Lampion ähneln. Zwar ist die Lilie eine Zwiebelpflanze, sie verhält sich tatsächlich aber eher wie eine Staude: Hat sie in ausreichender Tiefe gut gewurzelt, kommt sie Jahr für Jahr verlässlich wieder und übersteht selbst strenge Winter. Am besten entwickelt sie sich an einem relativ windgeschützten Standort, an dem sie mindestens den halben Tag Sonne bekommt.

An einem schattigeren Standort blüht sie zwar auch, doch weniger überschwänglich und auf überproportional hohen Stielen, die leicht brechen. Am wohlsten fühlt sich die Lilie zwischen Stauden, Bodendeckern und niedrigen Gräsern, wo ihre Stängel schattig stehen, während ihre Blüten in der Sonne baden.

Früh pflanzen

Häufig wird empfohlen, Lilienzwiebeln im Frühling zu pflanzen. Das ist nicht falsch, auch eine im April in den Boden gebrachte Lilie wächst,

Lilienzwiebeln kommen ab Mitte Januar an einem frostfreien Tag tief in den Boden – abhängig von ihrer Grösse sollten sie mit zehn bis fünfzehn Zentimetern Erde bedeckt werden.



Die Lilie «Apricot Fudge» könnte aufgrund ihrer gefüllten und kompakten Blüte auf den flüchtigen Blick für eine Rose gehalten werden.

aber die Lagerung bis dahin ist schwierig. Anders als die meisten Blumenzwiebeln besitzen die der Lilien nämlich keine Aussenhaut und trocknen an der Luft schnell aus. Daher raten Spezialisten zu einer möglichst frühen Pflanzzeit, am besten schon ab Januar. Im Boden sind die Zwiebeln optimal aufgehoben und geschützt, und die in dieser Zeit noch herrschenden Minustemperaturen machen den winterharten Lilien nichts aus. Ihre Wurzeln fühlen sich in der Erde am wohlsten, deshalb sollte beim Pflanzen auch unbedingt darauf geachtet werden, dass diese nicht beschädigt werden.

Entwicklung von Stängelwurzeln

Die Lilienzwiebeln kommen an einem frostfreien Tag tief in den Boden – abhängig von ihrer Grösse sollten sie mit zehn bis fünfzehn Zentimetern Erde bedeckt werden. Denn zusätzlich zu den unteren Wurzeln bilden sie auch sogenannte Stängelwurzeln. Diese sitzen oberhalb der Zwiebel und versorgen die Lilie mit ausreichend Wasser, was wiederum ein schnelles Wachstum im Frühjahr fördert.

Später im Jahr geben sie der teils über einen Meter grossen Pflanze Halt. Die Stängelwurzeln entwickeln sich, sobald im Frühjahr der erste Spross zu sehen ist. Regnet es zu dieser Zeit nur selten, empfiehlt sich der Griff zur Spritzkanne, denn die Stängelwurzeln sollten nie in trockener Erde sitzen.

Je nach Sorte kann man sich dann von Juni bis September über eine prächtige Lilienblüte im Garten freuen.

Text:
Grünes Presseportal

Bild:
fluwel.de



Die Welt der Lilien ist mit über hundert Arten beeindruckend umfangreich.



In Bezug auf die Blütenform haben Lilien viel zu bieten. So ähnelt beispielsweise die *Lilium pumilum* mit ihren zurückgeschlagenen Blütenblättern einem Lampion.

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-immob.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 Inserate@hev-zuerich.ch



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Planwirtschaft im Wohnungsbau – wehret den Anfängen!

Die Forderungen der Initiative «mehr bezahlbare Wohnungen» sind happig: Im Gegensatz zu heute soll nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden, sondern nur noch der Bau preisgünstiger Wohnungen. Nach dem Willen der Initianten sollen Sanierungen nicht mehr zum Verlust von preisgünstigen Wohnungen führen und der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Neubau soll zehn Prozent betragen. Zusätzlich sollen die Gemeinden und Kantone ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen können.

Die Forderungen sind weder marktkonform noch realistisch. Die Zehn-Prozent-Quote in der Bundesverfassung würde den Bund zwingen, in den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu investieren, auch wenn gar kein Bedarf bestehen sollte. Ausserdem sind auch private Investoren in der Lage, solche Wohnungen zu bauen, und tun dies auch.

Die Umsetzung dieser starren Zehn-Prozent-Quote wäre problematisch: Um dies zu erreichen, müssten die Subventionen massiv erhöht werden. Denkbar wäre aber auch, dass der Bund Baubeschränkungen für Investoren erlassen könnte, um die Quote zu erreichen. Für die Umsetzung wäre ein bürokratischer Kontrollapparat unabdingbar. In letzter Konsequenz führte dies wohl dazu, dass insgesamt weniger Wohnungen gebaut werden als bisher.

Gemäss Bundesstatistik standen am 1. Juni 2019 in der Schweiz knapp 80000 Wohnungen leer. Dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 1999 und entspricht etwa dem Wohnungsbestand der Stadt Bern. Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben zugenommen und an gewissen Orten locken die Vermieter bereits mit Gratismonaten und anderen Zusatzangeboten.

In den grossen Städten wie Genf, Basel oder Zürich ist die Nachfrage nach Wohnraum zwar nach wie vor hoch. Gerade diese Städte haben aber bereits eine eigenständige Wohnungspolitik, um preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In Zürich sind bereits 25 Prozent der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger – die Zehn-Prozent-Quote wäre hier also längst übererfüllt. Dort, wo es am ehesten nötig wäre, würde die Initiative also gar nichts bringen.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



VIELE WEGE FÜH-
REN ZUM ZIEL, MIT
DEN PASSENDEN
MASCHINEN UND
GERÄTEN WÄHLEN
WIR IMMER DEN
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

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