

Der Zürcher Hauseigentümer

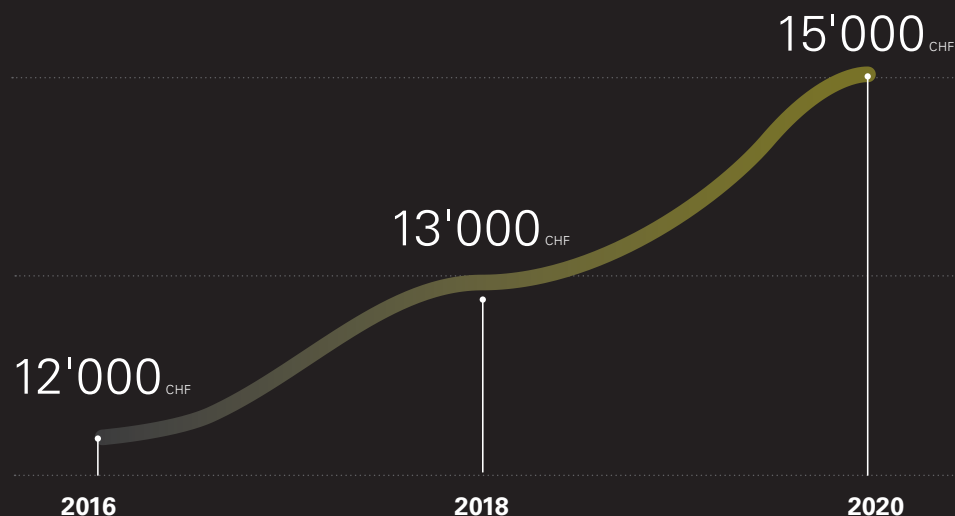


- S. 7 HEV Immobilienumfrage 2020:
Preise für Wohneigentum ziehen weiter an
- S. 16 Zwischennutzungen:
Das beste Mittel zur Überbrückung eines Leerstands
- S. 50 «Eine Rose ist eine Rose ist eine Rose...» – ist keine Rose?

Immobilie verkaufen: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für den Bestpreis

Hier Immobilien-
Marktwert ermitteln:
walde.ch/mws

Preisentwicklung für freistehende
Einfamilienhäuser im Raum Zürich



CHF/m² Wohnfläche Quelle: Walde & Partner (effektiv erzielte Verkaufspreise)



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Echte und andere Probleme

Zwar bin ich zuversichtlich, dass wir die Pandemie bald unter Kontrolle gebracht haben werden, deren Folgen werden uns aber noch lange beschäftigen. Wirtschaftlich sowieso, aber auch juristisch. So ist beispielsweise die Frage immer noch offen, inwieweit Mieter von Geschäftsräumen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion haben, wenn sie wegen behördlichen Anordnungen ihren gewohnten Betrieb nicht aufrechterhalten können.

An Problemen mangelt es der Stadt Zürich eigentlich auch ohne Corona nicht. Ich denke an den Wohnungsmarkt oder die Mühe der Geschäfte in der Innenstadt mit der Konkurrenz der Einkaufszentren auf dem Lande und zunehmend mit dem Onlinehandel. Und ich fürchte, dass sie durch die derzeitigen politischen Verhältnisse eher weiter vergrössert werden. Nur ein paar Stichworte dazu: Bevorzugung des sogenannt gemeinnützigen Wohnungsbaus gegenüber dem privaten Grundeigentum, Kündigung des Parkplatz-Kompromisses oder Utopie Velostadt. Objektiv gesehen ist Zürich zu beneiden. Nur schon diese Lage am See, eingebettet zwischen üppig bewaldeten Hügeln. Wer will, ist in wenigen Minuten mit dem öffentlichen Verkehr im Grünen. Aber für rot/grün ist das nicht gut genug. Die Städter sollen nicht ins Grüne gehen müssen, das Grün soll zu den Städtern kommen – in ihre Höfe, für jedermann zugänglich. Noch ist es aber nicht so weit. Dass die Stimmbürger zwar mehrheitlich rot/grün wählen, aber sich nicht für alle rot/grünen Ideen begeistern lassen, zeigt das Schicksal der Gratis-Badis.

Wir haben beileibe drängendere Probleme. Im Vordergrund müsste das Überleben der Betriebe stehen, die unter den Restriktionen leiden. Sie sind auf mannigfaltige Weise angewiesen auf das Verständnis ihrer Kunden, der Behörden – und auch ihrer Vermieter. Käme die Stadt nicht nur ihren eigenen Mietern entgegen, sondern würde sie Mietzinsreduktionen aller Geschäftsmieter mitfinanzieren, sollte sich eine für alle Beteiligten tragbare Lösung finden lassen. In Basel-Stadt hat sich das bewährt. Eine entsprechende Motion habe ich gemeinsam mit Gemeinderat Walter Angst (Alternative Liste) vom Zürcher Mieterverband eingereicht. Das wäre doch ein Lichtblick am Anfang des neuen Jahres.



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

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.



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

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

Dr. iur. Raffael Büchi, OWLEGAL, Thalwil,
Mitgründer Projekt Interim
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung 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. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Echte und andere Probleme 3

AKTUELL

HEV IMMOBILIENUMFRAGE 2020
Preise für Wohneigentum ziehen weiter an 7

DRITTELSLÖSUNG GEFORDERT
Stadtrat soll lokales Gewerbe gezielt unterstützen 10

ANFECHTUNG DES ANFANGSMIETZINSES
**Bundesgerichtsentscheid: Praxisänderung bei der
Berechnung der Nettorendite** 12

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH
Versicherungsprämie für 2021 bleibt unverändert 15

ZWEIFELHAFTE ANGEBOTE
Hauseigentümer aufgepasst 15

ZWISCHENNUTZUNGEN
**Das beste Mittel zur Überbrückung eines
Leerstands** 16

STADT ZÜRICH
**Zahl der Apartments nimmt zu –
Anzahl Zweitwohnungen bleibt konstant** 20

OFFENSIVE FÜR ÖKOHEIZUNGEN
**Mehr Geld für Wärmepumpen und Anschlüsse
an Energieverbände** 23

POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 24

COVID-19-GESCHÄFTSMIETGESETZ
**Geschäftsmietverträge: Willkürlicher
Zwangseingriff scheitert in beiden Räten** 26

ZUM TITELBILD

Strukturiert als Gebrauchsleihe: Der Stall von Bethlehem,
das erste historisch dokumentierte Zwischennutzungsobjekt.

Bild: Shutterstock

RECHT

AUS DEM BAUREKURSGERICHT
Ein Weg ist nicht einfach ein Weg 35

STOCKWERKEIGENTUM / MIETRECHT
**Darf man Plakate oder Transparente an die
Balkonbrüstung hängen?** 38

MIETRECHT
**Sohn des Mieters nutzt Wohnung: Ist eine
ausserordentliche Kündigung möglich?** 40

NATUR

KEINE ROSEN OHNE DORNEN
**«Eine Rose ist eine Rose ist eine Rose...» –
ist keine Rose?** 50

DAMIT DOCH NOCH ETWAS
FESTTAGSSTIMMUNG AUFKOMMT
Blumenschmuck zur Weihnachtszeit 57

SERVICE

SEMINAR
«Die Wohnungsabnahme» 29
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 37
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 43

AUS DEN SEKTIONEN
Abstimmungsergebnisse 31

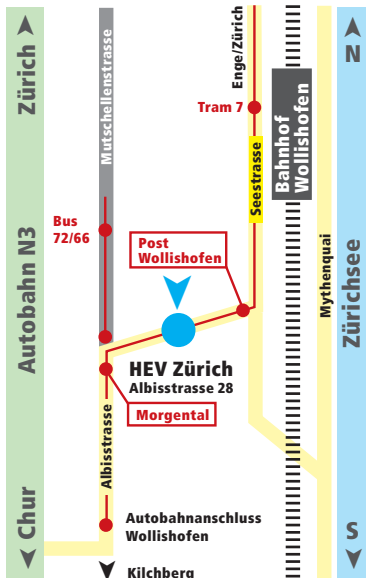
DRUCKSACHENVERKAUF
Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt 42

Bestellformular 45

Kreuzworträtsel 48

Sektionen-Info 60

Inserenten stellen sich vor 62



SCHLISSUNG FEIERTAGE Weihnachten/Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist über die Feiertage von
**Freitag, 18. Dezember 2020, 16.00 Uhr, bis Freitag, 1. Januar 2020,
geschlossen.** Bestellungen werden über die Feiertage per Post, Fax oder
online entgegengenommen und ab Montag, 4. Januar 2020, bearbeitet.

Wir wünschen Ihnen schöne Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.





Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



HEV IMMOBILIENUMFRAGE 2020

Preise für Wohneigentum ziehen weiter an

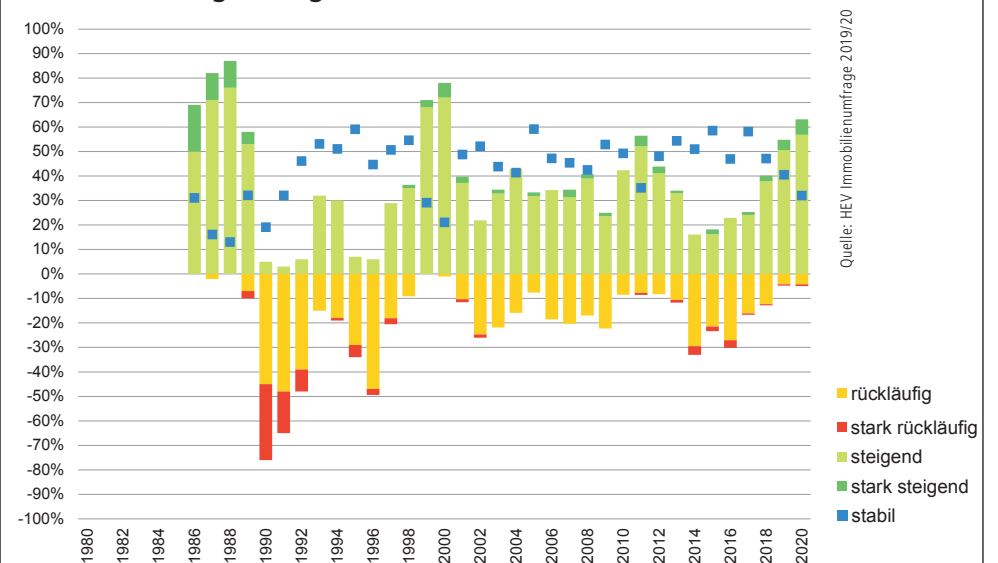
Der Hauseigentümerverband befragt jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 300 Fachleute. Die Immobilienspezialisten verspüren eine erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum – gleichzeitig erwarten sie einen Einbruch im Bereich der Büro- und Gewerbeflächen.

Die Preise für Einfamilienhäuser und Bauland steigen weiter

Einfamilienhäuser wurden auch dieses Jahr wieder teurer. Das berichten drei Viertel der Befragten. Der erneute Preisanstieg betrifft

alle Regionen der Schweiz. Über 60 Prozent der Experten sind der Meinung, dass auch nächstes Jahr mit einem weiteren Preisanstieg zu rechnen ist. Die Preise für Stockwerkeigentum und Mehrfamilienhäuser werden gemäss den Exper-

Preiserwartung im Segment der Einfamilienhäuser



Lesebeispiel: Preisentwicklung Einfamilienhäuser

Für 2020 (letzte Säule) erwarten 57% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 6% erwarten sogar stark steigende Preise im Einfamilienhaus-Segment. 5% der Befragten erwarten mindestens rückläufige Preise. Die restlichen 32% (blaues Quadrat) erwarten konstante Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil Personen, die steigende Preise für EFH erwarten, nochmals zugenommen.

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

Sandra Spring
Liegenschaftsbuchhaltung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Preiserwartungen für 2021 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
stark rückläufig	1%	1%	1%	1%	1%	0%	18%	6%
rückläufig	4%	4%	12%	19%	9%	11%	59%	43%
stabil	32%	40%	47%	44%	40%	32%	20%	40%
steigend	57%	51%	40%	23%	43%	48%	3%	8%
stark steigend	6%	4%	2%	2%	7%	10%	0%	3%
N	285	188	289	191	289	199	267	177

EFH: Einfamilienhaus, EWG: Eigentumswohnung, MFH: Mehrfamilienhaus, BGH: Büro- und Geschäftshaus

Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2019/20

ten ebenfalls steigen. Schliesslich verstärkte die Covid-19-Pandemie die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden.

Während die Nachfrage steigt, sinkt das Angebot für bebaubares Land. Das spiegelt sich auch direkt im Preis für einen Quadratmeter Bauland im Jahr 2020: Die Immobilienexperten geben zu 52 Prozent steigende Baulandpreise an. Ein Viertel registrierte für 2020 sogar einen starken Preisanstieg. Gerundete 73 Prozent der Experten schliessen daraus, dass in den kommenden zwölf Monaten die Baulandpreise pro Quadratmeter weiter zunehmen werden.

Büro- und Geschäftsflächen versus Homeoffice

Der Anstieg des Homeoffices hat den Fokus auf das Zuhause gelenkt. Gut Wohnen war noch nie so wichtig wie heute. Das schlägt sich aber auf die Büro- und Geschäftsflächen nieder. 59 Prozent der Experten erwarten einen Rückgang und 18 Prozent sogar einen starken Rückgang der Preise pro Quadratmeter bei Büro-/Geschäftsflächen. Schon dieses Jahr erlebten die Befragten eine verkleinerte Nachfrage und ein verkleinertes Handelsvolumen. Für das Jahr

2021 erwarten 73 Prozent der Experten eine sinkende Bruttorendite und 80 Prozent erwarten eine rückläufige Neubautätigkeit für Büro- und Geschäftshäuser.

Sinkende Bruttorenditen für Mehrfamilienhäuser

Obwohl sich die diesjährige Leerwohnungsziffer von 1,72 Prozent stark dem Rekordhoch aus dem Jahr 1998 (1,85 Prozent) nähert, erwartet trotzdem ein Drittel der befragten Experten für das Jahr 2021 sinkende Mietzinsen. Nur gerade 8 Prozent denken, dass sie steigen werden. Das Zusammenspiel von sinkenden Wohnungsmieten und steigenden Preisen führt zu sinkenden Bruttorenditen. Dies ist auch das Resultat, welches sich aus der Umfrage abzeichnet: die mittlere Rendite gehandelter Mehrfamilienhäuser sinken bei Altbauten von 4,5 Prozent auf 4,4 Prozent und von 3,75 Prozent auf 3,6 Prozent bei Neubauten. Somit entwickeln sich die Immobilienrenditen entgegen dem Nachfrage- und Druck der letzten Jahre. Solange die Tiefzinsphase jedoch anhält, werden Renditeobjekte aber auch in Zukunft attraktiv bleiben – dies trotz hoher Leerstände.



BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF

www.facebook.com/hev.zuerich

DRITTELSLÖSUNG ZWISCHEN VERMIETERN, MIETERN UND STADT ZÜRICH GEFORDERT

Stadtrat soll lokales Gewerbe gezielt unterstützen

Mit der Ablehnung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes haben National- und Ständerat den Weg für individuelle Lösungen zwischen Vermietern und Mietern geebnet. Der HEV Zürich hat dieses Gesetz bekämpft, gleichzeitig aber stets betont, dass Hauseigentümer wie Mieter hier gemeinsam in der Verantwortung stehen. Deshalb hat der HEV Zürich die Initiative ergriffen und zusammen mit dem MV Zürich den Stadtrat aufgefordert, mit der Drittelslösung ein Corona-Hilfspaket für das lokale Gewerbe in Form von Mietzinsbeiträgen für Geschäftsräume auszuarbeiten.

Bekanntlich hat der National- und Ständerat in der Wintersession darauf verzichtet, mittels des Geschäftsmietegesetzes rückwirkend in privatrechtliche Mietverhältnisse einzugreifen. Nun hat der HEV Zürich gemeinsam mit dem MV Zürich den Stadtrat dazu aufgefordert, die unter der Coronakrise leidenden städtischen Gewerbebetriebe zu unterstützen. Albert Leiser (FDP) und Walter Angst (AL) haben im Dezember deshalb im Gemeinderat gemeinsam ein entsprechendes Postulat eingereicht.



Mit der Drittelslösung soll dem darbedenden Gewerbe geholfen werden.

Dabei wird eine Lösung zwischen Mieterschaft, Vermieterschaft und der Stadt Zürich angestrebt, bei welcher alle drei Parteien je einen Drittel des Mietbetrags übernehmen – die sogenannte Drittelslösung, wie sie der Kanton Basel-Stadt für die Zeit des Lockdowns im Frühling bereits erfolgreich umgesetzt hat.

HEV Zürich rief stets zu partnerschaftlichen Lösungen auf

Die Unterstützung kann ausgerichtet werden für Mietverhältnisse mit Unternehmen, die seit April 2020 entweder von einer Betriebsschliessung wegen behördlicher Anweisungen oder von markanten Corona-bedingten Umsatzeinbussen

betroffen sind. Mit dieser Lösung kann dem gebeutelten lokalen Gewerbe in der Stadt Zürich einfach, unbürokratisch und schnell geholfen werden, ohne in privatrechtliche Vertragsverhältnisse einzugreifen.

Dieser Lösungsvorschlag entspricht der Position, die der HEV Zürich seit Beginn der Coronakrise vertritt. Dazu Albert Leiser: «Statt auf Etatismus, Dirigismus und Staatsinterventionismus zu setzen, hat der HEV Zürich von Anfang an dazu aufgefordert, dass sich die Vertragspartner auf einvernehmliche Lösungen einigen – ohne Diktat aus Bern. Mit der Drittelslösung können wir sie dabei aktiv unterstützen.»



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.

ANFECHTUNG DES ANFANGSMIETZINES

Bundesgerichtsentscheid: Praxisänderung bei der Berechnung der Nettorendite

Bei der Festlegung des Anfangsmietzinses von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten in älteren Liegenschaften stützt der Vermieter den Mietzins in der Regel auf die Nettorendite oder auf einen ortsüblichen Vergleichsmietzins ab. Das Bundesgericht erkennt zu Recht, dass die Anwendung der geltenden Kriterien zur Berechnung der zulässigen Nettorendite in der Praxis zu stossenden Ergebnissen führen, und hat in seiner neusten Rechtsprechung die Berechnungsparameter korrigiert. Nach dem Bundesgericht ist bei der Berechnung der Nettorendite zudem das investierte Eigenkapital in vollem Umfang der Teuerung anzupassen. Als zulässig erachtet das höchste Gericht einen Ertrag, der den Referenzzinssatz um 2 Prozent und nicht um 0,5 Prozent übersteigt, wenn der Referenzzinssatz 2 Prozent oder weniger beträgt.

Beim Vorliegen von gewissen Voraussetzungen kann der Mieter den Anfangsmietzins anfechten und dessen Herabsetzung verlangen (Art. 270 OR). Ob ein Mietzins für eine Nichtneuliegenschaft missbräuchlich ist, bestimmt sich danach, ob damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Nettorendite) oder ob sich der Mietzins im Rahmen des Orts- oder Quartierüblichen bewegt. Bei Liegenschaften, die jünger als 30 Jahre alt sind und keine Neuliegenschaften sind, gibt die Rechtsprechung der Nettorendite den Vorrang vor der Orts- oder Quartierüblichkeit, unabhängig davon, ob das Schlussresultat, also der Mietzins, stossend tief ist oder nicht.

Im konkreten Fall betrug der monatliche Anfangsmietzins für eine 101 m² grosse 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss im Kanton Waadt 2190 Franken (exklusive Nebenkosten) und für die zwei Einstellhallenplätze je 130 Franken. Das zuständige Mietgericht senkte die Wohnungsmiete auf Klage der Neumieter aufgrund einer Berechnung der Nettorendite auf 900 Franken pro Monat, die Miete für die beiden Parkplätze auf je 50 Franken pro Monat. Das Waadtländer Kantonsgericht bestätigte diesen Entscheid.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde der Vermieterin – eine Pensionskasse – teilweise gut

und legt den zulässigen monatlichen Mietzins für die Wohnung auf 1390 Franken und für die Parkplätze auf je 73 Franken fest. Mit diesem Entscheid korrigiert das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung zur Berechnung der Nettorendite (vgl. u. a. BGE 120 II 100; 112 II 149).

Konkret wurden zwei Berechnungsparameter korrigiert:

1. Das investierte Eigenkapital wird neu zu 100 Prozent – und nicht wie bisher nur zu 40 Prozent – an die Teuerung angepasst.
2. Die Nettorendite darf den Referenzzinssatz um 2 Prozent – und nicht wie bisher nur um ein halbes Prozent – übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2 Prozent oder weniger beträgt.

Seit der Einführung der bisherigen Rechtsprechung in den Jahren 1994 bzw. 1986 sind die Hypothekar- bzw. die Referenzzinssätze massiv gesunken, was dazu geführt hat, dass gemäss bisheriger Berechnungsmethode absurd tiefe Renditen und Mietzinse daraus resultierten. Die Vermieter mussten den Mietzins massiv reduzieren und dem Mieter enorme Summen zurückzahlen.

Gerade für Pensionskassen, die Renten an ihre Versicherten zahlen und dementsprechend einen

hinreichenden Ertrag aus ihren eingeschränkten Anlagemöglichkeiten erwirtschaften müssen, sind diese Renditen nicht mehr ausreichend. Festzuhalten ist, dass die neue Berechnungsmethode auch für die übrigen Immobilieneigentümer gilt, welche ebenfalls Risiken wie Mietzinsverlust oder Leerstand auf sich nehmen müssen.

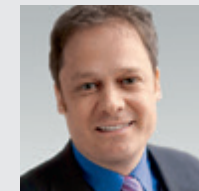
Kommentar:

Die vorliegende Praxisänderung zur Berechnung der Nettorendite dürfte wohl nicht nur bei Anfangsmietzinsen zur Anwendung gelangen, sondern generell bei der Beurteilung von missbräuchlichen Mietzinsen bei Liegenschaften, die jünger als 30 Jahre alt sind und keine Neuliegenschaften darstellen. Die geänderten Kriterien zur Berechnung der Nettorendite sind aus Sicht des Hauseigentümers sicherlich zu begrüßen. Jedoch hat das Bundesgericht bei der Festlegung des Mietzinses dieser 4.5-Zimmer-Wohnung erneut die Chance verpasst, den neu berechneten Miet-

zins mit dem Instrument der Orts- oder Quartierüblichkeit zu vergleichen, dieser allenfalls den Vorrang zu geben und den Mietzins marktüblich zu korrigieren.

Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019)

Das Urteil ist auf www.bger.ch abrufbar: Rechtsprechung > Rechtsprechung (gratis) > Weitere Urteile ab 2000 > 4A_554/2019 eingeben.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

Versicherungsprämie für 2021 bleibt unverändert

Die Prämie der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich bleibt für das Jahr 2021 unverändert bei 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme. Dies hat der Verwaltungsrat an seiner Sitzung vom 19. November 2020 beschlossen.

Der Verwaltungsrat der GVZ legt jeweils im November die Höhe der Gebäudeversicherungsprämie für das kommende Jahr fest. Die Prämie von 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme setzt sich zusammen aus 25 Rappen Versicherungsprämie – davon 2 Rappen zugunsten der Erdbebenversicherung – und 7 Rappen Brandschutzabgaben.

Die Versicherungsprämie gewährleistet die Wiederherstellung von Gebäuden zum Neuwert bei Feuer- und Elementarschäden und beinhaltet eine limitierte Deckung für Erdbebenschäden. Die Brandschutzabgaben dienen der Finanzierung von vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmassnahmen sowie der finanziellen Unterstützung der Feuerwehren im Kanton Zürich.

Hauseigentümer aufgepasst

Zweifelhafte Angebote. Immer wieder ist zu hören, dass Vertreter von dubiosen Firmen Hauseigentümerinnen und -eigentümer telefonisch kontaktieren und sie von ihren Produkten und Dienstleistungen zu überzeugen versuchen. Dabei werden die Eigentümer gerne unter Druck gesetzt, entweder durch einmalig hohe Rabatte und tiefe Preisen. Oder aber durch vermeintliche Notstände wie etwa defekte Dächer.

Es empfiehlt sich auf jeden Fall, am Telefon keine Zusagen zu machen und Angebote in Ruhe zu prüfen.

Mitgliederdaten sind geschützt

Besonders dreiste Anbieter behaupten zudem, sie hätten die Adressen vom Verband erhalten oder seien sogar im Namen des Hauseigentümerversbands unterwegs.

Der Hauseigentümerversband und seine Sektionen geben niemals die Daten der Mitglieder an Dritte weiter, weder gratis noch gegen Entgelt. Auch gibt der HEV niemals externen Firmen den Auftrag, Mitglieder direkt zu kontaktieren.



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

Ein aktuelles Zwischennutzungsobjekt in Thalwil, strukturiert als Miete.



ZWISCHENNUTZUNGEN

Das beste Mittel zur Überbrückung eines Leerstands

Zwischennutzungen – zeitlich begrenzte Nutzungen von Liegenschaften – überbrücken Leerstände auf sinnvolle und für den Eigentümer attraktive Weise. Den mit einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand kann er spezialisierten Dienstleistern übertragen. Dieser Beitrag bietet einen Überblick über die wichtigsten Aspekte von Zwischennutzungen aus der Sicht des Eigentümers.

Zwischennutzung als wirksamster und kostengünstigster Schutz

Leerstehende Liegenschaften zu bewachen, unbewohnbar zu machen oder zu verschalen, ist teuer¹ und vermag Risiken dennoch nie ganz auszuschliessen.

Den wirksamsten, konstruktivsten und bei weitem kostengünstigsten Schutz bietet die

¹ Die Rund-um-die-Uhr-Bewachung einer Liegenschaft kann je nach Standort pro Mann bis zu CHF 400 000 im Jahr kosten.

(im Idealfall vorausschauende, präventive) Organisation einer Zwischennutzung, die Leerstand verhindert: Belebte Liegenschaften sind weder für Vandalen noch für Besetzer interessante Objekte. Mit einer Zwischennutzung kann der Eigentümer zudem Bauschäden vermeiden, mindestens einen Teil der mit seiner Liegenschaft verbundenen Kosten abwälzen und im besten Fall sogar eine Rendite erzielen. Schliesslich sind Zwischennutzungen imagefördernd: Sowohl Nachbarn als auch betroffene Behörden und Gemeinden ziehen belebte Liegenschaften leerstehenden Gebäuden vor. Allenfalls kann der Eigentümer mit einer Zwischennutzung sogar eine Imagekampagne unterstützen, etwa wenn er mit der Zwischennutzung kulturelles Schaffen und Jungunternehmertum fördert oder die Wohnungsnott lindert.

Herausforderungen und Lösungsansätze

Trotz dieser offensichtlichen Vorteile schreckt mancher Eigentümer davor zurück, seine Liegenschaft einer Zwischennutzung zuzuführen:

- Er scheut den mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand.
- Er befürchtet, dass Zwischennutzer «Probleme machen» und seine Liegenschaft am Ende der Zwischennutzung nicht rechtzeitig verlassen.

Outsourcing der Zwischennutzung an spezialisierte Dienstleister

Der mit einer Zwischennutzung verbundene Aufwand ist tatsächlich beträchtlich. Der Eigen-

tümer muss diesen aber nicht selber betreiben: Er kann die Zwischennutzung von A bis Z an spezialisierte Dienstleister outsourcen. Sie nehmen ihm alles ab, was mit der Zwischennutzung zusammenhängt: deren Planung, rechtliche Strukturierung, Organisation, Betreuung, Überwachung und zeitgenaue Beendigung.

Dabei geht der Eigentümer typischerweise nur mit dem Zwischennutzungsspezialisten ein Vertragsverhältnis ein. Dieser wiederum schliesst mit den Zwischennutzern Verträge ab und schirmt den Eigentümer damit von den Zwischennutzern ab. Die Kommunikation mit den Zwischennutzern läuft ausschliesslich über den Zwischennutzungsspezialisten.

Zwischennutzungen haben sich etabliert und verlaufen meist problemlos

Die Bedeutung von Zwischennutzungen hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die wachsende Beliebtheit ist auch darauf zurückzuführen, dass Zwischennutzungen in aller Regel problemlos verlaufen. Zwischennutzer mögen zwar im Schnitt mobiler, kreativer und jünger sein als das schweizerische Mittel, unterscheiden sich jedoch sonst kaum vom typischen Nutzer eines Büros oder Ateliers. Wer Zwischennutzungen besucht, findet Menschen, die an Schreibtischen sitzen und in Bildschirme schauen, wie überall in Bürogebäuden.

Genauso verhält es sich mit Wohnzwischennutzern: Ausser ihrer wohl überdurchschnittlich hohen Mobilität und Flexibilität unterscheidet sie nichts von 'normalen' Bewohnern von Liegenschaften.

Die Beauftragung eines Zwischennutzungsspezialisten entlastet den Eigentümer nicht nur, er hat dadurch auch weitere Vorteile:

- Die Auswahl geeigneter Zwischennutzer fällt einem Spezialisten weitaus leichter, weil er über ein entsprechendes Netzwerk verfügt und zudem oft auf Personen oder Unternehmen zurückgreifen kann, die er aus abgeschlossenen Zwischennutzungen bereits kennt (Zwischennutzer mit track record).
- Zwischennutzer, die sich die Chance wahren wollen, dass sie der Spezialist auch bei zu-

MIT LEERSTÄNDEN VERBUNDENE RISIKEN UND NACHTEILE

- Keine Erträge, weiter anfallende Kosten
- Bauschäden, etwa durch Feuchtigkeit infolge fehlender oder reduzierter Beheizung und Durchlüftung
- Geisterhäuser sind ein Reputationsrisiko
- Leerstehende Liegenschaften bieten Raum für Vandalismus und Besetzungen

künftigen Zwischennutzungen berücksichtigt, verhalten sich «automatisch» tadellos.

- Der Spezialist wird alles daran setzen, die Zwischennutzung erfolgreich durchzuführen und pünktlich abzuschliessen. Negative Erfahrungen mit Dienstleistern machen im Schweizer Immobilienmarkt rasch die Runde.

Die rechtliche Strukturierung von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen können als befristete Miete oder als Gebrauchsleihe strukturiert werden.

Strukturierung als befristete Miete

Bei der Strukturierung von Zwischennutzungen als befristete Miete greifen die üblichen, breit ausgebauten Mieterschutzbestimmungen des Schweizerischen Mietrechts. Die Verantwortung für den Unterhalt und die Instandhaltung des Zwischennutzungsobjekts liegen grundsätzlich beim Eigentümer, und der Zwischennutzer kann auch dann Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn diese vertraglich ausbedungen wurde, um im entsprechenden Verfahren Zeit gewinnen.

Im Gegenzug entrichtet der Zwischennutzer dem Eigentümer eine Miete, benützt das Zwischennutzungsobjekt also gegen Entgelt.

Strukturierung als Gebrauchsleihe

Bei einer als Gebrauchsleihe strukturierten Zwischennutzung überlässt der Eigentümer dem Zwischennutzer das Zwischennutzungsobjekt unentgeltlich zum Gebrauch.

ERFOLGSFAKTOREN

Die wichtigsten Faktoren für den Erfolg einer Zwischennutzung:

- Sorgfältige Auswahl der Zwischennutzer
- Strenge, klare vertragliche Regelung
- Enge Begleitung und Verwaltung, Durchsetzung der Hausordnung
- Straffe Organisation der Räumung zum Abschluss der Zwischennutzung

Die Motivation der Zwischennutzer, sich für weitere Zwischennutzungsprojekte zu empfehlen, ist als weiterer Erfolgsfaktor nicht zu unterschätzen.

Trotz der gesetzlich vorgeschriebenen Unentgeltlichkeit der Gebrauchsleihe kann der Eigentümer dem Zwischennutzer als Entleiher verbrauchsabhängige Kosten und gewöhnliche Erhaltungskosten auf den Zwischennutzer abwälzen. Eine Rendite darf der Eigentümer mit der Zwischennutzung dagegen nicht erzielen, sonst läuft er das Risiko, das die Gebrauchsleihe in Miete umqualifiziert wird.

Wer Rendite erzielen will, muss die Zwischennutzung als Miete strukturieren.

Kann der Eigentümer während der Zwischennutzung hingegen auf Rendite verzichten, bietet ihm die Strukturierung als Gebrauchsleihe interessante Vorteile:

- Die Gebrauchsleihe lässt sich im Gegensatz zur Miete, deren zentrale Form- und Schutzvorschriften zwingender Natur sind, frei ausgestalten. Gesetzliche Formvorschriften gibt es nicht.
- Die mietrechtlichen Schutzvorschriften gelten nicht. Zwischennutzer können insbesondere nicht Erstreckung verlangen.
- Die Verantwortung für den Unterhalt der zwischengenutzten Liegenschaft liegt grundsätzlich beim Zwischennutzer.
- Der Sorgfaltsmassstab ist für den Zwischennutzer deutlich strenger als bei Miete.
- Die Dauer kann beliebig befristet bzw. gekündigt, aber auch verlängert werden, bietet also maximale zeitliche Flexibilität.
- Der Eigentümer kann dem Zwischennutzer Auflagen und Pflichten überbinden, solange damit die Unentgeltlichkeit der Gebrauchsleihe nicht in Frage gestellt wird.

Erstreckung wird fast nie verlangt

Eine Zwischennutzung kann erst dann als Erfolg gewertet werden, wenn sie pünktlich und für den Eigentümer zufriedenstellend abgeschlossen wurde. Obschon heute Zwischennutzungen mehrheitlich als Mietverhältnisse strukturiert werden, sind Erstreckungsgesuche von Zwischennutzern äusserst selten, was bei Mietrechtsspezialisten immer wieder ungläubiges Staunen auslöst.

Fazit

Für Eigentümer gibt kein besseres, wirksameres Mittel gegen Leerstand als Zwischennutzungen. Für deren Planung und Durchführung einen Spezialisten zu beauftragen, kann sich für den Eigentümer lohnen. Er spart sich Aufwand und profitiert vom spezifischen Know-how und Kontaktnetz des Spezialisten. Zwischennutzungen können als befristete Miete oder als Gebrauchsleihe strukturiert werden. Letztere bietet dem Eigentümer mehr Flexibilität in der vertraglichen Ausgestaltung der Zwischennutzung. Mietrechtliche Schutzvorschriften kommen nicht zur Anwendung, und die Verantwortung für die Instandhaltung des Zwischennutzungsobjekts liegt grundsätzlich beim Zwischennutzer. Dafür verbietet die gesetzlich als unentgeltlich definierte Gebrauchsleihe dem Eigentümer die Erzielung einer Rendite.



Dr. iur. **Raffael Büchi** ist Mitgründer von Projekt Interim, einem auf die Organisation und Verwaltung von Zwischennutzungen spezialisierten Zürcher Unternehmen und in diesem Bereich Marktführer in der Schweiz. Seit 2011 hat Projekt Interim mehr als 200 Zwischennutzungen organisiert und verwaltet. <https://projekt-interim.ch>



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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



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

STADT ZÜRICH

Zahl der Apartments nimmt zu – Anzahl Zweitwohnungen bleibt konstant

In der Stadt Zürich wurden Ende September 6830 Zweitwohnungen gezählt, was einem Anteil von drei Prozent an allen Wohnungen entspricht. Die Anzahl Apartmentwohnungen stieg um rund 200 Einheiten auf 3470 respektive 1,5 Prozent.

Laut Statistik Stadt Zürich umfasst die Zweitwohnungszahl einerseits 4670 private Zweitwohnungen, andererseits 2160 Apartmentwohnungen, für die keine Person mit ständigem Wohnsitz angemeldet ist. Eine Wohnung gilt dann als private Zweitwohnung, wenn sie von den Eigentümern als Zweitwohnung gemeldet wurde oder seit mehr als zwei Jahren leer steht. Auch Apartments ohne angemeldete Personen gelten als Zweitwohnungen (vgl. Grafik 1). Diese Schätzungen lehnen sich an die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Zweitwohnungen an.

Schwierige Trendabschätzung bei Zweitwohnungen

Im Vorjahr waren noch über 7400 Zweitwohnungen ausgewiesen worden. Der Rückgang um 600 Einheiten darf nicht inhaltlich interpretiert wer-



Bild: fotolia / Alexander

Zweitwohnungen und Apartments

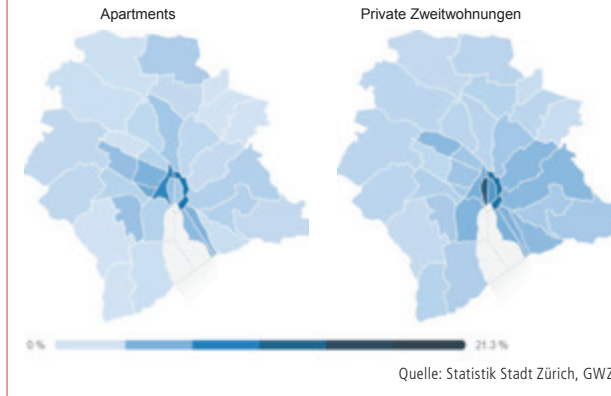


den, denn er ist darauf zurückzuführen, dass sich die Personen in den zugrunde liegenden Registern immer zuverlässiger den Wohnungen zuordnen lassen. Die Zahl der selbstdeklarierten Zweitwohnungen ist seit Jahren konstant, deshalb ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtzahl der privaten Zweitwohnungen auch in der Erhebung mittelfristig stabilisieren wird.

Apartmentwohnungen werden zahlreicher

Als weitere Grösse neben den Zweitwohnungen wird in der Erhebung die Zahl der Apartmentwohnungen ermittelt. Als solche gelten möblierte Wohnungen, die professionell bewirtschaftet

Anteil Apartments und private Zweitwohnungen pro Stadtquartier 2020



und auch für kurze Zeit vermietet werden, sei es für touristische oder geschäftliche Zwecke. Die Zahl der Apartmentwohnungen betrug Ende September dieses Jahres 3470, was einer Zunahme von 200 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Jahr 2017 waren es noch 2760. In 1310 Apartmentwohnungen sind Personen angemeldet, weshalb jene als Erstwohnungen gelten. Die übrigen

vermietet (vgl. Grafik 3). Daneben sind in weiteren zentral gelegenen Quartieren wie Langstrasse, Werd, Hard, Alt-Wiedikon, Seefeld oder Mühlebach erhöhte Werte festzustellen. Die privaten Zweitwohnungen konzentrieren sich in den Quartieren Lindenhof und Hochschulen, Enge und Escher Wyss sowie in den Kreisen 7 und 8.

2160 Apartments zählen zu den Zweitwohnungen.

84 Prozent der Apartmentwohnungen umfassen nur ein oder zwei Zimmer; die durchschnittliche Wohnungsfläche beträgt 43 Quadratmeter und ist damit etwa halb so gross wie bei den Erstwohnungen.

Vor allem an zentralen Lagen verbreitet

Apartmentwohnungen konzentrieren sich an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen. Im Hochschulquartier und in der City werden rund zehn Prozent aller Wohnungen als Apartments

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. Dezember 2020 publizierte mietrechtliche Referenzzinssatz bleibt erwartungsgemäss unverändert auf dem tiefen Stand von 1,25%. Damit ergibt sich zurzeit kein neuer Anpassungsbedarf für die Mietzinsen.

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

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch



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



OFFENSIVE FÜR ÖKOHEIZUNGEN

Mehr Geld für Wärmepumpen und Anschlüsse an Energieverbunde

Der Zürcher Stadtrat passt die Förderbeiträge für Wärmepumpen und leitungsgebundene Energieversorgung der kantonalen Förderung an und erhöht die Beiträge im Vergleich zu den kantonalen Ansätzen deutlich. Neu werden Pauschalbeiträge ausbezahlt. Die neuen Regelungen gelten bis zum Inkrafttreten des kantonalen Energiegesetzes und verstärken die Anreize zum Ersatz fossiler Heizungen.

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) kann im Rahmen der 2000-Watt-Ziele Beiträge zur Förderung von erneuerbarer Energie ausrichten. In den Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über gemeinwirtschaftliche Leistungen ist festgehalten, für welche Technologien und unter welchen Voraussetzungen solche Beiträge erhältlich sind. Diese hat der Zürcher Stadtrat in den Bereichen Wärmepumpen und leitungsgebundene Energieversorgungen neu geregelt.

Heizungersatz beschleunigen

Am 1. Juli 2020 ist das neue Förderprogramm Energie des Kantons Zürich in Kraft getreten, das auch die Förderung von Wärmepumpen und leitungsgebundener Energieversorgung umfasst. Die entsprechenden städtischen Förderbeiträge sollen an die kantonalen Fördermassnahmen angeglichen werden. Damit will die Stadt Zürich die Ablösung fossil betriebener Heizungen gemäss dem «Anschubprogramm Heizungersatz» vorantreiben.

Pauschalbeiträge und vereinfachte Abläufe

Aktuell werden die Förderbeiträge für Wärmepumpen und Anschlüsse an Energieverbunde

anhand einer komplexen Formel berechnet. Wie beim Kanton soll diese Förderung künftig auch mit Pauschalbeiträgen erfolgen. Die Stadt zahlt diese ergänzend zu den Kantonsbeiträgen aus. Massgebend für die Berechnung der neuen Pauschalbeiträge sind neu 100 Prozent der Mehrkosten gegenüber einer fossilen Lösung und ein Fördersatz von 200 Franken pro Tonne vermiedenes Treibhausgas.

Durch die Anpassung ergibt sich vor allem für Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern ein wesentlich höherer Anreiz, beim Heizungersatz eine ökologische Lösung anstatt einer fossilen Heizung zu wählen.

Durch die höheren Beiträge und die vereinfachten Abläufe dürften mehr Fördergelder insbesondere von Eigentümerinnen und Eigentümern kleinerer Liegenschaften beantragt werden und in Zukunft somit mehr Liegenschaften über ökologische Heizsysteme verfügen. Die kommunalen Abgaben müssen mit diesen Anpassungen nicht erhöht werden.

Die neue Regelung gilt rückwirkend per 1. Juli 2020 und bis zum Inkrafttreten des neuen kantonalen Energiegesetzes. Dies wird voraussichtlich Anfang 2022 der Fall sein.



Am 24. sind wir auch im Notfall 24 Stunden für Sie da.

GUYER

Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon

044 268 44 44

www.guyer.ch



**BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF**

www.facebook.com/hev.zuerich



«Aus dem Kantonsrat»

Bild: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 30. November 2020

Geschäft

Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG): Uferbereichsplanung

Der Kantonsrat hat in erster Lesung eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes beschlossen. Konkret geht es um die Neuregelung der Uferbereichsplanung – also darum, wie im Kanton Zürich in Zukunft im Uferbereich des Zürichsees geplant und gebaut werden darf. Die rot-grüne Ratsseite hat sich mit Unterstützung der GLP und EVP durchgesetzt.

Dabei bleiben insbesondere das taktische Lavieren und das erratische Verhalten der GLP in ungueter Erinnerung: Stammte der Mehrheitsantrag in der vorberatenden Kommission für Planung und Bau aus der alten Legislatur noch von ihr, hat sie ihn in der aktuellen Legislatur mit den neuen Mehrheitsverhältnissen fallen gelassen und ist voll und ganz auf die restriktive und eigentümerfeindliche Linie der SP und Grünen umgeschwenkt.

So dürfen Mauern und Einfriedungen im Uferbereich rund um den Zürichsee gemäss der kantonsrätlichen Mehrheit künftig nur noch 1,40 Meter hoch sein. Auch hat sie weitere res-

triktive Festlegungen erlassen, die höchst eigentümerfeindlich sind. Zu erwähnen seien etwa die einschränkenden Regelungen zum Landschaftsschutz, zur Begrünung und zur standortgerechten Bepflanzung sowie zu den Sichtbezügen zum See. Kommt hinzu, dass die neuen detaillierten kantonalen Vorschriften die Gemeindeautonomie verletzen.

Die Vorlage geht nun noch an die Redaktionskommission, ehe vermutlich im neuen Jahr die Schlussabstimmung ansteht. Klar ist bereits: Der HEV Kanton Zürich lehnt die geplante Änderung des Planungs- und Baugesetzes entschieden ab.

Abstimmungsverhalten

Stimmen für die geplante Gesetzesänderung aus GLP, EVP, SP, Grüne und AL, Stimmen gegen die geplante Gesetzesänderung aus SVP, FDP, CVP und EDU.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	6 Sitze	GLP	24 Sitze
EVP	8 Sitze	FDP	29 Sitze
CVP/Parteilos	9 Sitze	SP	34 Sitze
Grüne/CSP	22 Sitze	SVP/EDU	48 Sitze
Total	180 Sitze		

Direktion und Mitarbeitende
des HEV Zürich wünschen
Ihnen...



...fröhliche Weihnachten und
einen guten Start ins neue Jahr.



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

COVID-19-GESCHÄFTSMIETGESETZ

Geschäftsmietverträge: Willkürlicher Zwangseingriff scheitert in beiden Räten

Der Bundesrat lehnte einen pauschalen Staatseingriff in bestehende Mietverträge stets ab. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst diesen Entscheid. Ein genereller Zwang für einen Erlass von 60 Prozent der vereinbarten Geschäftsmieten wäre willkürlich und verfassungswidrig. Zudem zeigen die Erhebungen des Bundes, dass die grosse Mehrheit der Covid-19-bedingt geschlossenen Mietbetriebe bereits einvernehmliche Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern getroffen hat.

Die Auswirkungen der Krise auf die betroffenen Unternehmen sowie auch die individuellen finanziellen Verhältnisse der Vertragsparteien und die konkreten vertraglichen und betrieblichen Umstände sind äusserst unterschiedlich. Ein staatlicher Zwang für einen generellen und differenzierten Mietzinsersatz zu Lasten der

Vermieter ist willkürlich und ungerecht. Auf Kosten der privaten Vermieter und Pensionskassen hätten auch viele finanzstarke Unternehmen profitiert.

Unterstützungsmassnahmen wurden weiter ausgebaut

Dank der immensen Unterstützungen des Bundes, der Kantone und Gemeinden sowie der grossen Zahl von freiwilligen Mieterlassen durch die Vermieter bestehen keine globalen Zahlungsschwierigkeiten der Geschäftsmieter. Das im Auftrag des Bundesrates erstellte Monitoring zeigt im Weiteren, dass eine grosse Mehrheit der Geschäftsmietparteien bereits einvernehmliche Einigungen für eine Mietzinsreduktion gefunden hat. Zudem belegen die erhobenen Fakten deutlich, dass kein Anstieg der Mietschlittungsfälle eingetreten ist.

Ungerechte Bevorzugung und Verzerrung des Wettbewerbs abgelehnt

Das vorgeschlagene Geschäftsmietgesetz für einen rückwirkenden Eingriff in die mietvertraglichen Rechte hätte die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie verletzt und einen krassen Verstoss gegen die Wettbewerbsneutralität bewirkt. Gemäss der bundesrätlichen Monitor-Erhebung sind rund 60 Prozent der Unternehmen (Wirte, Ladenbetreiber, Coiffeure etc.) nicht eingemietet, sondern betreiben ihr Geschäft in einer eigenen Liegenschaft. Deren

Raumkosten sind in etwa gleich hoch wie jene der eingemieteten Unternehmer. Eigentümer-Unternehmer waren im genau gleichen Masse 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 (z.B. Hypothekenzinsen, Versicherungen, Gebühren etc.) zu 100 Prozent selbst tragen. Diese Besserstellung privilegiert Mieter-Unternehmer gegenüber Eigentümer-Unternehmern und verzerrt den Wettbewerb in unzulässiger Weise.

Komplizierter Staatseingriff hätte zu Auslegungsprozessen geführt

Die Umsetzung des beratenen Geschäftsmietgesetzes würde in den einzelnen Mietvertrags-

verhältnissen enorme Abgrenzungsprobleme verursachen. So etwa bei der Bestimmung der zu zahlenden Nebenkosten sowie der Gültigkeit bereits abgeschlossener Vereinbarungen zwischen den Mietparteien. Folge davon wären Rechtsunsicherheit und jahrelange Gerichtsverfahren.

Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Verunsicherung bei den Vertragsparteien aufgrund der politischen Diskussionen beendet wurde. Seit Verabschiedung der Motionen im Parlament wurden die Härtefallmassnahmen des Bundes in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie weiter aufgestockt. Diese Massnahmen sind wettbewerbsneutral und kommen jenen zugute, die es tatsächlich nötig haben. Im Weiteren ist es an den Mietparteien selbst, im Bedarfsfall situationsgerechte und nachhaltige Lösungen für ihr Mietverhältnis auszuloten.



Bild: Aöbbe Stock



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

Wir danken unseren Auftraggebern
für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Das HEV-Verkaufsteam
wünscht Ihnen frohe Weihnachten
und ein gesundes und glückliches
neues Jahr.



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



Reto Bindschädler
Immobilienmakler
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkter
mit eidg.
Fachausweis/MAS
in Real Estate
Management FHO



Roger Eggli
Immobilienmakler
Verkauf/Vermittlung



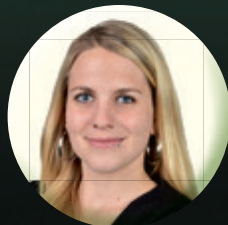
Caroline Meier
Immobilienmaklerin
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkterin
mit eidg. Fachausweis



Eveline Misteli
Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung



Susanne Weilenmann
Assistentin
Verkauf/Vermittlung



Nadja Koller
Assistentin
Verkauf/Vermittlung

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter
mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 12. März 2021, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 12. März 2021

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		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.



Auszählung der Abstimmungsbögen / Abstimmungsergebnisse Schriftliche Vereinsversammlung 2020

Protokoll der 55. Vereinsversammlung vom 29. März 2019

Ja	207	Nein	0	Enthaltung	4
----	-----	------	---	------------	---

Jahresbericht 2019 des Präsidenten

Ja	207	Nein	0	Enthaltung	4
----	-----	------	---	------------	---

Abnahme der Jahresrechnung 2019, Revisionsbericht

Ja	208	Nein	0	Enthaltung	3
----	-----	------	---	------------	---

Decharge-Erteilung des Vorstandes für das Vereinsjahr 2019

Ja	207	Nein	0	Enthaltung	4
----	-----	------	---	------------	---

6.1. Wiederwahl von Franziska Marty

Ja	210	Nein	1	Enthaltung	0
----	-----	------	---	------------	---

Festlegung Mitgliederbeitrag 2021

Ja	208	Nein	3	Enthaltung	0
----	-----	------	---	------------	---



Schriftliche Generalversammlung, September 2020

Stimm- und Wahlergebnisse

Trakt. 1: Genehmigung Protokoll 2019

Ja	181	Nein	0	Enthaltung	8
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 2: Genehmigung Jahresbericht 2019

Ja	184	Nein	0	Enthaltung	5
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 3: Genehmigung Jahresrechnung 2019

Ja	183	Nein	0	Enthaltung	6
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 4: Entlastung des Vorstandes

Ja	185	Nein	1	Enthaltung	3
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 5: Wahl des Vorstandes (global)

Ja	185	Nein	2	Enthaltung	2
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 5: Wahl des Präsidenten C. Pelloli

Ja	188	Nein	0	Enthaltung	1
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 5: Wahl Revisor 1 – Kurt Haering

Ja	187	Nein	1	Enthaltung	1
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 5: Wahl Revisor 2 – Diego Bonato

Ja	185	Nein	2	Enthaltung	2
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 6: Genehmigung Budget 2020

Ja	182	Nein	0	Enthaltung	7
----	-----	------	---	------------	---

Trakt. 7: Genehmigung Mitgliederbeitrag 2021

Ja	186	Nein	1	Enthaltung	2
----	-----	------	---	------------	---

Statistische Ergebnisse

Anzahl verschickte Wahlzettel	737
Nicht zustellbar	3
Total zugestellte Wahlzettel	734
Eingegangene Wahlzettel per Frist 30. Oktober 2020	195
Davon ungültig	6
Davon leer	0
Gültige Wahlzettel	189

Liebe HEV-Mitglieder,

kaum ein anderes Jahr hat das Zeitalter meiner Generation so verändert wie 2020.

Uns ist bewusst, dass wir in eine neue Ära hineingeschritten sind und verschliessen unsere Augen vor der neuen Realität nicht, die viele Ungewissheiten mit sich bringt und ein hohes Mass an geschäftlicher Flexibilität und unternehmerischer Kreativität fordert.

Wir haben es geschafft, das Jahr 2020, trotz der Auswirkungen des Virus, bislang zu unserem erfolgreichsten Geschäftsjahr zu machen.

Für das Jahr 2021 möchten wir auch Sie ermutigen, dieser neuen Realität ins Auge zu schauen.

... ehrlich und mit einem Lächeln!

ELIANE J.



Schriftliche Abstimmung der 102. Generalversammlung vom 21.10.2020.
Es haben 476 Mitglieder an der schriftlichen Abstimmung teilgenommen.

Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 24. Mai 2019

Ja 467 Enthaltung 8

Entgegennahme Jahresbericht des Präsidenten

Ja 474 Enthaltung 2

Abnahme Jahresrechnung 2019 / Revisionsbericht

Ertrag: CHF 169'215.65 / Aufwand: CHF 165'830.20 / Gewinn: CHF 3'385.45

Vereinsvermögen per 31.12.2019: CHF 36'857.50

Ja 475 Enthaltung 1

Budget 2020

Ertrag: 177'000 CHF / Aufwand: CHF 174'500 / Budgetierter Gewinn: CHF 2'500

Ja 470 Nein 1 Enthaltung 5

Festsetzung des Jahresbeitrages 2021

Einfamilienhaus / Stockwerkeigentum: CHF 65.00 / Mehrfamilienhaus: CHF 85.00 / Geschäftshaus: CHF 105

Ja 467 Nein 2 Enthaltung 7

Wahlen

Als Ersatz für das zurücktretende Vorstandsmitglied Bernhard Schättin wird Pascale Uehli in den Vorstand gewählt.

Ja 458 (von möglichen 476 Stimmen)



Abstimmungsergebnis 70. ordentliche GV per 1. Oktober 2020
Total abgegebene Stimmen: 416

Wollen Sie den Jahresbericht des Präsidenten abnehmen?

Ja 410 Nein 1 Enthaltung 0 Ungültig 5

Wollen Sie das Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2019 genehmigen?

Ja 406 Nein 1 Enthaltung 4 Ungültig 5

Wollen Sie das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 18. November 2019 genehmigen?

Ja 403 Nein 2 Enthaltung 5 Ungültig 6

Wollen Sie die Jahresrechnungen 2019 abnehmen und dem Vorstand die Decharge erteilen?

Ja 410 Nein 1 Enthaltung 0 Ungültig 5

Wollen Sie das Budget 2020 genehmigen?

Ja 396 Nein 10 Enthaltung 5 Ungültig 5

Wollen Sie die Jahresbeiträge ab 2021 festsetzen auf neu: EFH/STWEG Fr. 70.– und MFH/Gewerbe Fr. 80.–?

Ja 300 Nein 102 Enthaltung 8 Ungültig 6



121. Delegiertenversammlung, Dienstag, 1. Dezember 2020. Briefliche Abstimmung:
Anzahl Delegierte und versandte Unterlagen: 112 / Gültige Abstimmungsformulare
Sachgeschäfte: 101 / Gültige Abstimmungsformulare Wahlgeschäfte: 101

Sachgeschäfte

Protokoll der Delegiertenversammlung vom 28. November 2019

Ja 99 Nein 0 Enthaltung 2

Entgegennahme Jahresbericht 2019

Ja 101 Nein 0 Enthaltung 0

Abnahme Jahresrechnung 2019, Abnahme der Bilanz 2019 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Ja 100 Nein 0 Enthaltung 1

Entlastung der Verwaltungsorgane des HEV Kanton Zürich

Ja 101 Nein 0 Enthaltung 0

Genehmigung Budget 2021

Ja 100 Nein 0 Enthaltung 1

Festsetzung Jahresbeitrag 2022/CHF 25.00 pro Mitglied und Jahr

Ja 101 Nein 0 Enthaltung 0

Wahlgeschäfte

Präsident: Hans Egloff / Vize-Präsident: Gregor Rutz

Deutlich wiedergewählt

Vorstands-Mitglieder: Hans-Ulrich Bigler, Max Clerici, Dr. Jean-Luc Cornaz, Markus Dudler, Andreas Federer, Hans Heinrich Raths, Josef Wiederkehr

Deutlich wiedergewählt



Schriftliche Abstimmung vom 18. September 2020 der statuarischen Geschäfte des Jahres 2020
Resultate Versandte Wahlzettel: 1295 / Eingegangene Wahlzettel: 184

Sämtliche Geschäfte wurden von den Mitgliedern angenommen.

Das Auszählungsprotokoll kann bei der Präsidentin eingesehen werden. Bitte anmelden unter astrid.furrer@waedenswil.ch. Das Protokoll wird an der Mitgliederversammlung 2021 veröffentlicht.



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

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



AUS DEM BAUREKURSGERICHT

Ein Weg ist nicht einfach ein Weg

Die Abgrenzung, ob ein Weg als öffentlich oder privat gilt, ist eine Frage, die von der Rechtsprechung zu beurteilen ist. Kriterium sind nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern ob die Öffentlichkeit zur Benutzung befugt ist oder nicht.

Der Fall

Im vorliegenden Fall wurde ein Ersatzneubau mit elf Wohnungen, zehn Fahrzeugabstellplätzen in einer Tiefgarage mit Autolift von der Gemeinde bewilligt. Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die ebenfalls im Eigentum der Bauherrschaft stehende Wegparzelle, welche gleichzeitig auch der Erschliessung des rückwärtigen Grundstücks der Rekurrierenden dient, wobei ein dienstbarkeitsrechtlich gesichertes Fuss- und Fahrwegrecht besteht.

Der Neubau beschlägt auch einen geringfügigen Teil dieser Dienstbarkeitsfläche. Die neue Zufahrt wird deutlich breiter sein als die bisherige, weil gleichzeitig die ebenfalls und seit langer Zeit im Bereich der Dienstbarkeitsfläche befindlichen vier Längsparkplätze aufgehoben werden. Neu wird grundsätzlich eine Breite von rund 4,6 m befahrbar sein, was weit mehr ist als heute.

Die Argumente

Die Rekurrierenden rügen, dass der Zufahrtsweg als öffentlicher Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren sei. Die Erteilung eines Näherbaurechts durch die Eigentümerin der Wegparzelle für den Ersatzneubau sei deshalb unzulässig. Der Abstand des Neubaus zur Wegparzelle beurteile sich nach den Strassenabstandsvorschriften, die eine abweichenden Regelung durch ein Näherbaurecht nicht zulassen. Die Öffentlichkeit des Weges sei deshalb zu bejahen, weil der Zufahrtsweg vorliegend auch als gesetzliche Zufahrt für das rückwärtige Grundstück der Rekurrierenden diene und dergestalt zusammen mit dem Baugrundstück mindestens zwei Grundstücke erschlossen würden, so dass notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis (das Kriterium für öffentlich) auszugehen sei.

Die Erwägungen

Im Baubewilligungsverfahren ist lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten werden, obliegt den Zivilgerichten. Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren nur dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind. Somit muss die Baubehörde vorliegend nur prüfen, ob die dienstbarkeitsrechtlich – und damit privatrechtlich – sichergestellte Erschliessung der rückwärtig gelegenen Parzelle hinreichend gewahrt bleibt.

Die Rechtslage

§ 265 Abs. 1 PBG hält fest: Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.

Der Abstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG gilt also nur gegenüber öffentlichen Wegen. Vorliegend handelt es sich beim Zufahrtsweg rein eigentumsrechtlich um einen Privatweg, weil er auf dem privaten Grundstück liegt. Ob aber ein Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG – also im Sinne des öffentlichen Rechtes – öffentlich oder privat ist, ist eine andere Frage. Es kommt nach der Rechtsprechung darauf an, ob die Öffentlichkeit zur Benützung eines in Frage stehenden Weges befugt ist. Es kommt nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion an.

Öffentliches oder privates Recht?

Um diese Abgrenzung ging es in diesem Entscheid. Es geht auch um die Unterscheidung zwischen

schen öffentlichem und privatem Recht. Das private Recht regelt grundsätzlich die Beziehung unter den Bürgerinnen. Das öffentliche Recht bestimmt das Verhältnis zwischen dem Bürger und dem Staat. Die Paragraphen des PBG (Planungs- und Baugesetz) regeln Zweiteres. Das ZGB (Zivilgesetzbuch) Ersteres.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat gilt, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion an. So etwa, wenn ein Weg die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG habe, werde er – jedenfalls wenn er mehreren Grundstücken diene – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht. Es handle sich dann um eine Verkehrsfläche, die auch nach Strassenverkehrsrecht als öffentlich gelte, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum stehe oder förmlich dem Gemeingebrauch gewidmet worden sei. Es genügt, wenn der Weg einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offensteht.

Die Analyse

Vorliegend diene ein Weg als Erschliessung für zwei Grundstücke. Dazu gab es ein richterliches Verbot, wonach berechtigt ausschliesslich sind: Mieter und Besucher der Liegenschaften, Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit, Notfalltransporte. Bei Missachtung des Verbots droht eine Busse. Dieses Verbot wurde mittels Verbotstafel und Bodenmarkierung «PRIVAT» deutlich signalisiert. Dritten war es damit in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich nicht gestattet, den Weg zu benutzen: Mit anderen Worten war es einem unbestimmten Benutzer-

kreis verboten, den Weg zu nutzen. Hinzu kam, dass im Rahmen des Bauvorhabens ein versenkbarer Poller in der Mitte des Zufahrtswegs projektiert und bewilligt wurde, so dass jedenfalls die Zufahrt auch tatsächlich auf die berechtigten Personen beschränkt wurde, indem diese den Poller mittels Fernsteuerung bzw. Schlüssel und Sonneriesystem bedienen konnten. Dadurch wurde das amtliche Verbot auch faktisch umgesetzt, Dritten resp. einem unbestimmten Kreis von Benutzern war das Befahren des Weges also verwehrt. Demzufolge konnte davon ausgegangen werden, dass es sich um einen privaten Weg handelte, von welchem ein Neubauvorhaben keinen Wegabstand nach PBG einzuhalten hatte.

Zudem war erstellt, dass die Zugänglichkeit der Liegenschaft der Rekurrenten in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als weiterhin hinreichend gewährleistet ist. Die Mehr- bzw. Andersbeanspruchung der Dienstbarkeitsfläche durch den Neubau steht diesem in öffentlich-rechtlicher Hinsicht daher nicht entgegen.

(BRGE I Nrn. 0101-0102/2020 vom 21. August 2020). Dieser Entscheid wurde mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten (VB.2020.00667) und ist im Zeitpunkt des Verfassens noch nicht rechtskräftig.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SCHLIESSUNG FEIERTAGE Weihnachten/Neujahr



Die Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist über die Feiertage von **Freitag, 18. Dezember 2020, 16.00 Uhr, bis Freitag, 1. Januar 2020, geschlossen**. Bestellungen werden über die Feiertage per Post, Fax oder Online entgegengenommen und ab Montag, 4. Januar 2020, bearbeitet.



Wir wünschen Ihnen schöne Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 26. März 2021, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 26. März 2021

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

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

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

Darf man Plakate oder Transparente an die Balkonbrüstung hängen?

«Ein Eigentümer unserer Stockwerkeigentümergeinschaft ist politisch sehr aktiv und hängt jeweils vor Abstimmungen und Wahlen Plakate oder Transparente an die Aussenseite seines Balkons. Das stört andere Eigentümer und mich zunehmend, denn wir haben nicht alle die gleiche politische Meinung wie er. Müssen wir das dulden? Und wie wäre die Rechtslage in einem Miethaus, dürfte ein Mieter solche Dinge an die Balkonbrüstung hängen?»

Im Stockwerkeigentum

Tatsächlich sieht man in Zeiten vor Abstimmungen und Wahlen gehäuft Plakate oder Transparente an den Häusern, die von weitem sichtbar sind. Bei einem Einfamilienhaus ist es dem Eigentümer überlassen, was er aufhängen will, solange die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist (Art. 6 Strassenverkehrsgesetz).

Im Stockwerkeigentum gehören die Brüstung eines Balkons, dessen Aussenseite sowie die Aussenfassade unter den Fenstersimsen jedoch nicht zum Sonderrecht des einzelnen Stockwerkeigentümers, sondern zu den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes. Der Eigentümer hat zwar ein Anrecht auf eine balkonspezifische Nutzung seines Balkons, wie z.B. draussen sitzen, essen und sonnenbaden. Ein Aufhängen von Fahnen, Plakaten, Transparenten etc. gehört aber nicht zu dieser Nutzung, weshalb dafür eine Bewilligung mittels Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeholt werden muss. Welches Quorum dafür nötig ist, wurde noch nicht höchstrichterlich entschieden. Es könnte entweder eine qualifizierte Mehrheit verlangt werden (Änderung der Benutzungsweise von gemeinschaftlichen Teilen) oder man könnte auch für Einstimmigkeit argumentieren, da das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft tangiert ist.

Grundsätzlich ist der Stockwerkeigentümergeinschaft jedoch eher davon abzuraten, einem Eigentümer den Aushang von Fahnen/Plakaten mit politischer, religiöser oder kommerzieller Werbung im Aussenbereich der Liegenschaft zu bewilligen. Dann müssten auch die Plakate der

Gegenseite bewilligt werden. Dies führt früher oder später zu einem Wildwuchs, beeinträchtigt den optischen Eindruck einer Liegenschaft und kann auch den Hausfrieden unter Stockwerkeigentümern empfindlich stören.

Schweizerflaggen zum 1. August

Demgegenüber sollte der Aushang von Schweizerflaggen am 1. August, dem Schweizer Nationalfeiertag, toleriert werden, zumal es sich dabei um eine kurze Dauer von ein paar wenigen Tagen handelt.

Das befristete Aufhängen von Flaggen z.B. während Fussballmeisterschaften braucht grundsätzlich ebenfalls einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Bewilligung. Es gibt jedoch auch die Meinung, dass dies ohne Beschluss toleriert werden sollte, da Sportanlässe doch eher Verbindung schaffen zwischen den Menschen und es wohl trotz konkurrierender Flaggen nicht zu einem Eklat im Haus kommen sollte. Da ist die Gefahr bei einem Aushang mit politischer Aussagekraft wohl grösser. Wichtig ist aber auch beim Aushang von «Sportflaggen» das Masshalten. In der Praxis geht es im Stockwerkeigentum immer um gegenseitige Rücksichtnahme und beiderseitige Toleranz.

Das Aufhängen eines Abstimmungsplakates innen an einem Wohnungsfenster braucht wohl eher keine Bewilligung der Gemeinschaft, selbst wenn es von aussen sichtbar ist. Man kann dem Stockwerkeigentümer ja auch keine bestimmte Vorhangfarbe oder überhaupt Vorhänge vorschreiben.

Im Mietrecht

Auch im Mietverhältnis können sich dieselben Fragen stellen. Es gilt genau das Gleiche, der Mieter hat nur Anspruch auf eine balkonspezifische Nutzung und darf nichts an die Aussenseite der Brüstung oder an die Fassade hängen, weil diese nicht zum Mietobjekt gehören. Der Mieter müsste den Vermieter um Erlaubnis fragen. Auch dem Vermieter ist abzuraten, solche Bewilligungen leichtfertig zu erteilen, da auch hier früher oder später der Hausfrieden und das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft leidet. Wenn ein Mieter trotz erfolgter schriftlicher Abmahnung seinen nicht bewilligten Aushang (Fahnen, Plakate, Transparente) weiter hängen lässt, riskiert er die Kündigung des Mietverhältnisses.

Behördliche Bewilligung

Einer behördlichen Bewilligung bedürfen zudem in vielen Gemeinden Reklamen an der

Hausfassade. So braucht es z. B. in Zürich gemäss § 309 lit. m des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie Art. 2 der städtischen Vorschriften über das Anbringen von Reklamanlagen im öffentlichen Grund (VARöG) für das Anbringen von neuen sowie für die Abänderung von bestehenden der Aussenwerbung dienenden Reklamanlagen vorgängig einer Bewilligung des Amtes für Städtebau Reklambewilligungen.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

Von der Analyse bis zur Sanierung:
für ein gesundes Wohnklima und für die
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.

Sohn des Mieters nutzt Wohnung: Ist eine ausserordentliche Kündigung möglich?

«Wenige Monate nach Mietantritt überlässt mein Mieter seine ganze 2,5-Zimmer-Wohnung seinem volljährigen Sohn, der kürzlich mit einer mehrjährigen Ausbildung begonnen hat. Der Mietzins wird weiterhin von meinem Mieter bezahlt. Verstösst es nicht gegen den normalen Gebrauch, wenn mein Mieter seine Wohnung nicht persönlich nutzt?»

Untermiete (Art. 262 OR)

Wenn der Mieter seine Wohnung ganz oder teilweise einem Dritten überlässt und dafür ein Entgelt verlangt, kommen die Regeln über die Untermiete zur Anwendung. Der Mieter verletzt in aller Regel den Gebrauchszweck des Mietobjekts, wenn er keine konkrete Absicht hat, in absehbarer Zeit in die Wohnung zurückzukehren. Nach inzwischen gefestigter Praxis des Bundesgerichts kann dies zu einer ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR führen.

Unentgeltliche Gebrauchsleihe (Art. 305 OR)

Aber auch die unentgeltliche Gebrauchsleihe kann unter Umständen berechnete Interessen des Vermieters verletzen. In diesem Fall kann der Vermieter in analoger Anwendung von Art. 262 OR den persönlichen Gebrauch des Mietobjekts verlangen bzw. die Überlassung an einen Dritten ablehnen, wenn ihm daraus ein wesentlicher Nachteil entsteht. Eine Verletzung des Gebrauchszwecks kann den Vermieter auch in diesem Fall zu einer ausserordentlichen Kündigung berechnen.

Beherbergung Dritter

Die Beherbergung leitet sich gemäss Bundesgericht aus der elterlichen Unterhaltspflicht (Art. 276 ZGB) ab, die über die Mündigkeit hinaus bis zum Abschluss einer angemessenen Ausbildung andauert (Art. 277 Abs. 2 ZGB). Dazu gehört auch die Sorge für die Unterkunft des Kindes. Es handelt sich dabei weder um eine Unter-

miete noch um eine unentgeltliche Gebrauchsleihe, sondern einzig um die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht gegenüber dem Kind. Das ist dem persönlichen Gebrauch des Mietobjekts gleichzusetzen.

Fazit

Es verstösst deshalb nicht gegen den normalen Gebrauch, wenn Ihr Mieter seine ganze Wohnung oder Teile davon Personen aus seinem engsten Umkreis, hier seinem Sohn in Ausbildung, unentgeltlich überlässt, denn es gehört zur elterlichen Unterhaltspflicht, für die Kinder zu sorgen. Das gehört zum normalen Gebrauch der Wohnung.

Zwischen Ihrem Mieter und seinem Sohn liegt somit weder eine Untermiete noch eine unentgeltlich Gebrauchsleihe oder ein anderes Vertragsverhältnis vor. Eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 des Mietvertrags mangels persönlichen Gebrauchs ist daher unwirksam.

Vergleiche BGE 4A_39/2019, 23. Juli 2019 (Original französisch)



Anita Lankau

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

Ratgeber «Pensionierung»

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

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2019; 136 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Thomas Schönbucher und Raphael Ebneter

Ratgeber «Erben und Schenken»

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

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2019, 104 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Gabriele Sigg und Renato Sauter

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Erben und Schenken (2019) Artikel-Nr. 40055, 104 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
Pensionierung (2019) Artikel-Nr. 40089, 136 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular siehe Seite 46

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiarbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 16. April 2021, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 16. April 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

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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


HEV Zürich

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 Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020)	NEU 24.50	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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

MIGROL Tankrevision

MIGROL

Tankrevision

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

Eine Tankanlage soll laut Gesetz regelmässig von einer Fachfirma kontrolliert werden.

Ihre Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 12 12 oder unter
www.migrol-tankrevision.ch



Bleiben Sie mit uns mobil!

Mit unserem Treppenlift verhilft die HERAG AG, ein Schweizer Unternehmen, ihren Kunden seit über 30 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit 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 Unternehmen der Gruppe **Stannah**



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



Damit Ihr Miet- haus Miethaus bleibt

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

Hauptstadt von Michigan Fehler		DDR-Staatschef † 1960	Montage		biblischer Prophet	Schmutzwasserlachen	Tennisbegriff	Männerkurzname	Lautstärkemass herbe Limonade
	2				ital.: Schwyz Dateiformat				
			Gattin			bringt Röhren zum Leuchten			
einfarbig Zürcher Stadtteil		10				Gebiet ital. Klosterbruder	6		5
Intercity (Abk.)			Urwaldpflanze	Märchengestalt Erbfaktor			lateinisch: sei gegrüsst		von einem Ort kommend
					Ort am Bielersee englisch: zehn		11		
töricht		Vorname von US-Filmstar Reeves		ital. Name des Ätna an sich bringen			Teil von arab. Personennamen		Passionspielort in Tirol
Nord-europäer	Gefäss Ungleichmässigkeit					Opernsolo-gesang	englisch: Bier ... und da		
				in der Nähe				Henne	kurz für: in dem
Laut der Schafe japan. Währung				griech. Sänger der Antike	traditionelles Gebäck aus Willisau				
			Besessenheit Stauwall				4	franz. Weichkäse	Vorname von Heyerdahl
					ehem. DDR-Partei (Abk.)	englisch: aber Kosmos			... mene muh, und raus bist du!
schweiz. TV-Moderatorin (Sandra)		Backgewürz				Schiff Noahs			
				Stadtteil von Zürich					
Kinostück		Erdtrabant				Inhaltslosigkeit			

HEVZ/20 12

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. Teilnahmeschluss ist der 15.01.2021. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Lenz- und Christosen weisen
mitten im Winter auf den nächsten
Frühling hin.



Doch lassen wir die Sprach- und Botanikprobleme und wenden uns den Rosen – mit oder ohne Stacheln – zu. Ich wage nämlich zu behaupten, dass viele Rosen wunderbar glatte Stängel haben, und denke dabei z. B. an die Christ- oder Schneerose (*Helleborus niger*). Als Symbol der Hoffnung und als weisses Wunder, das in der kalten Jahreszeit aufblüht, steht sie zurzeit in manchem Hauseingang und wird – leider – oft nach der Blüte entsorgt. Schade, denn wenn man sie im Topf an einem schattigen bis halbschattigen Platz weiterkultiviert, blüht sie im kommenden Winter erneut. Selbstverständlich kann man die Staude auspflanzen, wobei sie sich häufig als Diva auführt und nur wächst, wo es ihr genehm ist. *Helleborus niger* sind äusserst standortbewusst. Deshalb werden oft Hybriden oder Kreuzungen verkauft, die weniger wählerisch sind. Gute Erfahrungen machte ich mit den Schneerosenzüchtungen der Gärtnerei Peters in Uetersen², die unter dem Label Gold Collection in der Schweiz erhältlich sind.

Wenn der Rosenmontag naht, sind die Christrosen verblasst. Im Garten blühen die ersten Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*), die anders als ihre Verwandten weniger anspruchsvoll sind. Ob im Topf, im Halbschatten oder Schatten, sie

Wären da nicht die Blätter, könnte man die einfach blühende Bubenrose mit einer echten Rose verwechseln.

KEINE ROSEN OHNE DORNEN?

«Eine Rose ist eine Rose ist eine Rose ...» – ist keine Rose?

«Keine Rosen ohne Dornen», sagt der Volksmund und liegt damit – mindestens botanisch – falsch. Rosen haben nämlich Stacheln¹. Am Sinn des Sprichworts ändert dieser Mangel nichts, und das Dornröschen der Brüder Grimm will bestimmt niemand zum Stachelröschen machen.

¹ Stacheln (B) befinden sich an der Aussenhaut eines Stängels und können leicht abgeknickt werden. Dornen (A) hingegen wachsen aus dem Stängel und sind durch Leitbündel mit diesem verbunden. Siehe Illustration aus Wikipedia 4.4.20.

² www.alpine-peters.de



Die Rosenwurz eignet sich für den sonnigen Steingarten.



gedeihen überall und vermehren sich wie Unkraut, wenn man die Samenstände nicht frühzeitig zurückschneidet. Nur Staunässe gefällt ihnen nicht. Glücklicherweise sind Züchterinnen und Sammler daran, die Auswahl zu vergrößern, wie ein Besuch in Gartencentern und Spezialgärtnereien beweist.

Wo der Name Programm ist

Während die stacheligen echten Rosa in der Winterpause verharren, blüht das Amur-Adonisröschen (*Adonis amurensis*) bereits im Februar. Wer den Namen Adonis trägt, weckt hohe Erwartungen. Tatsächlich, diese ostasiatische, gelb blühende Staude ist nicht nur anmutig, sondern ein wenig zickig: Sie wird selten verkauft und verlangt zudem einen lehmig feuchten Standort am Rand von Gehölzen. Wer auf eine spätere Blüte bis im April warten kann, sucht eher nach dem Frühlings-Adonisröschen (*Adonis vernalis*). Diese zierliche Staude ist ebenfalls ein Beau, aber sie ist mit kargem Steingartenboden in Sonne oder Halbschatten zufrieden und breitet sich langsam und stetig aus.

Im April sind die Rosa zurückgeschnitten und treiben kräftig aus. Wir Gärtnerinnen und Gartenfreunde aber ernten den letzten Rosenkohl und freuen uns auf der Fahrt in die nächste Gärtnerei über die vielen weissen Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*) in den Laubwäldern. Ob uns dieser Anblick dazu verführt, eine gefüllte (*A. nemerosa* 'Alba Ple-



Blüte des Frühlings-Adonisröschen am 7. April 2020.

na') oder eine hellblau blühende *Anemone nemerosa* 'Blue Queen' zu kaufen? Auf den Pflanztischen stehen zudem gelbe, rosa, rote und weisse Sonnenröschen (*Helianthemum*). Wie so oft blühen die Jungpflanzen in den kleinen Töpfen etwas früher als im Garten. Unser *Helianthemum nummularium* wird an seinem Sonnenplatz immer prachtvoller. Wenn es nach der Blüte im Mai zurückgeschnitten wird, darf man im August mit einem zweiten Flor rechnen. Gleichfalls zweimal – manchmal gar dreimal – blüht das Heideröschen (*Daphne cneorum*). Der Rosmarin-Seidelbast, wie das Kleingehölz ebenfalls heisst, bevorzugt kalkhaltigen Boden im Halbschatten und wird rund dreissig Zentimeter hoch. Mir gefallen die rosaroten Blüten ebenso wie das immergrüne Laub und der regelmässige Wuchs des Strauchs.

Alles neu macht der Mai

Der Mai naht: Die Rosa sind nicht mehr zu stoppen. Unsere stachelige, kleinblütige 'Rosa Pompom de Paris' schmückt einen Rosenbogen, während im Alpinenhaus die Rosenwurz (*Rhodiola rosea*) ihre fleischigen Blätter entwickelt und sich mit gelblich-rosa Blüten ziert. Ob sie echten Rosen gleichen, darüber kann man sich streiten.

Hingegen wird kaum jemand behaupten, die Pfingstrosen sähen den Rosa nicht ähnlich. Mir

Stockrosen blühen bis zum ersten Frost.





Porzellanröschen mögen sauren oder neutralen Boden.



Am besten wachsen Seerosen in besonnten Gewässern.

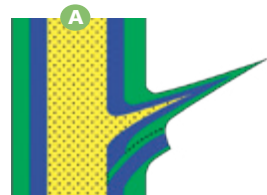


Leider hat sich unser Käthchen von Heilbronn als Problemrose, die gern von Pilzen befallen wird, geoutet.

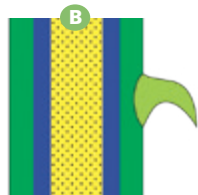
gefällt beispielsweise die staudige hellrosa *Paeonia mascula* genauso gut wie die auffallende Strauchpfingstrose *Paeonia rockii*. Päonien sind nicht nur langlebig, sondern äusserst gesund.

Passionierte Rosengärtnerinnen und -kenner werden mir entgegen, dass keine meiner erwähnten «Rosen» gegen die Schönheit der Königin der Blumen, der wahren Rosa ankomme, blühten doch viele Sorten und Arten vom Spätfriehling bis zum ersten Frost.

Vielleicht haben sie recht. Trotzdem kaufe ich mir manchmal ein Portulak-Röschen (*Portulaca grandiflorum* 'Samba') und freue mich ebenso über die glänzend roten (es gibt daneben gelbe und orange) Blüten der einjährigen Pflanze wie über die Porzellan-Röschen (*Lewisia cotyledon*), die von jedem Grossverteiler angeboten werden. Obwohl die sukkulenten Lewisien, wie die meisten Gärtnerinnen sie nennen, mehrjährig sind, überleben sie den ersten Sommer häufig nicht. Dies mag daran liegen, dass sie Kalk nicht mögen, absonnig stehen wollen und weder zu feuchten noch zu trockenen Boden bevorzugen. In der von uns im Steingarten ausgebrachten neutralen Dachgartenerde gedeihen sie seit einigen Jahren und versamen sogar. Allerdings bekommen sie im Winter ein Glasdach über den Kopf, um nicht zu vernässen.



A: Dorn / B: Stachel



Quelle: Wikipedia

Schneedecke als Wintermantel

Der Sommer ist da, und es wird Zeit für eine botanische Exkursion ins Rosenlauigebiet. Ob ich dort Rostblättrige Alpenrosen (*Rhododendron ferrugineum*) oder eher Bewimperte Alpenrosen (*Rhododendron hirsutum*)³ finden werde, weiss ich nicht. Es hängt vom Boden ab. *R. hirsutum* deutet auf ein kalkhaltiges Territorium hin. Wer eine ausgräbt, könnte nicht nur bestraft, sondern frustriert werden, denn die Alpenrose wird den ersten Winter im eigenen Garten kaum überleben, da sie eine Schneedecke als Wintermantel respektive Winterschutz benötigt. Wer nun hofft, er könnte einen *R. ferrugineum* in seinen Garten integrieren, wird ebenfalls enttäuscht, denn diese Art braucht sauren Boden und ist ohne schützenden Schnee nicht winterhart. Mir gefällt der Gedanke, dass man Pflanzen nicht wahllos «konsumieren» kann. Ist dies nicht ein Beweis dafür, dass sie ebenso wie wir Menschen eigenständige Lebewesen sind?

Wählerische Teichschönheiten

Während der Rosengärtner sich darum kümmert, dass seine Rosa gesund bleiben, freue ich mich über die Seerosen (*Nymphaea*) in fremden Gärten. Leider mussten wir einsehen, dass diese Teichschönheiten in unserm Weiher nicht überleben, da sie sonnige Schwimmplätze bevorzugen. «Keine Rose ohne ...» werden Sie jetzt denken. Ich halte mich an den Grundsatz, die Bedürfnisse meiner Schützlinge im Garten zu respektieren, und freue mich über die Seerosen an anderen Orten.

³ Beide Alpenrosenarten stehen auf der Roten Liste des Bundesamtes für Umwelt Bafu. Selbstverständlich dürfen sie nicht ausgegraben werden.

Noch wartet eine letzte «Rose» in der Sommersaison auf uns: die Stockrose. Ich bevorzuge die ausdauernden Hybriden *Alcea* 'Parkallee' und *Alcea* 'Parkfrieden' mit hellgelben resp. rosa Blüten, da sie kaum von Malvenrost befallen werden.

Ist die Stockrose verblüht, wird es Zeit, den Garten auf den Winter vorzubereiten. Wer eine Zistrose (*Cistus*) hat, wird dieser evtl. ein Mäntelchen umlegen, die Wüstenrose (*Adenium obesum*) auf die warme Fensterbank holen und sich Zeit nehmen, darüber zu sinnieren, welche Rosen neben Dickröschen, Neurosen, Rosinen, Rosen-eibisch, Berner Rosen, Rosengeranien, Rosenquarz usw. nächstes Jahr in den Garten passen könnten. Wir hingegen bewundern unsere letzte Rosa, die unerwartet eine Blüte geöffnet hat, obwohl sie theoretisch nur einmal blüht. Danke, 'Pompom de Paris!' Du erinnerst mich an «The last Rose of Summer» und bestätigt, dass das nächste (Garten-)Jahr naht. Wir hingegen bewundern unsere letzte Rosa, die unerwartet eine

Blüte geöffnet hat, obwohl sie theoretisch nur einmal blüht. Danke 'Pompom de Paris!' Du erinnerst mich an The last Rose of Summer und bestätigt, dass das nächste (Garten-)Jahr naht und wir erneut Gertrude Stein zitieren können: Eine Rose ist eine Rose ist eine Rose ist ...

Ihnen allen aber wünsche ich einen guten Start ins neue Gartenjahr, und bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

Happy Gardening

	Barbara Scalabrin-Laube Gartenliebhaberin Alten/ZH Fotos: Barbara Scalabrin-Laube
--	--

6. Dezember: Ganz unerwartet blüht Rosa 'Pompom de Paris' nochmals.



www.certum.ch



Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

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



Nicht nur im Winter!

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

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

DAMIT DOCH NOCH ETWAS FESTTAGSSTIMMUNG AUFKOMMT

Blumenschmuck zur Weihnachtszeit

Die gesamte Adventszeit und Weihnachten sind 2020 in sehr vielen Bereichen komplett anders als gewohnt: Aufgrund der Pandemie wurden in vielen Städten die Weihnachtsmärkte abgesagt, die meisten Firmen-Weihnachtsessen fallen aus und auch private Einladungen gibt es sicherheitshalber deutlich weniger.



Selbst bei den Weihnachtsmessen, bei denen die Kirchen üblicherweise so voll sind wie sonst kaum im Jahr, müssen die Besucherzahlen begrenzt werden, und auch das Singen der traditionellen Lieder ist wahrscheinlich nicht erlaubt. Um trotzdem noch etwas in Weihnachtsstimmung zu kommen, sollte man es sich im Dezember wenigstens zu Hause gemütlich machen. Nebst der Weihnachtsdekoration sind es nicht zuletzt auch Blumen – im Topf oder in der Vase –, die für festliche Stimmung sorgen.

Die Klassiker

Weihnachtssterne gehören für die meisten Schweizerinnen und Schweizer seit Jahrzehnten zur Adventszeit einfach dazu. Ihren unverwechselbaren Look verdanken die Topfpflanzen ihren farbstarken Hochblättern. Wer genau hinsieht, entdeckt schnell: Weihnachtsstern ist nicht gleich Weihnachtsstern. Die Hochblätter sitzen mal mehr, mal weniger kompakt zwischen sattgrünem Laub und überraschen sowohl durch abwechslungsreiche Formen als auch durch ihre Farbenvielfalt. Zwar sind die Exemplare in den verschiedensten Rottönen die unangefochtenen Stars, daneben findet man aber auch immer mehr Sorten in Weiss oder Pink. Mittlerweile werden sogar

Zu den echten Klassikern in der Advents- und Weihnachtszeit gehören auch Amaryllis.
Foto: fluwel.de

Pflanzen angeboten, deren Hochblätter gesprenkelt sind.

Auch in Bezug auf Grösse und Wuchsform ist die Auswahl bei Weihnachtssternen immens – so gibt es neben Winzlingen, die sich bestens für die Tischdekoration eignen, auch sehr üppige Kandidaten, die in jedem Raum zum Blickfang werden.

Die Senkrechtstarter

Zu den echten Klassikern in der Advents- und Weihnachtszeit gehören auch Amaryllis. In ihrer tropischen Heimat in Südamerika öffnen die stattlichen Schönheiten ihre Blüten im Frühling, wenn die Temperaturen steigen. Dass sie bei uns bereits im Winter austreiben, liegt an einem einfachen Trick der Gärtner: Sie lagern die Blumenzwiebeln im Herbst kühl und dunkel, sodass es sich für sie wie Winter anfühlt. Kommen sie anschliessend frisch eingetopft an einen wärmeren Ort, beginnen sie zu wachsen.

Im Handel gibt es Amaryllis sowohl als Schnittblumen als auch blühend im Topf. Besonders spannend ist es, wenn man die dicken Zwiebeln selbst einpflanzt. Dann kann man von Anfang an genau beobachten, mit welcher rasanten Geschwindigkeit die kräftigen Stiele bis zu 70 Zentimeter emporschliessen und wie sich die imposanten Blüten öffnen.

Es gibt eine beeindruckende Vielfalt der Amaryllis: Neben den bekannten einfach blühenden Sorten gibt es welche, die gefüllt sind; wieder andere erinnern in ihrer Form an Seesterne. Einige Blüten leuchten in Weiss oder Rosa, Grün, Apricot oder Gelb, andere sind gestreift oder wirken wie besprüht.

Die Glanzvollen

Schnittblumen, die gleichzeitig für kühle Eleganz, erhabene Schönheit, strahlende Frische und Festlichkeit stehen, sind Anthurien. Was bei ihnen häufig als Blüte bezeichnet wird, ist botanisch gesehen ebenfalls ein sehr dekoratives Hochblatt.

Die eigentlichen Blüten sind unscheinbar und befinden sich an den Kolben, die keck daraus hervorragen.

Die Flamingoblumen – wie die Anthurien auch genannt werden – bieten ein weites Farbspektrum. Wer sich in diesem Advent gegen das traditionelle Rot entschieden hat, kann hier für florale Arrangements beispielsweise auch ein dunkles Violett oder schokoladiges Braun wählen. Beides ebenso satte Farben, die an stürmischen Wintertagen für eine herrlich melancholische Atmosphäre sorgen. Aber auch helle Töne wie Elfenbein, Sand, Perlmutter, Creme oder

Weiss sind jetzt beliebt. Sie bilden einen schönen Kontrast zu knorrigen Ästen, Kiefernzapfen oder dunklem Tannengrün und können es vor diesem Hintergrund in puncto Glanz mit jeder Weihnachtskugel aufnehmen.

Die Frühlingsboten

In der Advents- und Weihnachtszeit werden in den letzten Jahren auch Tulpen immer populärer. Die eigentliche Saison für die unprätentiösen Schnittblumen beginnt zwar ganz offiziell erst im Januar, einige Sorten kommen allerdings schon im Dezember in den Handel. Gerade jetzt, wenn es draussen in der Natur eher trist und grau ist, begeistern diese Frühlingsboten mit ihrer Frische und ihrem Farbenreichtum. Im Advent sind bei Tulpen vor allem warme Töne wie ein kräftiges Rot oder ein dunkles Violett beliebt, aber auch das klassische Schneeweiss und zarte Pastellfarben passen gut in die Vorweihnachtszeit. Mit ihnen lassen sich ganz einfach festliche, aber nicht zu opulent wirkende Sträuße und Gestecke gestalten. Durch einige Dekoelemente wie Sterne und Kugeln oder etwas Kieferzweige gibt man ihnen einen weihnachtlichen Touch.

Text:
Grünes Presseportal



Vor allem helle Anthurien bilden einen schönen Kontrast zu knorrigen Ästen oder dunklem Tannengrün. Foto: anthuriuminfo



Ihren unverwechselbaren Look verdanken die Weihnachtssterne ihren farbstarken Hochblättern.

Foto: Syngenta Flowers

GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE



....dä Schlosser vo Züri!

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

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 Bühner
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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan 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

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich
wünscht allen Mitgliedern

frohe Festtage und
einen guten Start
ins 2021



Hans Egloff
Präsident



Gregor Rutz
Vizepräsident



Albert Leiser
Direktor



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand



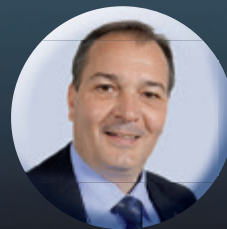
Max Clerici
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz
Vorstand



Markus Dudler
Vorstand



Andreas Federer
Vorstand



Hans Heinrich Rath
Vorstand



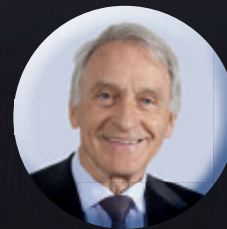
Josef Wiederkehr
Vorstand



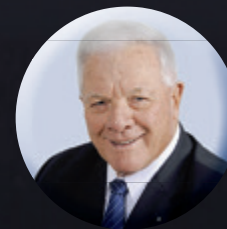
Martin Farner
Vertreter HEV Schweiz



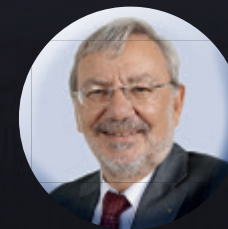
Sonja Rueff-Frenkel
Beirätin



Rolf Hegetschweiler
Beirat



Robert Keller
Beirat



Hans Rutschmann
Beirat

Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr
für die Anliegen und Bedürfnisse der Wohn- und
Grundeigentümer einzusetzen.

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



WIR WÜNSCHEN
IHNEN ZUM
JAHRESWECHSEL
RUHIGE FEST-
TAGE UND EINEN
ERFOLGREICHEN
START INS
NEUE JAHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch