

Der Zürcher Hauseigentümer



S. 16 Das Haus korrekt auf die kalte Jahreszeit vorbereiten

S. 48 Mietrecht: Wenn der Untermieter untervermietet

S. 66 Tiere im Winter: Der Vogelzug – ab in den Süden



Marianne und Gerhard E. Walde

Wir danken Ihnen für 35 Jahre Vertrauen.

Seit 1985 bringen wir Mensch und Immobilie zusammen.
 Professionell, persönlich, engagiert.



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Unerreichbare Ziele als Programm

Die Klimajugend hat sich wieder in die Schlagzeilen zurückdemonstriert. Nun hält sie sich mit realitätsfernen Forderungen in denselben. Die Jugend halt, ist man geneigt zu denken. Realitätssinn war noch nie ihre Stärke. Es ist das Privileg der Jugend, das Masslose anzustreben. Mir scheint, die Tendenz habe generell zugenommen, sich Ziele zu setzen, von denen man weiss oder wissen müsste, dass sie nicht zu erreichen sind. Auch in Kreisen, die nicht das Privileg der Jugend in Anspruch nehmen können. Von fehlendem Realitätssinn zu Realitätsverweigerung ist es nicht weit.

Nehmen wir die Stadtzürcher Wohnbaupolitik. Gemäss Bericht des Stadtrates entwickelt sich der Stadtzürcher Wohnungsbestand erfreulich: 2016 bis 2019 wurden 9000 neue Wohnungen erstellt, davon 2400 gemeinnützige. Das ist die gute Nachricht. Die schlechte lautet: Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand ist in dieser Periode nicht grösser, sondern im Gegenteil minim kleiner geworden. Er ist nämlich von 26,5 auf 26,4 Prozent gesunken.

Halb so wild, würde man meinen, Hauptsache, es werden Wohnungen gebaut, das Angebot für Wohnungssuchende vergrössert sich. Nicht so in Zürich. Hier hat man sich ja 2011 das Ziel gesetzt, dass bis 2050 der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen soll. Während man sich landauf, landab über jeden Investor freut, der dazu beiträgt, die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, gelten private Bauherren in der Stadt Zürich als Spielverderber. Je mehr sie bauen, umso schwieriger wird es für die Stadt, ihr Ziel zu erreichen.

Vielleicht sollte man sich überlegen, was man wirklich wollte, als man das Ziel formulierte. Ging es um Ideologie im Sinne von «Nieder mit dem Privateigentum» oder um Erleichterung für Wohnungssuchende? Falls Letzteres, müsste man vielleicht den Mut haben, Gemeinnützigkeit neu zu definieren, anstatt sich an der Kostenmiete festzubeissen. Verstände man gemeinnützig genereller als «dem Gemeinwohl dienend», liessen sich auch Private darunter akzeptieren. Gewinn zu verteufeln, privat gewissermassen mit ausbeuterisch gleichzusetzen, führt jedenfalls nicht zum Ziel.


 Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

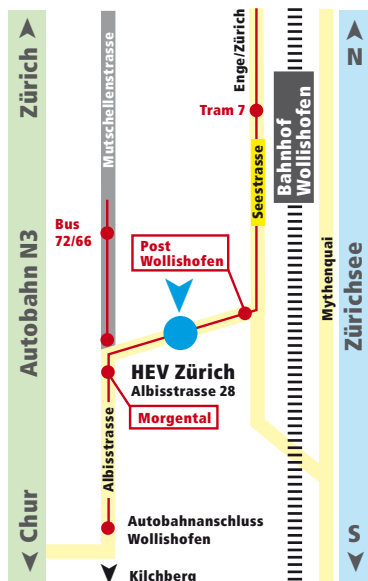
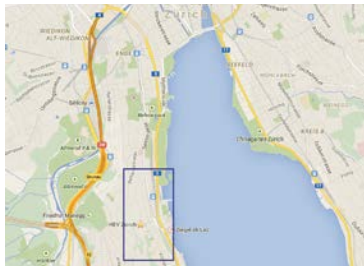
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Thomas Ammann, Ressortleiter
Energie- und Bautechnik HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

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

Inseratverwaltung
Elvis Sahman
HEV Zürich, Postfach,
8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch,
Tel. 058 200 56 32

LinkedIn
linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

Auflage: 62 594
(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

SEITE DES DIREKTORS

Unreichbare Ziele als Programm 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Kaum zu glauben ... 75

AKTUELL

**RADONKONZENTRATION IN INNENRÄUMEN
Radonmessungen sind einfach und kostengünstig –
aber bindend** 7

**eBAUGESUCHE ZH
Mit dem «eBaugesuch» einen Schritt in die
digitale Zukunft machen** 10

**ABENTEURER WOHNHEIMENTUM
Die «BAUMANN» sind auf Erfolgskurs** 15

**SORGENFREI DURCH DEN WINTER
So bereitet man sein Haus korrekt auf die
kalte Jahreszeit vor** 16

**WOHNUNGSFLUKTUATION IN ZÜRICH
Hohe Umzugsdynamik trotz tiefem Leerstand** 20

POLITIK

**COVID-19-GESCHÄFTSMIETEGESETZ
Willkürlicher Zwangseingriff in
Geschäftsmietverträge abgelehnt** 26

TRENDS

Frischer Wind im Badezimmer 28

RECHT

**WOHNUNGSÜBERGABE
Weshalb das Antritts- und Rückgabeprotokoll
äusserst wichtig sind** 35

**STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG
Was muss ein Protokoll zwingend beinhalten?** 38

**STOCKWERKEIGENTUM
Muss ich den nicht traktandierten Beschluss
akzeptieren?** 42

**NUTZNIESSUNG IM STOCKWERKEIGENTUM
Wer hat das Stimmrecht an der
Stockwerkeigentümersammlung?** 45

**MIETRECHT
Wenn der Untermieter untervermietet** 48

NATUR

**EDEL – KRAFTVOLL – ZITRISCH – INTENSIV
Wenn man Duft fotografieren könnte ...** 58

**TIERE IM WINTER (TEIL 1)
Der Vogelzug: Ab in den Süden** 66

SERVICE

**SEMINAR
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»** 33
«Liegenschaften in der Steuererklärung 2020» 41

**DRUCKSACHENVERKAUF
Nützliche Zusatzvereinbarungen** 50
Bestellformular 53

Kreuzworträtsel 56

Sektionen-Info 72

Inserenten stellen sich vor 74

ZUM TITELBILD

Der Herbst ist die ideale Jahreszeit, um sämtliche
Dachwasserrinnen zu kontrollieren.

Bild: Adobe Stock



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

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.

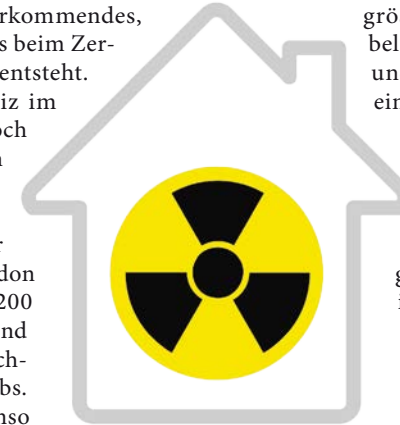


RADONKONZENTRATION IN INNENRÄUMEN

Radonmessungen sind einfach und kostengünstig – aber bindend

Das Edelgas Radon ist in der ganzen Schweiz in unterschiedlich grosser Konzentration im Boden vorhanden. Es kann in Gebäude eindringen und zu einer ernsthaften Gefahr für die Bewohner werden, denn Radon kann Lungenkrebs verursachen. Die Radonkonzentration in Innenräumen lässt sich mit wenig Aufwand und Kosten messen. Ist sie zu hoch, kann das jedoch zur Sanierungspflicht führen.

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, welches beim Zerfall von Uran im Erdreich entsteht. Es ist in der ganzen Schweiz im Untergrund vorhanden, jedoch lokal in verschiedenen hohen Konzentrationen. Je durchlässiger der Untergrund, desto eher kann Radongas bis zur Erdoberfläche aufsteigen. Radon verursacht in der Schweiz 200 bis 300 Todesfälle pro Jahr und ist nach dem Rauchen die wichtigste Ursache für Lungenkrebs. Das Lungenkrebsrisiko ist umso



grösser, je höher die Radonbelastung in der Atemluft ist und je länger man diese Luft einatmet.

Ob Radon ins Haus eindringen kann, hängt in erster Linie davon ab, wie hoch das Vorkommen und wie dicht das Haus gegenüber dem Untergrund ist. Beispiele von undichten Stellen in der Gebäudehülle sind etwa Risse und Fugen in Wänden und Böden, Öffnungen für die Durchfüh-

RADONSCHUTZ EINFACH MÖGLICH

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

- 1 Sie erteilen dem HEV Zürich einen schriftlichen Auftrag zur Radonmessung
- 2 Ein Mitarbeiter des HEV Zürich legt in Ihrer Liegenschaft die nötige Anzahl Dosimeter – in der Regel drei Einheiten – an den richtigen Stellen aus
- 3 Nach drei Monaten senden Sie uns die Dosimeter in der abgegebenen Kartonschachtel zurück
- 4 Zusammen mit externen Fachleuten werten wir die Dosimeter aus und erstellen einen Bericht über die Radonkonzentration Ihrer Liegenschaft

- 5 Bei einer allfälligen erhöhten Radonbelastung schlagen wir mögliche Massnahmen vor und beraten Sie bei Bedarf vor Ort über die Umsetzung der Massnahmen. Die Messdaten werden zudem in die Radondatenbank eingetragen und sind für die kantonalen Behörden einsehbar.

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

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

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

Davor Gajic
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

rung von Kabeln und Rohren oder Kellerböden aus Erde oder Kies.

Radonkonzentration einfach messbar

Aufgrund der revidierten Strahlenschutzverordnung beträgt der Grenzwert für Wohn- und Aufenthaltsräume seit 2018 neu 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³). Für Arbeitsplätze gilt weiterhin der bisherige Grenzwert von 1000 Bq/m³. Der Radonreferenzwert von 300 Bq/m³ bezieht sich auf die Strahlenbelastung über ein ganzes Jahr. Dies entspricht einer Expositionsdauer von 7000 Stunden.

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

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

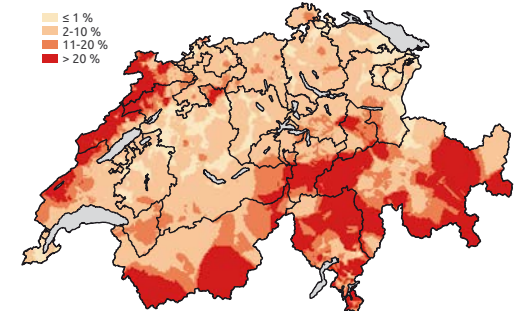
- während mindestens 90 Tagen während der Heizperiode (Oktober–März)
- in mindestens zwei getrennten Wohnräumen mit langen Aufenthaltszeiten (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), bevorzugt

WEITERE INFORMATIONEN



- Interaktiven Radonkarte der Schweiz und Radon Check
- Website HEV Schweiz www.hev-schweiz.ch
Stichwort bei Suche «Radon»
- Website Bundesamt für Gesundheit BAG
www.bag.admin.ch, Stichwort bei Suche «Radon»

RADONKARTE DER SCHWEIZ



Wahrscheinlichkeit, den Referenzwert zu überschreiten.

- im Bereich mit Erdkontakt oder auf dem tiefsten bewohnten Stockwerk
- Empfohlen wird zudem eine zusätzliche Messung im Untergeschoss; in einem Raum mit hohem Radonpotenzial (z.B. Keller mit Naturboden).

ACHTUNG:

RADONMESSUNG KANN ZU BAULICHEN MASSNAHMEN VERPFLICHTEN!

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

Radonschutz einfach möglich

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

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

Es existieren drei Arten des Radonschutzes:

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

eBAUGESUCHE ZH

Mit dem «eBaugesuch» einen Schritt in die digitale Zukunft machen

Bisher konnten Baugesuche in 14 Zürcher Gemeinden elektronisch eingereicht werden – seit dem 5. Oktober ist dies auch in der Stadt Zürich möglich. Mit dem digitalen Baubewilligungsverfahren können Gesuchstellende von einem vereinfachten Prozess profitieren. Dennoch müssen wegen fehlender gesetzlicher Grundlagen bestimmte Unterlagen weiterhin in Papierform eingereicht werden.

Seit Februar 2020 können im Kanton Zürich Baugesuche über die Webplattform «eBaugesucheZH» elektronisch eingereicht werden. Gemeinden und Gesuchstellenden steht die Plattform kostenlos zur Verfügung.

Eingesetzt wird sie in folgenden Gemeinden: Aesch, Aeugst am Albis, Dübendorf, Flurlingen, Grüningen, Hausen am Albis, Ossingen, Pfäffikon, Regensdorf, Richterswil, Schleinikon, Schöfflisdorf, Thalwil und Weisslingen. Wie das Hochbaudepartement berichtet, ist dies ab dem 5. Oktober auch in der Stadt Zürich möglich.

Ihr Baugesuch können Sie jetzt auch im Pyjama einreichen.

Einfach, effizient und transparent

Das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich behandelt jedes Jahr rund 3700 Baugesuche. Mit dem digitalen Baubewilligungs-

verfahren «eBaugesuch» wird Gesuchstellenden nun ein vereinfachter Prozess angeboten.

Die Baueingabe kann neu ortsunabhängig und rund um die Uhr erfolgen: Pläne, Berichte

und Fotos werden auf die digitale Plattform des Kantons Zürich hochgeladen. Die Einbindung bekannter Datenquellen – zum Beispiel das geografische Informationssystem (GIS) – erfolgt automatisch.

Der durchgängige Daten- und Informationsaustausch von «eBaugesuch» sowie die Möglichkeit, jederzeit den Status des Baugesuchs abzufragen, soll allen Beteiligten des Baubewilligungsverfahrens hohe Transparenz und Flexibilität garantieren. Der finale Bauentscheid ist für alle Berechtigten digital einsehbar. Der verringerte administrative Aufwand schont dank reduzierten Papierverbrauchs auch die Umwelt.

Rechtliche Grundlagen für durchgängige Digitalisierung werden erarbeitet

Aus technischer Sicht wäre bereits heute ein vollständig digitaler Baubewilligungsprozess möglich, die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen im Kanton Zürich sind jedoch noch

nicht vorhanden. Gesuchstellende müssen so zusätzlich zur digitalen Eingabe gewisse Unterlagen in Papierform einreichen. Auch der Bauentscheid zuhanden der Bauherrschaft wird nach wie vor in gedruckter Form verschickt.

Um einen durchgängig elektronischen Baubewilligungsprozess zu ermöglichen, sind insbesondere im Verwaltungsverfahrensgesetz (VRG), im Planungs- und Baugesetz (PBG) und in der Bauverfahrensverordnung (BVV) die entsprechenden Bestimmungen zu schaffen beziehungsweise anzupassen. Der Kanton Zürich arbeitet im Rahmen des Projekts «eBaugesucheZH – volldigital» mit allen Nutzergruppen an einem entsprechenden Vorschlag zuhanden des Regierungsrats.

Weitere Informationen zum «eBaugesuch» finden sich auf den Websites des Hochbaudepartements der Stadt www.stadt-zuerich.ch/baugesuch und des Kantons www.zh.ch/ebaugesuche.



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt



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

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Dipl.-Ing. **Fust**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder **www.fust.ch**

**Rundum-Vollservice mit
Zufriedenheitsgarantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und
Installationservice
- Garantieverlängerungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

1299.-

Tiefpreisgarantie

VarioSpace ermöglicht einen
extra hohen Stauraum

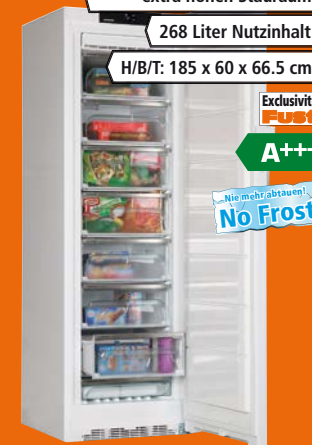
268 Liter Nutzinhalt

H/B/T: 185 x 60 x 66.5 cm

Exklusivité
Fust

A+++

Nie mehr abtauen!
No Frost



**LIEBHERR LGN 269 NoFrost
Gefrierschrank**

- Schubfächer mit Teleskopauszug
- Stangengriff mit integrierter
Öffnungsmechanik Art. Nr. 10662977

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte

Fust Oekol. TW Ad.FTSLQ81

Wäschetrockner

- Touch Bedienung mit «tip and go» Funktion
- Sprint Programm für eine
noch schnellere Trocknung
- Inkl. Trocknungskorb zum Trocknen von
empfindlichen Woll-
textilien, Schuhen, etc.
Art. Nr. 10193092

2199.-

Tiefpreisgarantie

Inkl. praktischem
Trocknungskorb

7 kg Fassungsvermögen

SWISS MADE

Exklusivité
Fust

A+++

3998.-

statt 4398.-

-400.-



2199.-

Tiefpreisgarantie

Favoriten-Programme

Teilbeladungs-Sparautomatik

8 kg Fassungsvermögen

SWISS MADE

Exklusivité
Fust

A+++

Fust

Oekol. WA Ad.FSLQ 81

Waschmaschine

- Erleichtert Ihre Bügelarbeit dank Dampffunktion
- ZUGer WetClean;
- besonders schonend zu Ihrer Wäsche
- ZUGer Schontrummel für optimale
Durchflutung
- VAS: Vibration Absorbing System Art. Nr. 10192647

1499.-

statt 1599.-

-100.-

GS FV 4055 W

**Einbau-
Geschirrspüler**

- Optimale Trocknung dank
automatischer Türöffnung
- Nadelverlängerungen für
lange Gläser oder Vasen
- Oberkorb mit Mehrfach-
Höhenverstellung und
Besteckauflage
- Energie sparen dank
Ökomatic Programm
- Frontplatte gegen Aufpreis
Art. Nr. 10645825



Innenraumbeleuchtung

29 Minuten Kurzprogramm

SWISS MADE

55 cm

Exklusivité
Fust

A+++

Auch in Schwarz
erhältlich

DIE NEUE TV-SERIE



BAUMANN'S

ABENTEUER WOHNEIGENTUM

AB DEM 11. SEPTEMBER
AUF DIVERSEN REGIONALSENDERN
IM AUFTRAG VON HEV SCHWEIZ UND HEV ZÜRICH

TELE ZÜRICH tvö TELE BÄRN tele¹ TELE M1

ABENTEUER WOHNEIGENTUM

Die «BAUMANN'S» sind auf Erfolgskurs

Seit Mitte September läuft die neue TV-Serie «BAUMANN'S» erfolgreich auf TeleZüri, Tele M1 und weiteren Regionalsendern. Noch bis Ende November zeigen Andrea und Beni Baumann in weiteren spannenden und unterhaltsamen Folgen, was alles passieren kann, wenn man plötzlich über Nacht vollkommen unverhofft Hauseigentümer wird.

Welche Herausforderungen müssen Hauseigentümer in ihrem Alltag bewältigen und wie können sie diese erfolgreich meistern? Genau diesen Fragen geht das neue TV-Format «BAUMANN'S» nach. Die 12-teilige Serie, welche im Auftrag des HEV Zürich sowie des HEV Schweiz entstand, erzählt die fiktionale Reise des jungen Ehepaars Andrea und Beni Baumann, das ganz unverhofft über Nacht zu Hauseigentümern wurde. In jeder Folge steht das junge Ehepaar vor einem neuen Problem, das es zu lösen gilt. Ob rechtliche Fragen, Mängel an der Gebäudetechnik oder die Auseinandersetzung mit Mietern: Jede Woche lernen Andrea und Beni in emotionalen, spannenden, manchmal auch witzigen Geschichten dazu und meistern Hürde für Hürde.

Amüsant und gleichzeitig informativ

In jeder rund sechsminütigen Folge erfahren die Zuschauerinnen und Zuschauer Wissenswertes über die Herausforderungen des Hauseigentums. So treten in allen Episoden Experten vom HEV auf, welche den Baumanns mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Damit verbinden die Macher von «BAUMANN'S» die fiktionalen, unterhaltenden Ge-



Über Nacht Hauseigentümer geworden: Die Baumanns stossen darauf an.

schaften mit für das reale Hauseigentümerleben wissenswerten Informationen. Eine innovative neue TV-Form, die auf TeleZüri und den zugeordneten Regionalsendern als Premiere zu sehen sein wird.

«BAUMANN'S» wird seit Freitag, 11. September 2020, während 12 Folgen wöchentlich in der Primetime zwischen 18 und 23 Uhr auf den regionalen TV-Sendern Tele M1, TVÖ, TeleBärn, Tele 1 und TeleZüri gezeigt.



Alle Episoden sind nach der Ausstrahlung auf der YouTube-Seite des HEV Zürich zu sehen sowie auf den Websites der einzelnen TV-Sender.



Bild: Adobe Stock

SORGENFREI DURCH DEN WINTER

So bereitet man sein Haus korrekt auf die kalte Jahreszeit vor

Hauseigentümerinnen und -eigentümer können mit den richtigen Vorkehrungen im Herbst dafür sorgen, dass ihr Haus und damit auch sie selber entspannter durch den Winter kommen. Besonderes Augenmerk sollten sie dabei auf das Dach und die Wasserläufe richten.

Jedes Jahr, am besten im Herbst, sollten Eigentümer die Dacheindeckung und alle Dachwasserleitungen ihrer Häuser kontrollieren. Aufgrund der Verletzungsgefahr überlassen sie das jedoch je nach Dach und Gebäudehöhe idealerweise einem Fachmann.

Frühjahrsstürme oder Hagelereignisse können zu Schäden an Dachziegeln oder Schiefereindeckung geführt haben. Eine Kontrolle des Daches verhindert, dass im Winter Wasser eindringen kann oder Ziegel durch Eis weiter beschädigt werden. Gleichzeitig sollten die Dachwasserrin-

nen von Laub und Ästen befreit werden, um ein reibungsloses Ablaufen des Regen- und Schmelzwassers sicherzustellen. Dies verhindert, dass sich das Wasser seinen eigenen Weg sucht und im dümmsten Fall in die Konstruktion eindringen kann.

Ebenfalls ist die Aussenwand ein Kontrollblick wert. Ist der Verputz durchgehend intakt und ohne Risse, die durch gefrorenes Wasser aufplatzen könnten?

Um Zugluft zu vermeiden, sollten Fenster- und Türdichtungen kontrolliert und allenfalls leicht

eingefettet werden. Dadurch werden diese nicht porös und schliessen auch im kommenden Winter wasser- und winddicht ab.

Aussenwasseranschlüsse entleeren

Bevor in den Nächten die Temperatur unter den Gefrierpunkt zu sinken beginnt, sollten alle Zuleitungen zu Aussenwasseranschlüssen zugedreht und die Leitungen bis zum Hahn entleert werden. Dadurch wird verhindert, dass stehendes Wasser in den Leitungen gefrieren kann und im schlimmsten Fall die Leitung sprengt. Wasserleitungen und Schlammsammler, zum Beispiel bei der Garageneinfahrt, sind zu kontrollieren und allenfalls zu reinigen.

Meist fällt der erste Schnee über Nacht. Wer Besen und Schneeschaukel sowie allenfalls etwas Streusalz bereitgestellt hat, erlebt kein böses Erwachen, sondern hat morgens schnell gepfadet. Briefträger und Lieferanten werden es Ihnen ebenfalls danken.

Nicht zuletzt kann sich auch ein Blick in den Öltank oder den Pellettsilo lohnen. Reicht der Vorrat noch für den ganzen Winter oder ist an eine Nachlieferung zu denken?

Dank der richtigen Vorbereitung kann die kalte Jahreszeit jetzt ruhig kommen.



Thomas Ammann
Ressortleiter Energie-
und Bautechnik HEV Schweiz



Besuchen Sie
den HEV Zürich
auf Facebook:

www.facebook.com/hev.zuerich

Ihr
Gärtner
einwintern
zurückschneiden zudecken
laubrechen
auslichten
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



ALPHAPLAN AG

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42

4132 Muttenz-Basel

9014 St.Gallen

3400 Burgdorf

8400 Winterthur

6301 Zug

Tel. 0848 90 1000

E-Mail: info@alphaplan.ch / www.alphaplan.ch

Und welche Ansprüche stellen
Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

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

SIMTRA Immobilien AG

Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte



KOSTENLOS TESTEN!

Wasserqualität ist Lebensqualität

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



**Hydro Service
Schweiz**

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

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfachwesens



Justizvollzugsanstalt
Bostadel

Bostadel 1
6313 Menzingen
www.bostadel.ch

Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke

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



Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

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



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

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



WOHNUNGSFLUKTUATION IN ZÜRICH

Hohe Umzugsdynamik trotz tiefem Leerstand

In der Stadt Zürich tendiert die Leerwohnungsziffer gegen null. So gab es am 1. Juni 2020 nur 339 Leerstände. Dennoch werden jedes Jahr rund 28 000 Wohnungen neu bezogen – das sind 2300 Wohnungen pro Monat, in den traditionellen Zügelmonaten April und Oktober sogar jeweils 2800.

Während die Leerwohnungen in der Stadt Zürich seit 120 Jahren erhoben werden, war die Gesamtzahl der neu bezogenen Wohnungen bisher nicht bekannt. Diese Lücke schliesst Statistik Stadt Zürich nun mit den Wohnungsregisterdaten. Demzufolge werden in Zürich jedes Jahr rund 28 000 Wohnungen neu bezogen, was etwa einem Achtel aller Wohnungen entspricht. Umgekehrt formuliert heisst das: Eine Wohnung wird durchschnittlich während acht Jahren vom gleichen Haushalt bewohnt. Die entsprechende Quote – 12,6 Prozent des Wohnungsbestandes – wird auch als «Wohnungsfluktuation» bezeichnet.

Häufigere Wechsel bei kleineren Mietwohnungen

Private Mietwohnungen werden im Durchschnitt während sieben Jahren bewohnt (Grafik 1). In Wohnungen der Stadt und von Wohnbau-

genossenschaften ist die mittlere Verweildauer mit 14 Jahren doppelt so hoch. Selten sind dagegen Wechsel im Eigentumsbereich: Stockwerkeigentum wird in der Stadt Zürich während fast 40 Jahren bewohnt, bei Einfamilienhäusern sind es sogar 50 Jahre.

Die Umzugshäufigkeit hängt zudem stark von der Wohnungsgrösse ab. Während Einzimmerwohnungen alle fünf Jahre einen Wechsel erleben, werden Grosswohnungen ab sieben Zimmern durchschnittlich fast 20 Jahre lang vom gleichen Haushalt bewohnt.

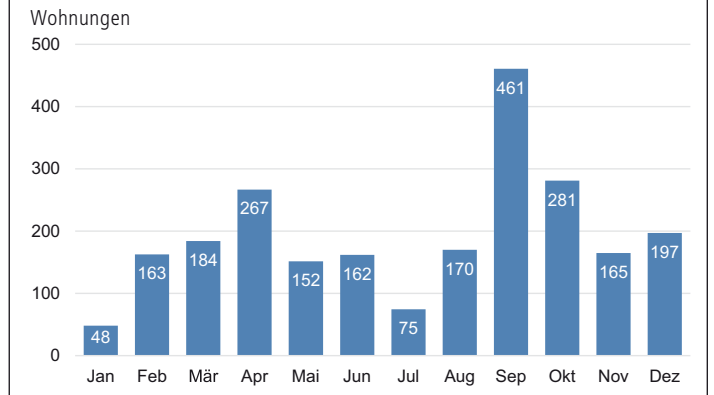
Starke Neubautätigkeit fördert Fluktuation

Verschiedene Aspekte deuten darauf hin, dass sich eine hohe Neubautätigkeit auf die Fluktuation im übrigen Wohnungsbestand auswirkt. So gehen die ausgesprochen vielen Wohnungen, die zwischen Herbst 2016 (Fertigstellung der

Grossüberbauung Freilaager) und Herbst 2018 auf den Markt kamen, mit einem Anstieg der Zahl von Wohnungswechseln im Altbestand einher.

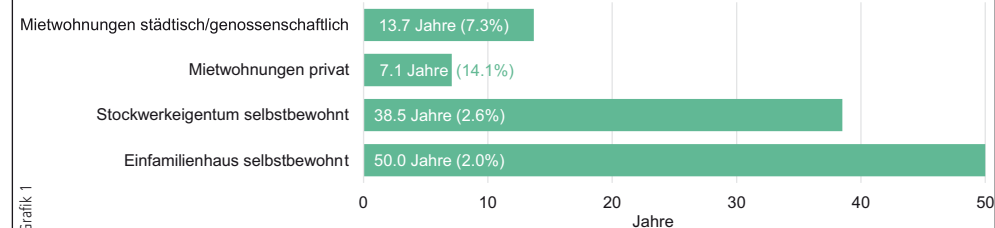
Auch im Jahreszyklus scheint ein Zusammenhang zu bestehen zwischen den stets zahlreichen Fertigstellungen im Herbst und der sinkenden Belegungsdichte bei Umzügen in den anschliessenden Monaten November und Dezember (Grafik 2). rcv

Zunahme des Wohnungsbestandes im Jahresverlauf, Mittelwert 2015–2019



Mittlere Verweildauer in Wohnungen nach Bewohnungsart, Mittelwert 2015–2019

(in Klammern: Fluktuation)



SIBIR Group | service

Allmarkenservice für Ihr Zuhause
 Telefon 0844 848 848
 service@sibirgroup.ch

Waschmaschinen-Streik im dümmsten Augenblick
 Schweizweiter Allmarkenservice für die Küche und den Waschkraum.



BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

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



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

Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über  **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

Willkommen Caroline Meier im HEV-Team



Wir heissen Frau Caroline Meier herzlich willkommen in der Abteilung Verkauf/Vermittlung des HEV Zürich.

Caroline Meier verfügt über einen eidg. Fachausweis Immobilienvermarkterin sowie langjährige Berufserfahrung als Immobilienmaklerin.

Sie ergänzt das Team von sechs Fachleuten unter der Leitung von Roger Kuhn.

Unsere Verkaufsprofis unterstützen Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer, mit grossem Engagement.



Roger Kuhn

Leiter
Verkauf/Vermittlung,
Bewertung/Expertisen
eidg. dipl. Immobilien-
Treuhand/MAS in
Real Estate
Management FHO



Roger Eggli

Immobilienmakler
Verkauf/Vermittlung



Reto Bindschädler

Immobilienvermarkter
Verkauf/Vermittlung
mit eidg. FA/MAS in
Real Estate
Management FHO



Eveline Misteli

Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung



Susanne Weilenmann

Assistentin
Verkauf/Vermittlung



Nadia Koller

Assistentin
Verkauf/Vermittlung

Wir kennen die Bedürfnisse der Verkäufer, das relevante Marktumfeld und die potenzielle Käuferschaft.

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

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 00 Fax 044 487 17 77 www.hev-zuerich.ch hev@hev-zuerich.ch



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Greifensee

Grosszügiges Wohnen in aussergewöhnlicher Wohnung

Sonnige und kinderfreundliche sowie gleichzeitig idyllische und zentrale Lage. 5½-Zimmer-Wohnung (Wohnfläche ca. 156,3 m²) mit Gartensitzplätzen (ca. 34,6 m²). Unkonventioneller Grundriss auf 2 Halbetagen, teils überhohe Räume, offene Küche mit Kochinsel, Reduit mit eigener Waschmaschine, Baujahr 1990 (2019 Neuausbau Whg.)

Verhandlungspreis: CHF 1 610 000.– inkl. Einstellplatz in der UN-Garage und 1 Aussenabstellplatz



Knonau

2 Wohnungen an zentraler Lage im obersten Geschoss

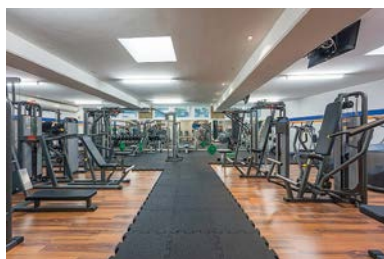
Die Verkaufsobjekte liegen sehr zentral und gleichzeitig ruhig (nahe zum Bahnhof Knonau). 4½-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 91,3 m²

Verhandlungspreis: CHF 625 000.– inkl. Einzelbox

2-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 48,8 m²

Verhandlungspreis: CHF 295 000.– inkl. Aussenabstellplatz

Die Objekte können auch zusammen erworben/-gelegt werden.



Regensdorf

Attraktive Investmentmöglichkeit im Herzen von Regensdorf

An äusserst zentraler Lage gelegen. Vermietete Gewerberäume mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 284 m² (Fitnesscenter inkl. Damen- und Herren-Garderobe, sep. Bastelraum und sep. Garage), Baujahr 1999.

Verhandlungspreis: CHF 620 000.–



Winterberg (Gde. Lindau ZH)

Charmantes Einfamilienhaus angrenzend an die Landwirtschaftszone

Freistehendes 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit wunderschöner Fernsicht, idyllischem Garten, Wintergarten mit Cheminée, Garage. Wohnfläche ca. 153 m², Baujahr 1892 (1982 saniert), Grundstücksfläche 671 m². Zoneneinteilung W1.3.

Verhandlungspreis: CHF 1 200 000.–

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

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


HEV Zürich



Wir bringen Holz in Form
Handwerk mit Tradition

Baltensperger AG Zürichstrasse 1 8180 Bülach
T 044 872 52 72 www.baltensperger-ag.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

Heinz Eggenberger, eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



COVID-19-GESCHÄFTSMIETEGESETZ

Willkürlicher Zwangseingriff in Geschäftsmietverträge abgelehnt

Der Vorschlag für das Covid-19-Geschäftsmietegesetz ist vor der Rechtskommission des Nationalrates gescheitert. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst diesen Entscheid. Die Kommission hat damit den erhobenen Fakten Rechnung getragen. Ein genereller Zwang für einen Erlass von 60 Prozent der vereinbarten Geschäftsmieten wäre willkürlich und verfassungswidrig. Zudem weisen die Erhebungen des Bundes bei der Mehrheit der Covid-19-bedingt geschlossenen Mietbetriebe bereits einvernehmlich getroffene Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern aus.

Der Hauseigentümerverband Schweiz hat seit Beginn der Pandemie-bedingt angeordneten Betriebsschliessungen die betroffenen Geschäftsmietparteien dazu aufgerufen, bilateral nach einvernehmlichen Lösungen zu suchen. Dies unter Berücksichtigung der äusserst unterschiedlichen Auswirkungen der Krise auf die betroffenen Unternehmen sowie auch der individuellen finanziellen Verhältnisse der Vertragsparteien. Einen staatlichen Zwang für einen generellen undifferenzierten Mietzins-erlass zulasten der Vermieter hat der HEV Schweiz stets abgelehnt. Eine solche Zwangsregelung ist willkürlich und ungerecht. Profitieren würden auf Kosten der privaten Vermieter und Pensionskassen auch viele finanzstarke Unternehmer.

Dank umfangreicher Unterstützungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sowie der grossen Zahl von freiwilligen MieterInnen durch die Vermieter bestehen keine globa-

len Zahlungsschwierigkeiten der Geschäftsmieter. Das im Auftrag des Bundesrates erstellte Monitoring weist eine grosse Mehrheit der Geschäftsmietparteien aus, die bereits einvernehmliche Einigungen für eine Mietzinsreduktion gefunden hat. Zudem belegen die erhobenen Fakten deutlich, dass weder die von Mietervertretern behauptete Konkurswelle noch ein Anstieg der Mietschlichtungsfälle eingetreten ist.

Mehrfacher Verstoss gegen verfassungsmässig garantierte Rechte

Das vorgeschlagene Geschäftsmietegesetz für einen rückwirkenden Eingriff in die mietvertraglichen Rechte würde gleich mehrere durch die Bundesverfassung garantierten Rechte verletzen. Darunter die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie. Vor allem aber würde es einen krassen Verstoss gegen den Grundsatz der Wettbewerbsneutralität darstellen.

Gemäss der bundesrätlichen Monitor-Erhebung sind rund 60 Prozent der Unternehmen nicht eingemietet, sondern betreiben ihr Geschäft in einer eigenen Liegenschaft. Deren Raumkosten sind in etwa gleich hoch wie jene der eingemieteten Unternehmer. Sie waren im gleichen Masse ebenfalls von den Covid-19-bedingten Betriebseinschränkungen betroffen. Während die Geschäftsraummieter von ihren Mietkosten weitgehend entlastet würden, müssten hingegen Unternehmen in der eigenen Liegenschaft ihre Raumkosten zu 100 Prozent selbst tragen. Diese Besserstellung verzerrt den Wettbewerb und privilegiert Mieter-Unternehmer gegenüber Eigentümer-Unternehmern in unzulässiger Weise.

Nicht praktikabel umsetzbar – Rechtssicherheit

Gemäss dem vorgeschlagenen Covid-19-Geschäftsmietegesetz soll der Zwangserlass für monatliche Mietzinse bis zu einer Grenze von 15 000 bzw. 20 000 Franken gelten. Für diese Grenze soll der Netto-Mietzins massgebend sein. Die Abgrenzung von Netto-Mietzins und Nebenkosten im Einzelfall wäre in der Praxis mit massiven Schwierigkeiten verbunden. Nebenkosten sind nicht gesetzlich festgelegt: Sowohl die Aufzählung, welche Kosten als Nebenkosten gelten, als auch die Zahlungspflicht wird in den Mietverträgen unterschiedlich gehandhabt. Auch die Frage der Anrechnung und Gültigkeit bereits abgeschlossener Vereinbarungen zwischen den Mietparteien würde eine Flut von Streitigkeiten und Verfahren auslösen. Der Staatseingriff in die bestehenden Mietverträge würde somit mehr Probleme schaffen als lösen.

Die vom Parlament lancierten Forderungen nach einem gesetzlichen Zwangseingriff haben grosse Verunsicherungen ausgelöst und den Abschluss einvernehmlicher Vereinbarungen blockiert. Es ist deshalb angezeigt, dass das Parlament die Gesetzesvorlage möglichst rasch versenkt. Damit wird den Mietparteien wieder die nötige Handlungsfreiheit gegeben, um im Bedarfsfall einvernehmliche Lösungen zu finden.



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Tanken Sie auf mit



auftanken.TV

Bildung, Reisen, Gesundheit, Kultur

Wie empfangen?

Swisscom TV 73/142 DCG: Quickline 54
UPC 76 GGA Maur 54
Salt 123 SASAG 54 etc

www.auftanken.TV: Livestream



Frischer Wind im Badezimmer

Manchmal braucht es einen Tapetenwechsel – auch im Bad. Wer sich für eine Rundumerneuerung entscheidet, dem stehen stimmige Komplettlösungen zur Auswahl. Aber auch in kleinen Veränderungen steckt viel Potenzial.

Redaktion: Wohnrevue



LAUFEN

«Boutique» heisst das neue Möbelsystem mit edler, leichter Optik des Schweizer Unternehmens. Die verschiedenen Module können entweder an der Wand montiert oder wie Sideboards auf den Boden platziert werden; Hochschränke runden die Serie ab. Oberfläche: Echtholz furnier, mit Lack in Handarbeit versiegelt. laufen.ch



SANITAS TROESCH

Michaela Weisskirchner-Barfod entwarf die Kollektion «Alternabo», die sich durch einen nordischen Stil auszeichnet. Abgerundete, weisse Hüllen aus Corian wirken wasserabweisend und bilden einen stimmigen Kontrast zu den Schrankfronten und offenen Regalen. sanitastroesch.ch



DURAVIT

Im Bild wurde die «Happy D.2 Plus»-Serie im trendigen Schwarz-Weiss-Look ausgeführt. Ein besonderes Detail ist die patentierte «c-bonded»-Technologie, mit der Waschtisch und Unterbau nahtlos miteinander verbunden werden. Passend dazu: die Armaturen aus der Kollektion «C.1». duravit.ch



CERAMICA CIELO

Der geometrische Keramikwaschtisch «Siwa» wird im Farbton Muschio aus der «Terre di Cielo»-Farbpalette zum Hingucker im Bad. Ergänzt wird das Modell u. a. mit einem Wandspiegel und schmalen Ablageflächen aus derselben Kollektion. ceramicacielo.it



AGAPE

Die selbsttragende Ablageplatte aus der «Ell»-Kollektion hat eine Stärke von 4 cm und verjüngt sich zum Rand hin auf 1 cm. In Kombination mit dem Aufsatzwaschbecken «Spoon XL» aus weißem Cristalplant macht die Platte einen besonders filigranen Eindruck. agapedesign.it



ALAPE

«Folio» ist eine Badmöbelserie mit integriertem Waschbecken. Eine 3 mm starke Abdeckung aus glasiertem Stahl ummantelt den Korpus, wobei das Möbel wie aus einem Guss geschaffen wirkt. Neu gibt es den Unterbau mit der Front Eiche gebürstet. alape.com



Liebe HEV-Mitglieder,

so glücklich sieht man hinter den Kulissen aus, wenn man seine Berufung leben darf.

Danke — für jeden einzelnen Auftrag, für jede Chance unser Potential zu entfalten und für jeden persönlichen, herzlichen Kontakt.

... ehrlich und mit einem Lächeln!

ELIANE J.

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 5. Februar 2021, 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

Seminkosten 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 Seminkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminar und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 5. Februar 2021

(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.

Original SWISSAIR



Ein Stück Schweizer Luftfahrtgeschichte für Ihr Zuhause!

Die letzten, beliebten und begehrten Original Bucher-Trolleys, welche jahrelang weltweit für SWISSAIR und zuletzt für SWISS im Einsatz standen, stehen nun zum Verkauf bereit. Die robusten Aluminium-Service-Wagen sind in einem technisch guten Zustand. Nutzen Sie die Gelegenheit und geben Sie dem kultigen Trolley-Klassiker ein neues Zuhause! Menge begrenzt – es hätt solang's hätt...

Airline Trolley / KSSU-Norm / 42,8 x 30,4 x 103 cm / 16,9 kg / hergestellt in der Schweiz / Original-Trolley mit Gebrauchsspuren / inkl. 2 Schubladen und 3 Tablaren

CHF 680.00 / Stk

www.aviatik-shop.ch > Online-Shop > Classic Edition
079 207 59 83 daniel@aviatik-shop.ch

Spezialrabatt CHF 50.00 mit Code HEV2020
(gültig beim Kauf eines Trolleys bis 8. November 2020)

Aviatik-Shop

WOHNUNGSÜBERGABE

Weshalb das Antritts- und Rückgabeprotokoll äusserst wichtig sind

Übergibt der Vermieter den Besitz an seinem Eigentum dem Mieter, hat Letzterer ausschliesslich die Möglichkeit, dieses Mietobjekt gegen das vereinbarte Entgelt zu nutzen. Damit ist der Mieter in der Verantwortung für die vorsichtige normale Nutzung des Mietobjekts. Sollte dieses übermässig genutzt und/oder beschädigt worden sein resp. unerlaubte Mieterbauten getätigt worden sein, haftet der Mieter dafür, wenn der Vermieter ihm dies nachweisen kann. Dazu benötigt der Vermieter ein vom Mieter unterzeichnetes Antritts- und Rückgabeprotokoll.

Übergabe

Der Vermieter hat gemäss Art. 256 Abs. 1 OR dem Mieter das Mietobjekt im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Was sinnvollerweise mit einem Antrittsprotokoll, welches vom Mieter zu unterzeichnen ist, zu geschehen hat.

Pflichten gegenüber dem Mietobjekt während der Mietdauer

Nach Art. 257f Abs. 1 OR hat der Mieter das Mietobjekt sorgfältig zu nutzen. Am Mieter ist es ausserdem, das Mietobjekt zu reinigen und er hat

auch für kleine Ausbesserungen aufzukommen (siehe Art. 259 OR).

Die Amortisation bzw. die periodische Erneuerung der sorgfältigen normalen Abnutzung obliegt dem Vermieter und hat dieser aus den Mietzinseinnahmen zu bestreiten.

Rückgabe

Am Ende der Mietdauer anlässlich der Rückgabe des Mietobjekts hat der Vermieter den (Rückgabe-)Zustand des Mietobjekts im Vergleich zum Übergabezustand zu prüfen und – sollte der Mieter das zu diesem Zweck erstellte Rückgabepro-

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

tokoll nicht unterzeichnen – Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort zu melden, so Art. 267a Abs. 1 OR.

Sofort bedeutet umgehend innerhalb von 2–3 Tagen!!!

Übersieht der Vermieter Mängel, übermässige Abnutzungen, Schäden und/oder unerlaubte Mieterbauten, die er bei sorgfältiger Prüfung hätte erkennen können, kann er diese nicht mehr geltend machen, ebenso wie wenn er es versäumt, die Mängel umgehend (innert 2–3 Tagen!) zu rügen und den Mieter dafür nachweislich verantwortlich zu machen.

Haftung

Nutzt der Mieter das Mietobjekt übermässig ab, haftet er grundsätzlich dem Vermieter gegenüber für diese übermässige Abnutzung des Mietobjekts wie auch für andere durch ihn oder Personen, die sich mit seinem Einverständnis im Mietobjekt aufhalten, verursachte Mängel, Schäden und/oder unerlaubte bauliche Veränderungen (Art. 260a OR).

Voraussetzung dafür ist aber, dass der Vermieter beweisen kann, dass das Mietobjekt hinsichtlich dieses Mangels, Schadens, übermässiger Abnutzung und/oder unerlaubten Mieterbaus bei Mietantritt in Ordnung und bei der Rückgabe nicht mehr in Ordnung war sowie dass die Mängelrüge/Haftbarmachung umgehend nach Rückgabe erfolgte.

Antritts-/Rückgabeprotokoll

Daher ist es so zentral, dass bei Mietbeginn ein (Übergabe-/Antritts-)Protokoll über den Zustand des Mietobjekts verfasst und vom Mieter unterzeichnet wird. Ebenso wichtig ist es, bei Beendigung des Mietverhältnisses ein solches (Rückgabe-)Protokoll zu erstellen und den Mieter unterzeichnen zu lassen.

Was ist zu tun, wenn der Mieter das Protokoll nicht unterzeichnet?

Wenn es nicht gelingt, dass der Mieter das Protokoll unterzeichnet, ist dieses resp. die erforderliche Mängelrüge umgehend (innert 2–3 Tagen!) per Einschreiben an den Mieter zu verschicken.

Bedeutung der Vorbereitung

Für jede Herausgabe und Rücknahme eines Mietobjekts ist die Vorbereitung zentral. Es ist wichtig, mit den Dokumenten vertraut zu sein und zu wissen, wo was steht und wie die Formulare auszufüllen sind.

Wichtig: Vordruckte Protokolle richtig ausfüllen

Es ist absolut unabdingbar, die vordruckten Protokolle auch korrekt auszufüllen. Dafür sind diese vor der Übergabe und der Rücknahme genau durchzulesen.

Es ist einzutragen resp. anzukreuzen, ob es sich um eine normale oder übermässige Abnutzung handelt und ob der Mieter einen Anteil daran trägt. Diesen bereits zu beziffern ist juristisch nicht erforderlich. Hingegen muss der Mangel,

der Schaden, die übermässige Abnutzung, die unerlaubte Mieterbaute *genau beschrieben* werden, so dass sich auch jemand, der nicht zugegen war bei der Herausgabe/Abnahme, ein Bild aufgrund des Textes machen kann.

Weiter ist es je nach Formular erforderlich, dass die *Nummern* vom Protokoll von denjenigen Positionen, bei denen etwas nicht in Ordnung war, wenn der Mieter dafür einstehen soll, auch *in die Haftungsklausel nach unten übertragen* werden (siehe Bild Beispiel Protokoll-Ausschnitt)

Wohin ist die Mängelrüge zu senden, wenn der Mieter keine neue Adresse bekannt gegeben hat?

Die eingeschriebene Mängelrüge ist für den Fall, dass die (neue) Adresse des Mieters unbekannt ist, an die letztbekannte Adresse des Mieters zu senden.

Sollte das Schreiben zurückgesandt werden, weil es vom Mieter nicht abgeholt worden ist, tut der Vermieter gut daran, dieses aus Beweisgründen ungeöffnet aufzubewahren.

INFORMATION

Wenn Sie ungeübt oder unsicher sind, fragen Sie besser vorab bei unserer Rechtsabteilung nach und lassen sich beraten (044 487 17 11). Protokolle (umfangreiche und kurze) können Sie beim Hauseigentümerversand Zürich im Drucksachenverkauf erwerben, vor Ort: Albisstrasse 28, 8038 Zürich, über das Internet: <https://www.hev-zuerich-shop.ch>, per E-Mail mitgliederdienste@hev-zuerich oder per Telefon 044 487 17 07.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

HEV Zürich		Protokoll (Abnahme/Übergabe)																																																					
Liegenschaft: <u>Musterstrasse 1, 8001 Zürich</u>																																																							
Mietobjekt: <u>3 1/2 Zimmerwohnung</u>																																																							
Letzte Totalsanierung: <u>—</u>																																																							
Auszug: <u>15. September 2020</u> <small>Übergabedatum</small> Haftung bis: <u>30.09.2020</u>																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnzimmer</th> <th></th> <th>X</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50. Boden/Sockel</td> <td><u>Wasserfleck links von Balkentüre</u></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>51. Wände/Decke</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>52. Anstrich</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>53. Fenster</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>54. Läden/Rolläden</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>55. Gurten/Kurbel</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>56. Schalter/Stecker</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>57. Türen/Zargen/Schlüssel</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>58. Balkon</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59. Storen/Kurbel</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60. Radiatoren/Ventile</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>61.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Wohnzimmer		X	X	50. Boden/Sockel	<u>Wasserfleck links von Balkentüre</u>			51. Wände/Decke		X		52. Anstrich		X		53. Fenster		X		54. Läden/Rolläden		X		55. Gurten/Kurbel		X		56. Schalter/Stecker		X		57. Türen/Zargen/Schlüssel		X		58. Balkon		X		59. Storen/Kurbel		X		60. Radiatoren/Ventile		X		61.				Schlüssel Marke <u>Kaba</u> Nr. <u>A2 3572 / 1, 2, 3, 4</u> Haustüre <u>—</u> Wohnung <u>0</u> Zimmer <u>jede Zimmertüre inkl. Bad/WC & Schlüssel</u> Briefkasten <u>2 Schlüssel</u> Waschküche <u>—</u>	
Wohnzimmer		X	X																																																				
50. Boden/Sockel	<u>Wasserfleck links von Balkentüre</u>																																																						
51. Wände/Decke		X																																																					
52. Anstrich		X																																																					
53. Fenster		X																																																					
54. Läden/Rolläden		X																																																					
55. Gurten/Kurbel		X																																																					
56. Schalter/Stecker		X																																																					
57. Türen/Zargen/Schlüssel		X																																																					
58. Balkon		X																																																					
59. Storen/Kurbel		X																																																					
60. Radiatoren/Ventile		X																																																					
61.																																																							
Folgende Einrichtungen übernimmt der neue Mieter vom bisherigen:																																																							
Er verpflichtet sich, sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den vor ihrer Errichtung bestehenden Zustand wiederherzustellen.																																																							
Der ausziehende Mieter ist für die unter Nr. <u>2., 13., 22., 41., 50., 100. (94, 96, 97, 98)</u> festgehaltenen Mängel entschädigungspflichtig. Er ermächtigt den Vermieter/Verwalter, die Instandstellungsarbeiten zu veranlassen und verpflichtet sich zur Übernahme der entsprechenden Kosten. Der neue Mieter bescheinigt, das Mietobjekt in ordnungsgemäsem Zustand, mit den aufgeführten Schlüsseln erhalten zu haben. Ausser den in diesem Protokoll festgehaltenen Mängeln wurden keine weiteren festgestellt.																																																							
Ort und Datum:	Der Vermieter/Verwalter:	Der bisherige Mieter:	Der neue Mieter:																																																				
<u>Zürich, 15. September 2020</u>	<u>H. Meier</u>	<u>J. Burger</u>	<u>Schüller</u>																																																				
Nachdruck verboten Zu beziehen beim Hauseigentümerversand Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich 30030/2017																																																							

GBS Widmer
Glas Bau Schiebetürsysteme

Duschverglasungen – Schiebetüren & Trennwände – Küchengläser & Spiegel – Reparaturen
Farbhofstrasse 21, 8048 Zürich – www.gbs-widmer.ch – info@gbs-widmer.ch

STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Was muss ein Protokoll zwingend beinhalten?

Das Gesetz macht in den Bestimmungen über das Stockwerkeigentum keine näheren Angaben zum Protokoll oder zur Protokollführung einer Stockwerkeigentümerversammlung. Grundsätzlich muss ein Protokoll geführt werden, doch für dessen Ausführung besteht ein grosser Freiraum.

Gemäss Art. 712n Abs. 2 ZGB sind die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung zu protokollieren. Demnach verlangt der Gesetzgeber mindestens ein **Beschlussprotokoll** (nicht ein Verhandlungsprotokoll), welches die erfolgten Anträge, Wahlen und die gefassten Beschlüsse beinhaltet. Ebenfalls sind die entsprechenden Abstimmungsergebnisse, d. h. die zustimmenden und ablehnenden Stimmen sowie allfällige Ent-

haltungen darin festzuhalten. Über die Form des Protokolls äussert sich der Gesetzgeber nicht, doch ist aus Beweisgründen die Schriftlichkeit vorzuziehen.

Das Protokoll ist als solches zu bezeichnen und hat den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie Ort und Datum der Stockwerkeigentümersammlung zu enthalten. Daneben ist es zweckmässig, die Namen des Vorsitzenden und

des Protokollführers anzuführen und die Anzahl der anwesenden Stockwerkeigentümer sowie die vertretenen Stimmen und Wertquoten anzugeben, sodass die ordnungsgemässe Einberufung und Beschlussfähigkeit der Versammlung festgehalten werden kann. Schliesslich ist vom Protokollführer und vom Versammlungsvorsitzenden das Protokoll zu unterzeichnen.

Verhandlungsprotokoll von Vorteil

Auch hinsichtlich der Protokollführung sind keine genügenden gesetzlichen Bestimmungen vorhanden. Ein in Form eines Verhandlungsprotokolls gehaltenes Dokument kann bei der Auslegung von Beschlüssen und für Rechtsnachfolger von Stockwerkeigentümern eine Erleichterung bedeuten, indem es einen Überblick über die Rechtslage im Innenbereich des Gemeinschaftsverhältnisses verschafft. Wird deshalb anstatt eines Beschlussprotokolls ein Versammlungsprotokoll bevorzugt, ist es sinnvoll, Ausführungsbestimmungen im Stockwerkeigentumsreglement zu erlassen.

Darin kann vorgeschrieben werden, dass auch die wichtigsten Erläuterungen des Vorsitzenden sowie die bedeutsamsten Voten der Teilnehmer protokolliert werden müssen. Obwohl keine gesetzliche Pflicht zur Verteilung des Protokolls besteht, entspricht es den heutigen Gepflogenheiten, jedem Stockwerkeigentümer ein Protokoll zuzustellen.

Wegen fehlender gesetzlicher Grundlagen kann ebenfalls im Protokoll festgelegt werden, dass das Protokoll der letzten Versammlung in der folgenden Stockwerkeigentümersammlung zu genehmigen ist. Will man aber von einem solchen Genehmigungsvorbehalt absehen, kann jedem Stockwerkeigentümer eine Frist von 30 Tagen seit Zustellung des Protokolls gewährt werden, um Berichtigungen anzubringen, welche den

übrigen Stockwerkeigentümern zur Kenntnis und Stellungnahme weiterzuleiten sind.

Protokolle sind ohne zeitliche Beschränkung aufzubewahren

Die Versammlungsbeschlüsse können innerhalb einer Frist von einem Monat seit Kenntnisnahme beim Friedensrichter angefochten werden.

Stockwerkeigentümer, die nicht an der Versammlung teilgenommen haben, erhalten regelmässig erst mit der Zustellung des Protokolls Kenntnis vom Inhalt der Beschlüsse. Damit nicht eine längere Ungewissheit über deren Gültigkeit besteht, ist es sinnvoll, dem Protokollführer im Reglement eine bestimmte Frist zur Erstellung und Verteilung des Protokolls anzusetzen.

Nach Art. 712n Abs. 2 ZGB hat der Verwalter bzw. der Vorsitzende der Versammlung die Pflicht, das Protokoll aufzubewahren. Bei Bedarf (z. B. in einem Verfahren) dient das Protokoll der Verwaltung und den Stockwerkeigentümern als Nachweis über die gefassten Beschlüsse und erfolgten Wahlen.

Gesetzlich ist die Aufbewahrungsdauer nicht geregelt. Enthält das Reglement keine entsprechenden Vorschriften, ist nach herrschender Lehre für die Aufbewahrungsdauer der Protokolle die Existenzdauer der Stockwerkeigentümergeinschaft als massgebend zu erachten, d. h. die Protokolle sind ohne zeitliche Beschränkung aufzubewahren.



Cornel Tanno

lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



**Brenner AG
Gartenbau**



INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN

ATTICO®

BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN – STOCKEN SIE AUF –

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

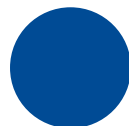
HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugellilostrasse 48
8050 Zürich



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

SEMINAR

«Liegenenschaften in der Steuererklärung 2020»

Kurs für Hauseigentümer

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

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenchaftenbewertung
- Liegenchaften im Ausland
- Erbgemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Freitag, 22. Januar 2021, 8.30 bis 11.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 22. Januar 2021

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere
Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

STOCKWERKEIGENTUM

Muss ich den nicht traktandierten Beschluss akzeptieren?

«Wir sind eine kleinere Stockwerkeigentümergeinschaft. Anlässlich aktueller Fragen diskutieren wir auch über Themen und Geschäfte, die nicht auf der Traktandenliste aufgeführt sind. Obwohl ein Stockwerkeigentümer krankheitsbedingt an der gestrigen Versammlung fehlte, wurde von der Mehrheit spontan die Fällung einer Birke angenommen. Ist dieser Beschluss, trotz fehlender Traktandierung, nun zu akzeptieren?»

Verhandlungsgegenstände, über die ein Beschluss gefällt werden soll, sind zu traktandieren und den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zur Versammlung bekanntzugeben. Eine fehlende oder ungenügende Traktandierung führt zur Mangelhaftigkeit des Beschlusses. Die Beschlussfassung über nicht traktandierete Gegenstände ist nur zulässig, soweit dies das Reglement ausdrücklich vorsieht (Art. 67 Abs. 3 i. V. m. Art. 712m Abs. 2 ZGB).

Gebot der gehörigen Ankündigung

Stockwerkeigentümer dürfen nur über Gegenstände beschliessen, die gehörig angekündigt sind. Alle Verhandlungsgegenstände, über die zu beschliessen ist, sind eindeutig formuliert und einzeln aufzuführen und so anzukünden, dass für die Eigentümer ersichtlich ist, worüber die Gemeinschaft beschliessen soll. Die Stockwerkeigentümer müssen sich ein Bild vom Ausmass der Geschäfte machen und sich vorbereiten können. Je nach Geschäft kann es notwendig sein, die Traktanden mit ergänzenden Unter-

lagen gut zu dokumentieren. Die Eigentümer sollen sodann entscheiden können, ob sie an der Versammlung teilnehmen wollen. Falls sie einen Vertreter delegieren, soll es ihnen möglich sein, zu den angekündigten Geschäften ihren Vertreter zu instruieren.

Beschluss ist nicht automatisch ungültig

Selbstverständlich ist es immer möglich, anlässlich der Versammlung auch über nicht traktandierete Themen und Geschäfte zu diskutieren. Dadurch sollen die Eigentümer Gelegenheit erhalten, sich zu weiteren aktuellen Fragen zu äussern und darüber zu debattieren. Wird dazu aber ein Beschluss gefasst, verstösst dies gegen das sogenannte Traktandierungsgebot. Der Beschluss ist damit in der Regel nicht automatisch ungültig.

Einem Stockwerkeigentümer, der die Traktandierung eines Geschäftes für unzureichend hält, ist es zuzumuten, den aus seiner Sicht bestehenden Mangel umgehend zu rügen. Wenn Sie den Beschluss nicht akzeptieren wollen,

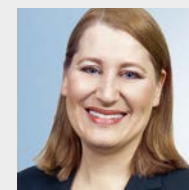
müssen Sie diesen innerhalb eines Monats seit Kenntnisnahme beim Gericht anfechten. Zur Anfechtung berechtigt ist nur, wer dem Beschluss nicht zugestimmt hat. Wird der Beschluss über die Fällung der Birke von Ihnen nicht rechtzeitig angefochten, ist er wirksam, auch wenn er mangelhaft ist.

Sonderfall Universalversammlung

An der Eigentümersammlung können Beschlüsse über nicht ordentlich traktandierete Geschäfte nur dann ohne Anfechtungsrisiko gefasst werden, wenn alle Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend und mit der spontanen Beschlussfassung einverstanden sind. Eine Ausnahme vom Gebot der gehörigen Ankündigung besteht demzufolge nur im Rahmen einer sogenannten Universalversammlung. Da in solchen Fällen keine abwesenden Stockwerkeigentümer durch die fehlende Ankündigung vom Stimmrecht über das behandelte Geschäft ausgeschlossen sind, kann die Universalversammlung auch gültig über nicht angekündigte Geschäfte Beschluss fassen. Wer nicht will, dass die Universalversammlung beschliesst, kann dies durch Verlassen des Versammlungsraums verhindern.

Traktandum «Varia/Diverses»

Es ist auch davon abzuraten, auf der Einladung das Traktandum «Varia/Diverses» aufzuführen, weil damit der Eindruck erweckt wird, es könne über weitere Geschäfte unter «Varia/Diverses» Beschluss gefasst werden. Ein erst in der Diskussion ad hoc aufgeworfenes Geschäft ist daher zwecks Beschlussfassung auf eine spätere – je nach Dringlichkeit sogar auf eine ausserordentliche – Versammlung zu verschieben und für diese ordnungsgemäss zu traktandieren.



Anita Lankau

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

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



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

Stiftung
PWG

**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





Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich

Telefon 044 268 61 61

daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

NUTZNIESSUNG IM STOCKWERKEIGENTUM

Wer hat das Stimmrecht an der Stockwerkeigentümerversammlung?

«Ich habe meine Wohnung meinem Sohn zu Eigentum überschrieben, habe jedoch das Nutzniessungsrecht und wohne weiter dort. Wer von uns kann nun das Stimmrecht bei der Stockwerkeigentümerversammlung ausüben?»

Grundsatz: Gemeinsam nur eine Stimme, aber frei vereinbar

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten, wenn keine anders lautende Vereinbarung zwischen den Parteien besteht, den vollen Genuss des Gegenstandes (Art. 745 ZGB). In der Regel benutzt der Nutzniesser die Stockwerkeinheit und trägt die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts und der Bewirtschaftung, die Hypothekarschuldzinsen sowie die Steuern und Abgaben (Art. 765 ZGB). Der Nutzniesser steht der Stockwerkeigentümergeinschaft als Bewohner und auch wegen seines vorherigen Eigentums nahe. Deshalb hat der Gesetzgeber wohl die Bestimmung von Art. 712o Abs. 2 ZGB eingeführt, wonach sich der Eigentümer und der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen haben.

Die Parteien sind völlig frei, wie sie sich einigen wollen. Es gilt der Grundsatz, dass für die Stockwerkeinheit nur eine einzige Stimme ausgeübt werden kann. Die Einigung kann zum Beispiel für eine unbestimmte Zeit erfolgen, oder sie kann nur für eine bestimmte Stockwerkeigentümerversammlung gültig sein. Sie kann sich auch lediglich auf ein bestimmtes Traktandum oder bestimmte Themen beziehen. Es ist sinnvoll, die Zuteilung bzw. Aufteilung des Stimmrechtes schriftlich zu vereinbaren.

Der nach interner Stimmrechtsvereinbarung Vertretungsberechtigte sollte sich anlässlich der Eigentümerversammlung über seine Stimmrechtslegitimation ausweisen. Nach herrschender Lehre dürfen die Parteien aber nicht be-

schliessen, dass sie das Stimmrecht gemeinsam ausüben und bei Uneinigkeit Stimmenthaltung angenommen wird. Zudem darf der Eigentümer dem Nutzniesser das Stimmrecht nach herrschender Lehre nicht definitiv übertragen, sondern kann das Stimmrecht gemäss Art. 712o Abs. 2 ZGB jederzeit zurückfordern.

Bei Uneinigkeit subsidiäre Regelung im ZGB

Falls sich die Parteien nicht einigen können, enthält Art. 712o Abs. 2 ZGB die Regelung, dass der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen als stimmberechtigt gilt. Diese subsidiäre Bestimmung bei Uneinigkeit ist zwingend und kann auch nicht durch das Stockwerkeigentümer-Reglement aufgehoben werden.

Der Nutzniesser kann also im Falle der Uneinigkeit mit «seinem» Eigentümer sein Stimmrecht zum Beispiel ausüben bei Beschlüssen über notwendige bauliche Massnahmen, über die Einleitung eines ordentlichen Verfahrens, den Abschluss eines Mietvertrages über gemeinschaftliche Teile oder die Wahl des Verwalters.

Der Eigentümer hingegen kann bei Uneinigkeit nur über nützliche/wertsteigernde oder luxuriöse bauliche Massnahmen abstimmen sowie nach herrschender Lehre über Verfügungsgeschäfte über das Stammgrundstück oder über eine Änderung der Zweckbestimmung. Wenn also zum Beispiel ein Spielplatz zu einem Park-

platz umfunktioniert werden soll, ist der Sohn als Eigentümer stimmberechtigt.

Im Falle der Uneinigkeit hat der Eigentümer demzufolge in weniger Fällen als der Nutzniesser ein Stimmrecht. Er sollte sich daher im eigenen Interesse mit dem Nutzniesser über das Stimmrecht verständigen, da sonst sein Einfluss auf das Stockwerkeigentum gering ist.

Das Wohnrecht

Obwohl in Art. 712o ZGB nicht ausdrücklich erwähnt, geht die herrschende Lehre davon aus, dass der Wohnberechtigte auch ein beschränktes Stimmrecht hat. Das Wohnrecht ist gemäss Art. 776 Abs. 3 ZGB denselben Bestimmungen unterstellt wie die Nutzniessung. Zudem ist die Beanspruchung der Eigentumswohnung durch den Wohnberechtigten mit der des Nutzniessers vergleichbar. Sofern es sich nicht um ein ausschliessliches Wohnrecht handelt und der Eigentümer auch in der Stockwerkeigentumseinheit wohnt, hat dieser die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu bezahlen und behält dann gemäss herrschender Lehre auch sein Stimmrecht vollumfänglich. Beim ausschliesslichen Wohnrecht verfügt der Wohnberechtigte bei Uneinigkeit auch über das Stimmrecht wie ein Nutzniesser.

Andere beschränkte dingliche Rechte und persönliche Rechte

Weder der Pfandrechtsgläubiger noch der Dienstbarkeitsberechtigte können anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung ein Stimmrecht ausüben. Ebenso verfügen weder Mieter oder Pächter noch Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsberechtigte über ein Stimmrecht.

Fazit

Sie und Ihr Sohn haben also nur eine gemeinsame Stimme. Sie können frei miteinander besprechen, wer für welche Angelegenheiten stimmberechtigt ist, und dies in einer schriftlichen Vereinbarung festhalten. Damit weisen Sie sich an der Eigentümerversammlung als stimmberechtigt aus. Falls Sie sich nicht einigen können, gilt die gesetzliche Regelung gemäss Art. 712o Abs. 2 ZGB.



Daniela Fischer
lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

www.grob-metallbau.ch • Tel. 044 493 43 43

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

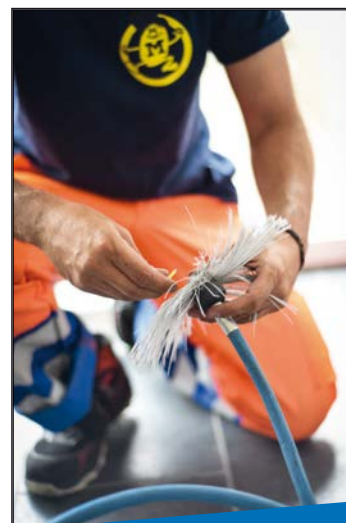
Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



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 0848 852 856
Werterhalt – alles hygienisch?

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

MIETRECHT

Wenn der Untermieter untervermietet

«Mein Mieter arbeitet für ein paar Monate im Ausland. Ich habe ihm für diese Zeit einen Untermieter bewilligt. Nun hat aber der Untermieter selber und ohne Zustimmung weder des Mieters noch der meinigen abermals untervermietet. Kann ich etwas dagegen unternehmen?»

Direkte Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter als Ausnahme

Die Untermiete ist in Art. 262 OR geregelt. Demnach kann die Untervermietung bewilligt werden, soweit kein Ablehnungsgrund vorliegt. Grundsätzlich haftet der Mieter dem Vermieter für das Verhalten resp. eine Vertragsverletzung des Untermieters vollumfänglich wie für sein eigenes, da zwischen Vermieter und Untermieter kein Vertragsverhältnis besteht. Diese Haftung wird nach der Haftung für Hilfspersonen beurteilt.

Gemäss Abs. 3 dieses Artikels haftet der Mieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selber gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Er kann wahlweise aber auch vom Mieter verlangen, dass er die vom Untermieter verursachte Vertragsverletzung beseitigt. Falls diese das Ausmass eines Kündigungsgrundes aufweist, kann er dem Mieter das Mietverhältnis kündigen und allfälligen Schadenersatz geltend machen.

Nach einer erfolgten Kündigung hat der Eigentümer und Vermieter auch einen direkten Ausweisungsanspruch gegen den Untermieter, falls dieser das Mietobjekt nicht verlässt. Er kann aber nicht nach den Regeln über den Besitzschutz gegen den Untermieter vorgehen, weil der Hauptmieter dem Untermieter den Besitz freiwillig verschafft hat. Er muss mit der Vindikationsklage (Art. 641 Abs. 1 ZGB) gegen den Untermieter auf Rückgabe des Eigentums kla-

gen, kann sich aber nach der herrschenden Lehre auch auf Mietrecht, also Art. 262 Abs. 3 OR stützen. Auch hier haftet letztlich der Mieter für die entstandenen Kosten.

Zuständig auch für Streitigkeiten zwischen Vermieter und Untermieter sind die Miet-schlichtungsstelle und das Mietgericht.

Das Untermietverhältnis

Wie sieht es aus im Verhältnis Untervermieter/Untermieter? Hier liegt ein Vertrag vor, für den grundsätzlich alle Bestimmungen des Mietrechts gelten (Untermietvertrag). In der Regel wird er aus Sicherheitsgründen auch schriftlich sein, und der Mieter muss dem Untermieter ein amtliches Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses abgeben (Kanton Zürich und weitere Kantone mit Formularpflicht).

Der Untermieter kann sich gegenüber dem Untervermieter auch auf den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen berufen. Im Allgemeinen ist der Mieter befugt, den Mietzins des Untermietverhältnisses in dem Umfang zu erhöhen, wie derjenige des Hauptmietverhältnisses erhöht wurde. Die Gestaltung des Untermietzinses kann aber darüber hinaus auch anders erfolgen und muss nicht deckungsgleich sein, wenn z. B. vom Untervermieter zusätzliche Leistungen erbracht werden.

Weitergegebene Erhöhungen des Hauptmietzinses können vom Untermieter angefochten werden, auch wenn der Hauptmietzins nicht angefochten wurde. Sollte eine Mietzins-erhöhung, die demnach vom Mieter akzeptiert,

dem Untermieter (mit amtlichem Formular) mitgeteilt und von diesem fristgerecht angefochten worden und in der Folge als missbräuchlich angesehen werden, könnte es sein, dass der Mieter seine Mietzins-erhöhung nicht (vollumfänglich) abwälen kann und sozusagen «darauf sitzen bleibt».

Verwendung des amtlichen Formulars

Auch bei der Kündigung des Untermietverhältnisses durch den Untervermieter gilt: Verwendung des amtlichen Formulars. Der Untermieter hat die gleichen Kündigungsschutzrechte, mit der Einschränkung, dass das Untermietverhältnis nicht länger als auf die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden kann. Also

wird ein Mieter, der eine Kündigung erhält, grundsätzlich das Untermietverhältnis auch umgehend kündigen, was kritisch werden kann, wenn er selber die Kündigung auf den Termin erhält. Er läuft dann Gefahr, schadenersatzpflichtig zu werden.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

KWC DOMO | 6.0

« Weil sie mit links installiert und gewartet ist. »

Raphael Cossalter,
Servicemonteur Sanitär,
A. Baltensperger AG, Zürich

Die sechste Generation der legendären KWC DOMO – gewohnt kompromisslos punkto Design, Qualität und Produktionsstandort Schweiz. Entdecken Sie die beliebteste Armatur der Schweiz in neuer Bestform: www.kwc-domo.ch

KWC
Swiss Water Experience



MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN ZUM MIETVERTRAGSFORMULAR NÖTIG

Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.

Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Druck-sachenverkauf Hilfen an.



nung oder Büroräumlichkeiten.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren.

Mit den vorgedruckten Formularen ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder die Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

Das Einfamilienhaus

Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Woh-

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zustimmung zur Untervermietung Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00

Bestellformular siehe Seite 53

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



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

GRUNDRISS modernisieren

zeitgemässe Optimierung der Wohnungsgrössen
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche und Vergrösserung des Balkons

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



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



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

PROLINE

GROUP



Die Alternative zur konventionellen Abwasser-Fallstrangsaniehung im Gebäude

Wir beschichten alte Rohre, in dem wir eine glasfaserverstärkte Polyesterschicht in mehreren Lagen an die Rohrwandung sprühen.

Lassen Sie sich unsere Methode erklären und fordern sie gleich eine unverbindliche Offerte an.

+41 (0)43 433 40 30
www.proline-schweiz.ch

Unser System ist DIBt geprüft.
Zulassung Nummer #Z-42.3-551

Deutsches
Institut
für
Bautechnik

DIBt



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00



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 Mietzinsenerhöhung 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
40090	Immobilienbewertung (2020)	NEU	32.50
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. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

Ernstt Lüps AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar

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

Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht

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

Handwerksbetriebe

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

OECASA Verwaltung GmbH

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

oecasa



rasch, flink		Kreuzes- inschrift Rück- stände		schweiz: Strassen- bahn		gefähr- liche, wilde Tiere		Segel- stange alban. Währung	loyal, ergeben	Teil vieler Motoren		Gross- katze
Feld- ertrag						Schmier- stoff- abfall					5	
Macht- haber					4					Vorname der Derek		
Bewoh- ner eines Erdteils		3				nicht leise	Teil des Halses Schla- gerstar					
			sanft Kalifen- name	9				griech. Philo- soph der Antike		Initialen Warhols		
Honig- wein Wortteil: neu				Western- legende		1		10	Super- helden- kone† (Stan)			
Ferien- ort in Südtirol		von Hand Vorname Kollos								kanadi- scher Wapiti- hirsch		Strom durch Ägypten
					8	eh. US- Airline Allein- lebender		niederl.: eins älperuan. Adliger				
machen	Liebes- gott Wider- sinniges					persön- liche Hand- schrift					mehrere	
			Fürwort (3. Fall) dt. Auto- hersteller				Ver- wandter schweiz. Maler	6				
seitlich						englisch: Tinte Gatte der Eva				Spass- macher am Hof (MA)		poetisch: Wohl- geruch
Kanton in der Zentral- schweiz		be- stimmter Artikel		Brenn- stoff mittellos			Mutter Marias					
					7			englisch, franzö- sisch: Luft				
			span. Fuss- ballclub (... Madrid)				Schiff der grie- chischen Sage					
franz. unbest. Artikel Kummer						eh. rus- sische Raum- station			Schlaf- phase (Abk.)			

HEV20 10

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 18.11.2020. 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

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

Sudoku schwer

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

Früchte des *Osmanthus heterophyllus*.

EDEL – KRAFTVOLL – ZITRISCH – INTENSIV

Wenn man Duft fotografieren könnte,...

... bräuchte ich kaum darüber zu schreiben. Leider ist die «Duftkamera» noch nicht erfunden und das Schreiben über Gerüche hat seine Tücken. Warum? – Versuchen Sie, liebe Leserin, lieber Leser, z. B. den Duft von Weihnachten, von Schulhäusern, von gewichsten Schuhen, von Veilchen oder frisch gepflückten Äpfeln zu beschreiben.

Sie werden sich vermutlich dabei ertappen, dass Sie Adjektive wie süss, muffig, fruchtig, intensiv, ledrig, lieblich, schal, streng, würzig usw. anwenden. Womöglich werden Sie sagen, es rieche nach Lebkuchen, nach Frühling, nach alten Pantoffeln, Rosenwasser, Moschus, nach Teer etc. und werden mit mir einig sein, dass die Aufgabe, Düfte und Aromen zu definieren, nicht ohne Tücken ist. Obwohl in unserer Sprache zweifellos die präzisen Bezeichnungen für Aromen fehlen, kann

uns die Wahrnehmung eines Geruchs oder der blosser Gedanke daran in eine Stimmung und/oder eine Situation aus der Vergangenheit versetzen: Wenn ich z. B. eine Bekannte auf ihrem Gutshof besuche, wo Rennpferde gehalten werden, tauchen Erinnerungen an die Kindheit auf, an meine grosse Schwester, die eine passionierte Reiterin war und deren Kleider entsprechend «dufteten». Sollte ich aber beschreiben, wie denn Pferde riechen, fällt mir dies schwer. Trotzdem wissen Sie bestimmt so gut wie ich, wie ein nasser Hund stinkt, wie frischer Kompost riecht oder welchen Wohlgeruch Lavendel verbreitet. An Düften und Gerüchen, die Erinnerungen wachrufen, fehlt es niemandem.

Vorhin meinte ich, Meeresluft wahrzunehmen, die ich jeweils schon aus grosser Distanz zu riechen glaube, wenn wir im Ausland unterwegs sind. Dann denke ich unweigerlich daran, wie ich als Fünfjährige das Mittelmeer geradezu anbetete. Problemlos gelingt es mir, den Duft meines ersten Freundes nach dem Rasierwasser «Old Spice» ebenso wachrufen wie den Gestank von Jauche oder den Chlorgeruch im Schwimmbad der Grosseltern. Sollte ich diese Aromen jedoch definieren, fehlen mir die Worte.

Wichtiges Gehölz für den winterlichen Garten

Trotzdem wage ich den Versuch, von einem meiner Lieblingsgehölze, der Duftblüte (*Osmanthus*), zu schreiben. Schon der Name DUFTblüte weist darauf hin, dass die Gattung *Osmanthus* (griechisch: osme = Duft, anthos = Blüte) durch einen herausragenden Duft auffällt. Sie gehört zu den Oleaceae, zur Familie der Ölbaumgewächse, und betört nicht nur wegen ihres Dufts, sondern vor allem, weil sie und ihre rund dreissig Arten immergrün sind. Sie bietet sich deswegen als ein wichtiges Gehölz für den winterlichen Garten an.

Leider sind die meisten Arten kälteempfindlich und müssen als Kübelpflanzen im frostfreien Wintergarten überwintert werden. Daher beschränke ich mich auf die Beschreibung der drei Spezies, von denen ich weiss, dass sie im Weinbauklima des Zürcher Weinlands seit über dreissig Jahren Kälte und Hitze stoisch erduldet haben.

Burkwood kann nicht lesen

Als Erste lockt im April die Frühlingsduftblüte oder Burkwoods Duftblüte (*Osmanthus x burkwoodii*), eine Kreuzung zwischen *O. decorus* und *O. delavayi*, mit ihrem zarten, süssen Duft Bienen und Schmetterlinge an. Andere Autoren und Autorinnen beschreiben ihren weit tragenden Geruch als fruchtig-süss, unwiderstehlich, fantastisch oder nach Pfirsich, nach Jasmin, nach Gardenien duftend. Die milchig weissen Blütenbüschel zwischen den immergrünen ganzrandigen Blättern sind eher unscheinbar, aber dennoch hübsch anzusehen. Unser ältester *Osmanthus x burkwoodii* hat nur einen Fehler: Er kann anscheinend nicht lesen, denn laut Fachleuten wird er zwei bis höchstens drei Meter hoch. Längst hat

er diese Grösse übertroffen und ist mit vier Metern Höhe ein stattlicher Busch. Allerdings hätte man das dekorative Gehölz mit dem sattgrünen Laub regelmässig schneiden können, eignet es sich doch auch als Heckenpflanze. Uns gefällt der natürliche Wuchs, obwohl die Äste im unteren Bereich kahl sind, da sich der Strauch selber beschattet. Will man diese Büsche jedoch klein halten, empfiehlt es sich, sie schon früh immer wieder zu stutzen oder gar in Form zu schneiden, am besten nach der Blüte.

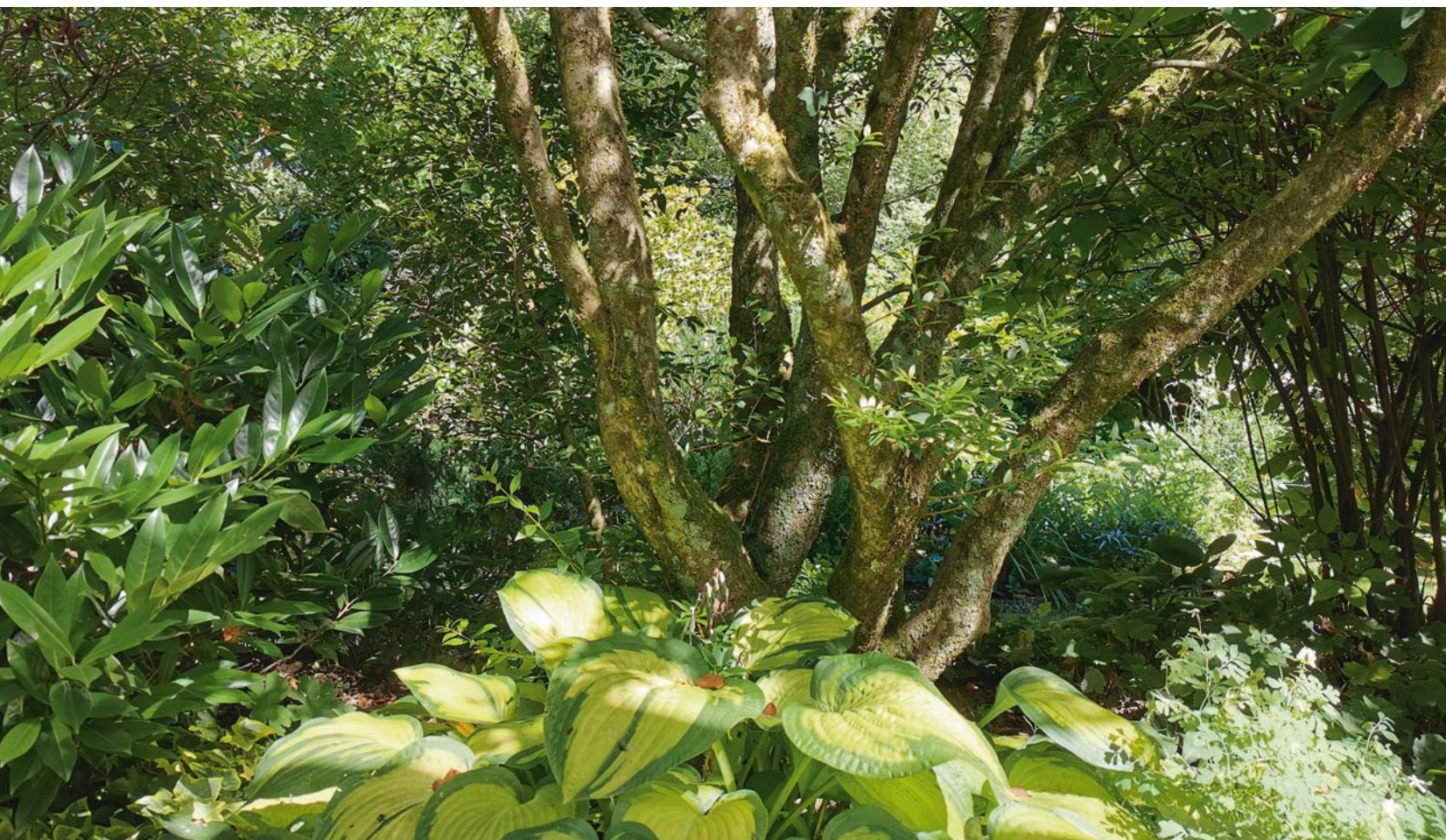
Delavay, der Lückenfüller

Kaum ist Burkwoods Duftblüte verblüht, füllt unser kleinster *Osmanthus* die Lücke. Obschon Delavays Duftblüte mit etwa vierzig Jahren die äl-

teste Vertreterin dieser Gehölze in unserm Garten ist, wurde sie nur rund zwei Meter hoch, was daran liegen könnte, dass diese Art als nicht völlig winterhart gilt. Ab und zu musste ich tatsächlich einige erfrorene Triebe abschneiden. Wie alle andern *Osmanthus* erträgt sie jeglichen Schnitt problemlos. Mir gefallen die weissen Blüten mit auffallend zusammengewachsenen Kronröhren ebenso wie die etwa zwei Zentimeter langen, leicht gezähnten, dunkelgrünen Blätter. Wie die «grossen» Verwandten bevorzugt das Gehölz einen halbschattigen Standort mit durchlässigem Boden.

Spätestens Ende April ist der Duft dieser zwei Arten verflogen. Dann hat *Osmanthus heterophyllus* 'Purpureus' seinen ersten Auftritt. Die

Unser *Osmanthus x burkwoodii* ist ein stattlicher Strauch.



Die Blüten des *Osmanthus delavayi* sind schneeweiss.

Wie der Name verrät, hat *Osmanthus heterophyllus* verschieden geformte Blätter.



Austriebe dieser Sorte der Stachelblättrigen Duftblüte sind nämlich auffallend dunkelrot bis schwarz. Nur schade, dass sie im Lauf des Sommers vergrünen. Alle Sorten dieser Art aus Südjapan und Taiwan lassen sich mit dem Blühen Zeit bis im Oktober. Dann aber «beduften» die weissen, zierlichen Blütenbüschel unsern Garten und bieten den Bienen willkommenes Futter an.

Zwei verschiedene Blätter

Ursprünglich interessierte mich *Osmanthus heterophyllus* nicht nur wegen der späten Blüte, sondern wegen seiner zwei verschiedenen ledrigen Blätter: Die einen, nämlich die namensgebenden stacheligen, gleichen dem Laub der Stechpalme: Sie sind etwa vier Zentimeter lang, haben eine dornige Spitze und auf jeder Seite ein bis vier dornige Zähne. Die andern hingegen sind etwas länger, schmaler und ganzrandig. Die Artbezeichnung hetero-phyllus (hetero: verschieden, phyllus: Blatt, blättrig) deutet auf diese Eigenschaft hin. Allerdings zeigt sich dieses Kennzeichen der Art erst, wenn die Gehölze älter sind. Fachleute schreiben, dass sie vier Meter hoch werden können. Unsere zwei Dreissigjährigen haben eine Höhe von drei Metern.



Osmanthus x burkwoodii blüht als erste Duftblüte in unserem Garten.

Mitglied des «Herbstzaubersortiments»

Anders als die zwei beschriebenen Frühlingsduftblüten, von denen mir keine Sorten bekannt sind, kann man von der Stachelblättrigen Duftblüte attraktive Sorten im Handel finden, z. B.

Der Austrieb von *Osmanthus heterophyllus* Purpureus ist dunkelrot.



den kompakt wachsenden *O. heterophyllus* 'Goshiki', dessen Laub im Austrieb bronzefarben und später gelb panaschiert ist. Leider ist er nicht sehr blühfreudig. Wem weiss gerandete Blätter gefallen, kauft einen *Osmanthus heterophyllus*

Weiss gerandet sind die Blätter des *Osmanthus heterophyllus* Variegatus.



'Variegatus', der viele Blüten treibt und ebenfalls nicht sehr hoch wächst. Diese Sorten werden im Herbst manchmal im «Herbstzaubersortiment» angeboten. Kein Wunder, wenn man weiss, dass die Art als gut winterhart gilt und wie alle *Osmanthus* während des ganzen Jahres interessant ist.

Die Gattung *Osmanthus* hat neben den beschriebenen positiven Eigenschaften einen weiteren Vorteil: Die Gehölze sind nicht nur immergrün, duftend und schnittverträglich, sondern ausserordentlich gesund. Wir beherbergen neun Sträucher (einige seit mehr als dreissig Jahren) und haben während der ganzen Zeit weder Pilzbefall noch Schädlinge festgestellt. Ab und zu müssen wir einen dünnen Ast entfernen und im Frühjahr etwas düngen. Indessen ist der in der Literatur versprochene Fruchtbehang selten. Die wenigen eiförmigen blauen Steinfrüchte aber bleiben jeweils lange Zeit hängen.

Euphorisierende Wirkung

Im Internet lese ich, dass *Osmanthus*öl euphorisierende Wirkung haben und gar die Lebensfreude verstärken und zu kreativem Arbeiten inspirieren soll. Ob ich deshalb meistens guter Laune und fit bin? – Ich weiss nicht.

Hingegen kann ich Ihnen das Eau de Parfum Aqua di Parma *Osmanthus* empfehlen, falls Sie keinen Platz für ein weiteres Gehölz im Garten haben. Die Firma beschreibt den Duft wie folgt: «Der edle und kraftvolle Duft der *Osmanthus*-Blume trifft auf leuchtende, zitrische Noten in diesem intensiven und lebendigen Duft.» Da kann man ja kaum Nein sagen!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

fällag
Spezialfällarbeiten

WO ANDERE AN IHRE
GRENZEN STOSSEN,
BEGINNT UNSER ALLTAG!



Ihr kompetenter Partner seit 1991

**ERFAHREN, SICHER,
SCHNELL UND
KOSTENGÜNSTIG**

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

Fällag AG
Brüttenerstrasse 1
CH-8315 Lindau
Tel. 052 345 21 22
info@faellag.ch
www.faellag.ch

Ralk
IMMOBILIEN

Keine Masse,
aber Klasse.

Wir bewirtschaften
Mehrfamilienhäuser persönlich
und handverlesen.

Ihre Immobilien-Boutique:
044 533 75 75 · mail@ralk.ch

Ralk Immobilien AG
Bahnhofstrasse 108 · 8001 Zürich



Erfahren Sie Garten. Rundum.

Vielfältiges Pflanzensortiment, fachliche
Beratung – und alles, was dazu gehört.



Rafz · Zürich · Baar · Winterthur
www.hauenstein-rafz.ch

Hauenstein
Wo Freude wächst

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 Altbauanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Bleiben Sie mit uns mobil!

Mit unserem Treppenlift verhilft die HERAG AG,
ein Schweizer Unternehmen, ihren Kunden seit
über 30 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicher-
heit und Komfort in ihrem Zuhause. Mit perfektem
Service.



Zürich - Basel - Luzern
T 044 512 64 73
sales@stannah.ch
www.stannah.ch

Unverbindliche und
kostenlose Beratung

HERAG
Ein Schweizer Unter-
nehmen der Gruppe **Stannah**

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

Verstopft?



Steiner
hilft
sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
steiner1.ch

- Rohr- und
Kanalreinigung,
Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgungen

**24
Stunden
Service**

Tel. 044 734 37 76

Wohnen
Küche | Bad
Terrasse | Fassade
Sauna | Pool

Naturstein- und
Keramikbeläge

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

TIERE IM WINTER (TEIL 1)

Der Vogelzug: Ab in den Süden

Wie überstehen unsere Tiere eigentlich die kalten Wintermonate? Teilweise legen sie ganz ähnliche Verhaltensweisen an den Tag wie wir Menschen: Wir ziehen uns zurück in die Wohnung, wir passen unsere Kleider an die kalte Umgebung an oder wir fliegen in wärmere Erdteile in die Ferien.

Als Natur- und Umweltwissenschaftler kann ich mir die Bemerkung nicht verkneifen, dass ein Flug in wärmere Regionen ökologisch nicht gerade die intelligenteste Massnahme gegen das Winterfrösteln ist. Zwar ziehen die Zugvögel auch in den Süden, aber sie fliegen mit erneuerbarer Energie – ohne Kerosin.

Im vorliegenden Artikel berichte ich über den Vogelzug, und in einer nächsten Ausgabe werde ich mich mit den Überlebensstrategien derjeni-

gen Wildtiere befassen, die in den kalten Wintermonaten bei uns bleiben.

Vogelzug – ein faszinierendes Phänomen

Nur wenige unserer Vögel verbringen das ganze Leben am selben Ort. Viele heimische Vogelarten verlassen ihr Sommerrevier im Herbst und suchen ihre Winterquartiere auf. Diese können nur wenige Kilometer vom Brutort entfernt liegen, oft führt aber die Reise in wärmere

Regionen wie in den Mittelmeerraum oder über Tausende von Kilometern bis nach Südafrika. Diese Reise ist anstrengend und auch nicht ohne Gefahren für die Zugvögel.

Weshalb ziehen Vögel?

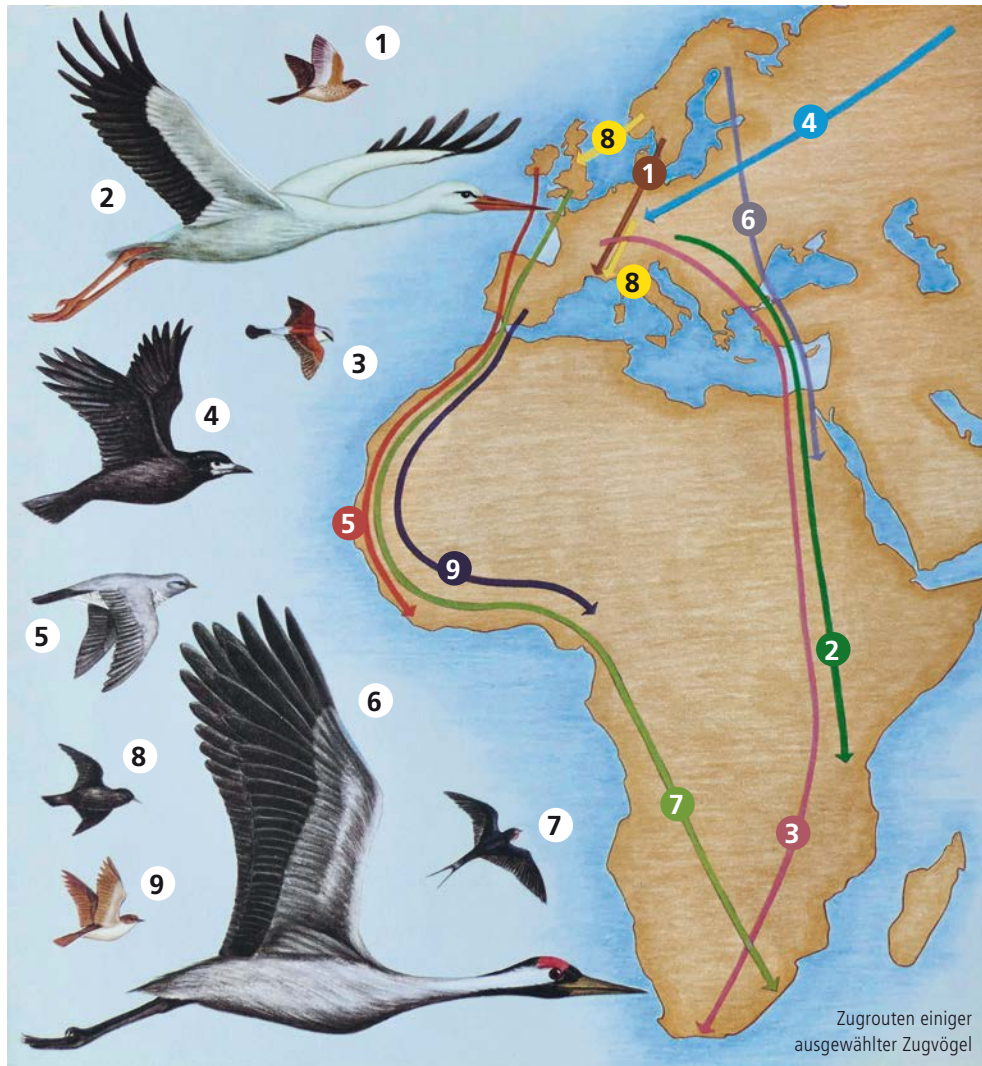
Der Auslöser für die herbstliche Reise in den Süden ist nicht die Kälte, sondern der Mangel an Nahrung und zugänglichem Futter. Frosttemperaturen, geschlossene Schneedecken und

die deutlich kürzeren Wintertage erschweren oder verunmöglichen die Suche nach Insekten und Samen. Jedes Jahr kehren sie aber im Frühling wieder in den Norden zurück, um dort die ausgiebigen Nahrungsquellen zur Aufzucht ihrer Jungen zu nutzen.

Kurz-, Langstrecken- und Teilzieher

Langstreckenzieher verlassen im Herbst ihr Brutgebiet und überwintern in einer anderen Klimazone der Erde. Die meisten fliegen von Europa in die Tropen von Afrika südlich der Sahara. Sie fliegen in der Regel nachts und innerhalb Europas in südwestlicher Richtung. Die Langstreckenzieher leben also das ganze Jahr in warmen Regionen und kennen eigentlich keinen Winter. Sie ernähren sich meist von Insekten. Und dieses Nahrungsangebot ist in unseren Breitengraden

Der Storch ist ein
ausgezeichneter Segler.



- | | | |
|-------------------|-------------|-----------------|
| ① Singdrossel | ④ Saatkrähe | ⑦ Rauchschwalbe |
| ② Storch | ⑤ Kuckuck | ⑧ Star |
| ③ Rotrückenwürger | ⑥ Kranich | ⑨ Nachtigall |

im Winter zu klein. Zu den bekannteren Langstreckenziehern gehören z. B. der Gartenrotschwanz, der Neuntöter, der Weissstorch, der Kuckuck, der Mauersegler, die Rauchschwalbe und die Nachtigall.

Kurzstreckenzieher überwintern in einer Klimazone, die derjenigen ihres Brutgebietes ähnlich ist. Die meisten Kurzstreckenzieher fliegen in Richtung Südwesten in klimatisch mildere Regionen. Für viele Arten ist dies der Mittelmeerraum oder generell das südliche Europa. Kurzstreckenzieher fliegen im Herbst später weg und kehren früher zurück als die Langstreckenzieher. So können sie ihre Zugzeiten an die aktuelle Wetterlage anpassen. Manche Arten machen sich erst dann auf den Weg, wenn sie durch den Schnee dazu gezwungen werden. Zu den Kurzstreckenziehern gehören z. B. der Kranich, der Kiebitz, die Feldlerche, der Star und der Hausrotschwanz.

Als **Teilzieher** bezeichnet man die Vogelarten, bei denen nur ein Teil abwandert. So können z. B. Altvögel im Brutgebiet bleiben, während die Jungvögel in den Süden fliegen. Je nach geographischer Lage des Brutgebietes herrschen auch unterschiedlich harte Winterverhältnisse, so dass von derselben Vogelart ein Teil in Europa bleibt und ein anderer Teil wegziehen muss. Andere Vogelarten wiederum bleiben bei milden Wintern bei uns, und wenn ein Winter zu kalt ist, ziehen sie weg.

Etwa 60 Prozent aller in Europa heimischen Brutvogelarten sind Teilzieher. Diese Zahl nimmt in Mitteleuropa seit einigen Jahren zu: Immer mehr Vögel bleiben in der kalten Jahreszeit in unseren Breiten, weil die Winter infolge der Klimaerwärmung milder werden.

Die Segler

Grosse Vogelarten mit hohem Körpergewicht nutzen die Technik des Segelfluges, welche ihnen ein energiesparendes Fliegen ermöglicht. Sehr gute Segelflieger sind die Störche und die Greifvögel. Mit ihren breiten Flügeln nutzen sie die Aufwinde, in denen sie sich ohne Energieverlust in die Höhe schrauben. Dann gleiten sie



Die Rauchschwalbe fliegt bis ins südlichste Afrika.

wieder über lange Strecken bis zum nächsten Aufwind.

Rekordverdächtige Leistungen

Zugvögel vollbringen aussergewöhnliche Leistungen. So konnte der Flug einer Schnepfe aufgezeichnet werden, die auf dem Zug ins Brutgebiet eine Strecke von 10 200 km nonstop geflogen ist. Die ununterbrochene Reise dauerte neun Tage. Die Küstenseeschwalbe zieht von der Arktis in die Antarktis und legt dadurch pro Jahr rund 35 000 km zurück. Enten, Gänse und Watvögel überqueren den Himalaya und damit Höhen von bis zu 8500 Metern.

Aber für die Faszination des Vogelzuges braucht es diese Spitzenleistungen im Grunde gar nicht. Die Reisen unserer eigenen Brutvögel in den Mittelmeerraum oder nach Afrika sind beeindruckend und rätselhaft genug.

Rastplätze

Die Zugvögel starten mit einem gefüllten Energiespeicher. Dies sind in erster Linie Fettreserven, die sie sich vor der grossen Reise angefressen haben. Kurzstreckenzieher nehmen dabei bis zu 25 Prozent und Langstreckenzieher sogar bis zu 100 Prozent zu.

Die Zugvögel sind auf ihrer Wanderung auf Lebensräume angewiesen, wo sie sich erholen und ernähren können, um so verbrauchte Ener-

giereserven für den Weiterflug wieder aufzutanken. Diese Lebensräume nennt man Rastplätze. Ein Vogel benötigt viele, grossräumig verstreute Rastplätze, von denen jeder einzelne überlebensnotwendig ist. Wenn ein wichtiger Rastplatz ausfällt, ist das Überleben des Vogels in Frage gestellt.

Risiken und Gefährdungen

Auf ihren langen Reisen sind die Zugvögel verschiedensten natürlichen und durch den Menschen verursachte Bedrohungen ausgesetzt: Stürme können die Zugvögel von ihrer Route abbringen, Dürren und andere wetterbedingte Beeinträchtigungen können die Pflanzen und damit das Nahrungsangebot in Form von Insekten vernichten. Aber auch die üblichen Strapazen, die der Vogelzug mit sich bringt, führen dazu, dass schwächere Tiere verenden. Immer grösser werden aber auch die Gefährdungen, die von uns Menschen verursacht werden. Die grösste

Bedrohung für die Zugvögel ist die fortschreitende Lebensraumzerstörung durch das Siedlungswachstum, durch die Intensivierung der Bewirtschaftung oder auch durch Entwässerungsprojekte, die wertvolle Feuchtgebiete zerstören. Diese Zerstörung findet nicht nur bei uns in den Brutgebieten statt, davon betroffen sind auch die überlebensnotwendigen Rastplätze und natürlich auch die Winterquartiere.

Zudem fallen jährlich Millionen von Vögeln dem Vogelfang und der Vogeljagd im Mittelmeerraum zum Opfer.

Auslöser der Abreise

Auslöser für den Wegzug sind Hormone, deren Ausschüttung durch das Verhältnis der Tages- zur Nachtlänge gesteuert wird. Die Hormone bewirken u. a. eine Verhaltensänderung, die zu einer vermehrten Nahrungsaufnahme führt. Auf diese Weise legen die Vögel Fettreserven an, die sie als Energieträger für die grosse Reise benötigen.

Bei einigen Vogelarten passen sich auch das Blutbild und die Muskulatur an die neuen Verhältnisse an: Die Sauerstoffaufnahme ins Blut wird verbessert und die Brustmuskulatur für den langen Flug gestärkt.

Verblüffendes Navigationssystem

Eine Rauchschnalbe findet ihr Überwinterungsgebiet im fernen Afrika, und beim Retourflug in die Schweiz fliegt sie wieder zu ihrem Bauernhof zurück, wo sie alljährlich brütet. Die Zugvögel verwenden für diese ausserordentliche Leistung verschiedene Navigationssysteme. Mit Hilfe der Richtungsorientierung wird eine generelle Richtung eingehalten. Die Zugvögel orientieren sich dabei anhand der Stellung der Sonne oder in der Nacht anhand der Sterne. Sind diese Orientierungspunkte verdeckt, können sie ihre Position durch das sich ändernde Magnetfeld der Erde wahrnehmen. Als Leitlinien verwenden die Zugvögel auch Landmarken, wie z. B. Gebirge, Fluss-

oder Küstenläufe. Für die Zielorientierung am Destinationsort hilft ihnen eine durch Erkundungsflüge aufgebaute innere Navigationskarte, mit der sie ihr Winter- und ihr Brutquartier gezielt ansteuern können.

Wer sich intensiver mit dem faszinierenden Thema «Vogelzug» auseinandersetzen möchte, findet auf den Websites von BirdLife Schweiz (www.birdlife.ch) oder der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch) ausführliche Informationen.



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

Die beiden Poster im A3-Format Vogelzug Abflug und Anflug können bei **birdlife.ch** bezogen oder gratis als PDF heruntergeladen werden:



Abflug und Transit

Schweiz

1. Juli – 30. Juni

Juli

Status	M Mehlschwalbe	Südlich der Sahara	BV, LSZ	A Samtente	Skandinavien	WG, DZ, KS
M Flussregenfleher	Tropisches Afrika	BV, DZ, LSZ	M Hausrotschwanz	Wes	M Ringdrossel	Nord
E Flussuferläufer	Tropisches Afrika	BV, DZ, LSZ	M Zipzalp	Wes	M Klabberregenfleher	Küst
E Mauersegler	Südlich der Sahara	BV, LSZ	M Rotmilan	Spa	M Turmfalke	Süd
E Flussseeschwalbe	Küsten in Afrika	BV, LSZ	E Kiebitz	Süd		Nord
E Waldwasserläufer	Afrika	DZ, LSZ	E Singsdrossel	Wes	E Felsenschwalbe	Mittl

August

Status	A Schwarzmilan	Südlich der Sahara	BV, LSZ	E Sperber <th>Nord</th> <th>Wes</th>	Nord	Wes
A Grauschäpper	Südlich der Sahara	BV, LSZ	A Buchfink	Wes	A Ringeltaube	Wes
A Topf-umpfhuhn	Südlich der Sahara	BV, LSZ	A Lärchmwe	Nord- und Osteuropa	WG, BV, LSZ	
A Pirol	Zentral- und Südafrika	BV, LSZ	M Flussregenfleher	Nord- und Osteuropa	BV, DZ, LSZ	
A Kuckuck	Afrika südlich des Äquators	BV, LSZ	A Star	Wes	E Flussuferläufer	Nord- und Osteuropa
A Weissstorch	Sahel, Ost- bis Südafrika	BV, LSZ	A Mäusebussard	Wes	E Waldwasserläufer	Nordosteuropa
A Cinnamonchicken	Tropisches Afrika	DZ, LSZ	A Wieserpieper	Wes		
und Seen in Afrika	DZ, LSZ		M Feldlerche	Mittl		
und Seen in Afrika	DZ, LSZ		M Weischnepfe	Süd		
one	BV, LSZ		M Rohrammer	Wes		
nd Westafrika	BV, LSZ		M Rotdrossel	Wes		
rika	BV, LSZ					
der Sahara	BV, LSZ					
nd Südafrika	BV, LSZ					

Oktob

Anflug und Transit

Schweiz

Juli

Status	A Grosser Brachvogel	Nordeuropa	WG, DZ, LSZ
A Lärchmwe	Nord- und Osteuropa	WG, BV, LSZ	
M Flussregenfleher	Nord- und Osteuropa	BV, DZ, LSZ	
E Flussuferläufer	Nord- und Osteuropa	BV, DZ, LSZ	
E Waldwasserläufer	Nordosteuropa	DZ, LSZ	

August

Status	A Weissstorch	Mittel- und Osteuropa	BV, LSZ

Dezemb

Januar



Die Stare sammeln sich für den Abflug in den Süden.

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: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.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 88, 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. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77,
info@hev-wetzikon.ch
P: 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
Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, 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-, Gips- 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
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Kaum zu glauben ...

Vor einigen Tagen war im «Tages-Anzeiger» zu lesen, die Zahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses hätte in den letzten Jahren markant zugenommen – so liess sich jedenfalls Walter Angst, Exponent des Mieterverbandes, zitieren. Gegen Ende des Artikels wurde zwar relativiert, es wären insgesamt nicht sehr viele, ein eigentliches Problem war nicht zu verorten. Trotzdem habe ich mich etwas in die aufgeworfenen Fragen vertieft.

In den vergangenen Jahren sind die Anfechtungen tatsächlich auf jeweils zwischen rund 100 bis 200 Verfahren pro Jahr angestiegen – noch in den 90er-Jahren waren es jeweils ein paar wenige Dutzend. Diese Entwicklung führe ich allerdings vor allem auf die wiederholten Aufrufe des Mieterverbandes zurück, die Anfechtung quasi zum Regelfall zu machen.

Umfragen attestieren regelmässig eine sehr hohe Mieterzufriedenheit. Die Wohnungsknappheit in den Zentren macht allenfalls deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und etwas weniger Bürokratie wäre genau das Richtige. Just in dieser Situation lobt nun Herr Angst die Formularpflicht bei Mieterwechseln. Auf einem speziellen, amtlichen Formular muss der Vermieter die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekannt geben.

Schon von 1995–2003 bestand im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren sehr selten: 1999 waren es neun, 2000 gar nur sechs und 2001 zehn – oder als Richtgrösse in Prozenten: 0,0075% der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an. Gebracht hat die Formularpflicht nichts, ausser viel Papier und Leerlauf. Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich nämlich rund 80 000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt – unter anderem – dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen Bürgerinnen und Bürgern kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Zwei mündige und urteilsfähige Personen sollten auch ohne staatlichen Einfluss durchaus in der Lage sein, einen Vertrag nach ihrem Gutdünken abzuschliessen. Warum lautet der Schlachtruf des Mieterverbandes nicht gerade umgekehrt, etwa «Wohnungen statt Formulare!»?

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone hat schon immer auf die Formularpflicht verzichtet. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bundesgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist. Zudem sagte SP-Altregierungsrat Markus Notter seinerzeit in der kantonsrätlichen Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.» Einzig Herr Angst will es noch immer nicht glauben.

H. Egloff

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch