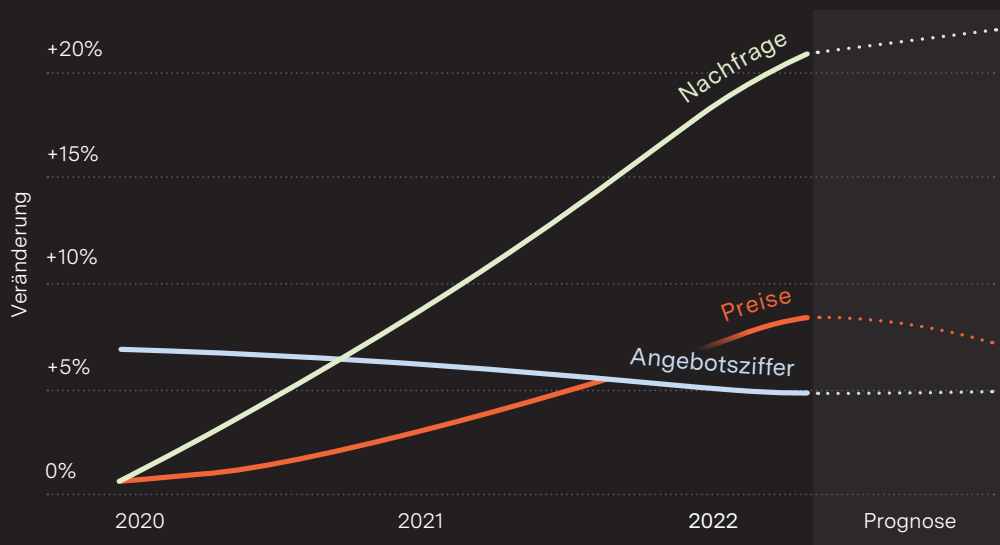




- Vereinsversammlung: Wenn die Queen mit dem Hündlein um die Wette singt
- Ist eine Mietzinsänderung während der Erstreckung möglich?
- «Hüslischneggen»: Derzeit klettern sie wieder

Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Der Zeitpunkt war nie besser!

Die Nachfrage ist hoch, das Angebot tief. Noch?



Quelle: Wüest Partner / Walde

Jetzt Immobilien-
Marktwert schätzen:

walde.ch/mws-hev



scannen
und
loslegen



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Dichtestress? Theoretisch Platz für 650 000 Menschen!

Unsere Stadt ist so dicht bevölkert wie noch nie. Am 25. Mai 2022 wurde mit 440 181 Einwohnern der bisherige Höchststand von 1962 überschritten. Erstaunlich, dass es so lange gedauert hat. Die Statistik zeigt, dass die Stadt in den 1980er-Jahren eine längere Talsohle durchquerte und 1989 auf unter 356 000 Menschen schrumpfte. Seit den 1990ern ist aber wieder Wachstum angesagt. Nach Berechnungen von Statistik Stadt Zürich wird bis 2040 eine Zunahme auf 514 000 Personen erwartet. Laut Stadtentwicklung Stadt Zürich «hätten wir jetzt schon Platz für 650 000 Menschen».

Das sind nüchterne Zahlen, fachmännisch ausgerechnet aufgrund von Statistiken, nach mathematischen Modellen. Zwar schliesst das eine ganz andere Entwicklung nicht aus. Unvorhersehbares wie die weltweite Pandemie oder ein seit kurzem wieder vorstellbarer Krieg könnten jede Prognose obsolet machen. Trotzdem tun wir gut daran, uns auf diese Zahlen einzustellen. Denn hinter ihnen geht es um Menschen: um die, welche jetzt hier leben, und die, welche hier leben möchten. An Letzteren wird es voraussichtlich nicht so schnell mangeln. Die Stadt ist nun mal punkto Lage, Arbeitsplätzen, Kultur- und Unterhaltungsangeboten weitherum konkurrenzlos attraktiv. Wo aber sollen über 70 000 Zuzüger wohnen? Damit die genannten 650 000 Personen Platz fänden, müssten nämlich all die auf dem Papier bestehenden Reserven an potenziellem Wohnraum auch tatsächlich voll ausgenutzt werden. Selbst die Direktorin von Stadtentwicklung Zürich bezweifelt, dass das je eintreten wird.

Was liegt da näher, als die bestehenden Reserven durch eine massvolle, aber flächendeckende Verdichtung zu vergrössern? Gemäss Bevölkerungsbefragung 2021 wird bauliche Verdichtung nämlich positiv wahrgenommen im Sinne von «internationaler», «vielfältiger», «jünger», «lebendiger». Allerdings tritt Dichtestress erfahrungsgemäss zumeist erst dann auf, wenn man selber direkt mit Verdichtung konfrontiert wird. Ein anderer Lösungsansatz wäre, die Sogwirkung der Stadt auf weitere Zentren – in das, was wir heute Agglomeration nennen – umzulenken. In vielen Weltstädten gibt es eine ganze Reihe von Zentren, in denen urbanes Leben pulsiert. Zürich West zeigt, dass das funktionieren kann.

Albert Leiser

Geschäftsstelle Hauseigentümergebiet Kanton Zürich

Albisstrasse 28 | Postfach | 8038 Zürich
Tel. 044 487 18 00 | Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

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

Internet

www.hev-zuerich.ch | www.hev-zh.ch

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberatung

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

Herausgeber

Hauseigentümergebiet Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit Hauseigentümergebiet
Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Dr. Peter Theiler,
Präsident HEV Richterswil / Samstagern

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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

Auflage: 60 270 (WEMF-bestätigt)

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

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis: CHF 2.–
Jahresabonnement: CHF 20.–
(für Mitglieder im Jahresbeitrag
inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

**Dichtstress? Theoretisch Platz
für 650 000 Menschen!** 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

«Auf Biegen und Brechen!» 66

POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 7

AKTUELL

VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH,
5. MAI 2022

**Wenn die Queen mit dem Hündlein
um die Wette singt** 9

DIE UNGELESENE POST
Fristen laufen auch in den Ferien 12

KLIMABÜRO
**Energieberatung Stadt Zürich
neu mit zentraler Anlaufstelle** 15

ANKÜNDIGUNG
**Informationsanlass zum Thema
«Wie heizen wir in der Zukunft?»** 16

IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 16

FLECHTENBILDUNG AUF BODENPLATTEN
VON TERRASSEN UND BALKONEN
**So lassen sich hässliche Flecken auf Steinböden
entfernen** 17

JUBILÄUMSFEIER
100 Jahre HEV Richterswil/Samstagern 21

ZUM TITELBILD

Es wurde rege abgestimmt: endlich wieder
eine «richtige» Vereinsversammlung vor Ort.

Bild: André Springer

RECHT

DIE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER
IM KANTON ZÜRICH (TEIL 2 VON 3)
**Wie wird der Gewinn bei der Grundstück-
gewinnsteuer ermittelt?** 28

MIETRECHT
**Ist eine Mietzinsänderung während
der Erstreckung möglich?** 30

MIETRECHT
**Eidg. Gebäudeidentifikatoren und
amtliche Wohnungsnummern** 36

MIETRECHT
Unerlaubtes Halten eines zweiten grossen Hundes 39

NATUR

«HÜSLISCHNEGGEN»
Derzeit klettern sie wieder 54

BLÜTENBUFFET FÜR WILDBIENEN
**Vielfältige Beetgestaltung mit Pollen-
und Nektarlieferanten** 61

SERVICE

Marktplatz 20

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

Verkaufsinsert 24

SEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 26

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 31

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 35

«Die Wohnungsabnahme» 43

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 50

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins» 44

Bestellformular 47

Kreuzworträtsel 52

Sektionen-Info 64

**IMMOBILIE
VERKAUFEN
MIT GARANTIE**

IMMOLEAGUE®
★ Die ExpertenLiga

immoleague.ch

Zeit für neue Träume



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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



«Aus dem Kantonsrat»

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

Sitzung des Kantonsrats vom 9. Mai 2022 Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Informationspflicht bei Verhängung von Planungszonen»

Mit der PI hätte das Planungs- und Baugesetz geändert werden sollen. Die Initiantinnen und der Initiant der FDP wollten mit dem Vorstoss bewirken, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümer fortan vorgängig hätten informiert werden müssen, wenn eine Planungszone verhängt werden soll. Damit hätten unliebsame Überraschungen frühzeitig verhindert werden können. Denn in einer Planungszone dürfen Grundeigentümerinnen und -eigentümer nichts unternehmen, was die (zukünftige) Nutzungsplanung präjudizieren würde.

Damit werden private Bebauungspläne faktisch behindert, was zu einer Einschränkung der Eigentumsrechte führt. Die Ablehnung der PI durch eine Mehrheit des Zürcher Kantonsrates

ist eine verpasste Chance, um für Grundeigentümerinnen und -eigentümer eine bessere Transparenz herzustellen und ihre Eigentumsrechte bei der Verhängung von Planungszonen zu wahren.

Abstimmungsverhalten

25 Stimmen aus FDP für Unterstützung,
141 Stimmen aus SVP, Mitte, EDU, EVP, GLP, Grüne, SP und AL für Ablehnung

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

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

Sandra Spring
Liegenschaftenbuchhaltung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH, 5. MAI 2022

Wenn die Queen mit dem Hündlein um die Wette singt

Nach zweijährigem Corona-bedingtem Unterbruch fand im Hotel «Spirgarten» in Zürich-Altstetten wieder eine Vereinsversammlung des Hauseigentümerverbands Zürich mit Publikum statt. Dabei war die Freude der beinahe 600 Mitglieder, endlich wieder bei einem solchen Anlass physisch vor Ort zu sein, förmlich zu spüren.

Nebst den vielen Mitgliedern durfte HEV-Zürich-Präsident Gregor Rutz im voll besetzten Saal zahlreiche Gäste aus Politik und Wirtschaft begrüssen. Einer Grussbotschaft von alt Gemeinderatspräsident Mischa Schiwow folgte eine launige Rede von Stadtrat Filippo Leutenegger, welche beim Publikum auf grosses Wohlwollen stiess.

Für eine Überraschung sorgte darauf der Auftritt des ehemaligen HEV-Zürich-Präsi-

den Christian Steinman, der seinem Nachfolger witzig und wortreich über seine aktuelle Lebenssituation in Costa Rica berichtete. So wanderte der frühere Anwalt vor einigen Jahren nach seiner Pensionierung in das zentralamerikanische Land aus, wo er eine Bäckerei aufbaute, die heute mehrere Filialen betreibt und über ein Dutzend Mitarbeiter beschäftigt. In Costa Rica stellt sein Unternehmen für Private und Hotels nebst anderem Brot gut schweizerisch Zopf und Bürli



her, welche offenbar auch in den Tropen ausgezeichnet schmecken und reissenden Absatz finden.

Weiter verabschiedete Gregor Rutz die drei langjährigen Abteilungsleiter Hans Barandun, Bruno Hotz und Giorgio Giani mit grossem Dank für ihren unermüdlichen Einsatz und honorierte sie mit grosszügigen Geschenken. Darauf stellte er deren Nachfolger, Patrik Schlageter (Verwaltung/Bewirtschaftung), Simon

Hatt (Finanzen) und Maximilian Müller (Baumanagement) vor, die von den Mitgliedern mit grossem Applaus begrüsst wurden.

Den Schlusspunkt des gelungenen Abends setzte Christian Jott Jenny mit dem renommierten Zürcher Staatsorchester und vielen bekannten Melodien. Höhepunkt dabei war nebst dem formidablen Auftritt des bekannten Schauspielers Walter Andreas Müller als Queen Elisabeth wohl die grandiose Darbietung des singenden bzw. bellenden Hündleins der Violinistin. (rcv)



Bilder: André Springer



DIE UNGELESENE POST

Fristen laufen auch in den Ferien

Die Ferienzeit steht unmittelbar vor der Tür. Der Nachbar wird regelmässig den Briefkasten leeren und die Pflanzen giesen. Alles scheint bestens geregelt zu sein – oder etwa doch nicht?

Viele Menschen gehen nächstens in ihre wohlverdienten Sommerferien. Sie haben eine Vertrauensperson mit der Fütterung der Tiere, dem Giesen der Pflanzen sowie mit dem regelmässigen Leeren des Briefkastens beauftragt. Unter Umständen wird die Post angewiesen, die Sendungen zurückzubehalten. Man dürfte meinen, dass nun alles geregelt ist. Dennoch ist es möglich, dass einen bei der Rückkehr aus den Ferien die eine oder andere unangenehme Überraschung erwartet.



Wahrlich kein angenehmer Start nach den Ferien!

Gleiches gilt für Mieter, die in Ferienabwesenheit die Kündigung des Mietverhältnisses erhalten. Auch bei ihnen beginnt nach eingeschriebener Zustellung der Kündigung die 30-tägige Anfechtungsfrist zu laufen. Dies sogar, wenn die Post im Auftrag der Mieter die Sendungen zurückbehält.

Vertrauensperson als Vertretung

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass während der Ferienabwesenheit der Verwaltung eine Vertrauensperson als Vertreter der abwesenden Eigentümer genannt wird, an die auch die Korrespondenz zu richten ist. Diese Vertretung kann während der Abwesenheit, die Interessen der Eigentümer wahrnehmen. Auf jeden Fall sollten jedoch die Verwaltung oder die Vermieterschaft über die Ferienabwesenheit informiert werden.

Dadurch besteht immerhin die Möglichkeit, dass zum Beispiel eine ordentliche Kündigung in dieser Zeit mit der Absicht, dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit zu nehmen, als missbräuchlich angesehen werden kann.

Text: HEV Schweiz

Keine unliebsamen Überraschungen nach der Rückkehr

Für Eigentümer einer Wohnung ist es beispielsweise denkbar, dass während ihrer Abwesenheit eine ausserordentliche Versammlung der Eigentümer einberufen und ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, der nicht die Zustimmung der ferienabwesenden Eigentümer findet. Anschliessend wird den abwesenden Eigentümern das Protokoll eingeschrieben zugestellt. Am darauf folgenden Tag beginnt bereits die 30-tägige Frist für die Anfechtung des Beschlusses zu laufen. Unter Umständen müssen die heimgekehrten Eigentümer unmittelbar nach ihrer Rückkehr einen Beschluss gerichtlich anfechten, von dem sie bis dahin überhaupt keine Kenntnis hatten.

Ihr Ansprechpartner für Ihre Immobilie.

Immocal AG

Immobilienkompetent für Sie

**Immobilien-
bewirtschaftung**



044 763 50 51
www.immocalag.ch

HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80

BERN
☎ 033 439 41 41

LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

*Die Lift-
Experten*

Montiert in
2 Wochen

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

Zwei Etagen Lebensqualität mit Umweltbonus.

Wir bringen Sie nach Hause! Nachhaltig. Die nahe Bank.

zkb.ch/umweltdarlehen

 **Zürcher
Kantonalbank**



Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Maximilian Müller und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10 oder
per E-Mail: maximilian.mueller@hev-zuerich.ch



www.hev-zuerich.ch

KLIMABÜRO

Energieberatung Stadt Zürich neu mit zentraler Anlaufstelle

Die Stadt Zürich eröffnet eine zentrale Beratungsstelle für Energiethemen und unterstützt Private und Unternehmen auf dem Weg zu Netto-Null. Unter dem Dach der Energieberatung Stadt Zürich werden bisherige Angebote im Klimabüro am Beatenplatz 2 gebündelt.

Nachdem sich die Zürcher Stimmbevölkerung Mitte Mai für das Klimaziel Netto-Null 2040 ausgesprochen hat, stehen, um dieses Ziel zu erreichen, die Reduktion des Energieverbrauchs und die Umstellung auf erneuerbare Energien in den Bereichen Gebäude und Mobilität im Fokus. Wie die Stadt Zürich mitteilt, will sie mit einer umfassenden Beratung eine breite Palette an Angeboten offerieren, die auch Informationen zu den verfügbaren Fördermitteln sowie zum Energie sparen im Haushalt und im Unternehmen beinhaltet. Für diese kostenlose Energieberatung wird eine zentrale Anlaufstelle in der Innenstadt eröffnet, wo die Energieberatungsangebote der verschiedenen städtischen Dienstabteilungen und Fachstellen gebündelt werden.

Energieberatung Stadt Zürich an einem Ort
Im Klimabüro beraten ewz, der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich sowie die neue Fachstelle Wärme Zürich als Energieberatung Stadt Zürich die Bevölkerung zu Fragen rund um Hei-

zungersatz, Gebäudesanierung, Solaranlagen, Energiesparen und Elektromobilität.

Gemäss Stadtrat Michael Baumer, der als Vorsteher der Industriellen Betriebe für das ewz und Wärme Zürich verantwortlich ist, reagiert die Stadtverwaltung mit der Energieberatung Stadt Zürich auf die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden, insbesondere im Bereich Wärmeversorgung. Deshalb wolle sie die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer auf dem Weg zu erneuerbaren Heizlösungen konzentriert unterstützen und Neukundinnen und -kunden für nachhaltige Wärmelösungen gewinnen.

Die Energieberatung Stadt Zürich am Beatenplatz 2 hat jeweils von Montag bis Freitag, von 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr geöffnet. Eine Voranmeldung ist nicht notwendig, aber möglich. Weitere Informationen zur Energieberatung Stadt Zürich:

<https://www.stadt-zuerich.ch/energie/de/index/energieberatung.html>



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

ANKÜNDIGUNG

Informationsanlass zum Thema «Wie heizen wir in der Zukunft?»

Mit der Einführung des kantonalen Energiegesetzes sowie verschiedener Vorstösse der Stadt Zürich wird der Einsatz von Öl- und Gasheizungen markant erschwert.

Gleichzeitig bietet der Ersatz der Heizung Anlass, eine Liegenschaft gesamtheitlich energetisch zu sanieren.

Dafür stehen auch verschiedene Fördergelder zur Verfügung.

Gemeinsam mit der Stadt Zürich lädt der HEV Zürich seine Mitglieder zu einem Informationsanlass für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ein.

Themen sind

- Neues Energiegesetz und Heizungersatz
- Kombination von Solaranlagen und Elektromobilität
- Fördergelder im Energiebereich

Der Anlass findet statt am

**Donnerstag, 25. August 2022, ab 18.00 Uhr,
in Zürich-Altstetten**

Eine detaillierte Ausschreibung mit Anmeldung erfolgt in der Juli-Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers».

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümers» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe Beilagen mit versendet, wie etwa aktuell die Unterschriftenbogen, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf

Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion recycelt und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcen-

schonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll zu entsorgen, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann die Folie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» soweit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.

FLECHTENBILDUNG AUF BODENPLATTEN VON TERRASSEN UND BALKONEN

So lassen sich hässliche Flecken auf Steinböden entfernen

Gefährlich sind sie nicht, giftig ebenso wenig. Die runden weisslichen bis grünlichen Flecken auf den Bodenplatten sind aber keine Augenweide und können das ästhetische Empfinden stören. Für Abhilfe sorgen kann hier nur der Fachmann.

Insbesondere Flechten entwickeln sich auf Bodenplatten von Terrassen und Balkonen zu einem hartnäckigen Problem, denn sie sind eine permanente Lebensgemeinschaft von Algen und Pilzen mit dem Untergrund.

Die bei uns am häufigsten vorkommende Art ist eine Krustenflechte, welche zur dauernden Bewohnerin von porösen Betonflächen wie Verbundsteinen oder Dachziegeln wird. Im Gegensatz zu anderen Flechtenarten ist sie sehr widerstandsfähig, sehr fest mit der Oberfläche

verankert, hat ein hartes Schutzschild und wird beim Entfernen zerstört. Um sie von mit Steinplatten belegten Terrassen oder Balkonen sicher zu entfernen, ist immer die mechanische Unterstützung notwendig.

Gute Kenntnisse notwendig

Steine, Steinplatten oder Steinböden lassen sich mit verschiedensten Methoden und Techniken reinigen. Die bekanntesten sind etwa trockenes oder nasses Sandstrahlen, Reinigung mit Ultra-

Der Unterschied springt ins Auge: Vor der Reinigung und danach.





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

schall oder Laser, mit Seifenkonzentraten oder sauren Reinigungsmitteln sowie mit waschaktiven Substanzen, organischen Lösungsmitteln, Laugen und Säuren.

Hier ist aber Vorsicht angebracht, denn je nach Beschaffung des Steins kann eine falsche Reinigungsmethode genau das Gegenteil bewirken: Der Boden ist danach nicht glänzend sauber, sondern stumpf, rau oder sogar ganz kaputt.

Deshalb gehört die Reinigung von Steinplatten auf Terrassen und Balkonen und insbesondere die Entfernung von Flechten, Pilzen oder Schimmel in professionelle Hände. Denn nur schon die Tatsache etwa, ob Steinplatten rau oder poliert sind, bedingt unterschiedliche Reinigungsmethoden.

«hausWert»

«hausWert» ist eine Dienstleistung des HEV Zürich für Hauseigentümerinnen und -eigentümer in Stadt und Region Zürich. Sie umfasst «klassische» Hauswarttätigkeiten auf Abruf, für welche es sich nicht lohnt, einen Handwerker oder Fachmann zu engagieren. Das Angebot umfasst etwa kleinere Reparaturen oder Reinigungsarbeiten im und ums Haus. Ebenfalls zum Service gehören Entsorgungs- und Räumungsarbeiten im und ums Haus.

Die kostenpflichtige Dienstleistung «hausWert» ist flexibel ausgelegt und richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Hauseigentümer. Die Aufträge werden mit einer Wegpauschale sowie dem Zeitaufwand für die effektiven Arbeiten verrechnet.

Kontakt:

Sabine Eckereder, | Telefon 044 487 18 99 | Mail: info@hauswert.ch

Vom Fachmann mit Wissen und Erfahrung angewandt, kann das richtige Verfahren rasch sichtbare Resultate hervorbringen.

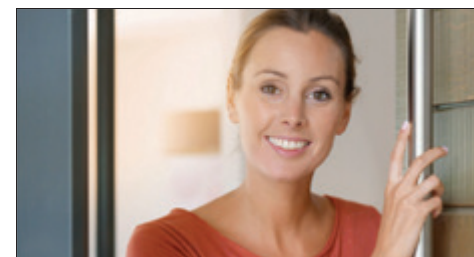
Flechten und Moose

Auf Steinen können sich Organismen wie etwa Pilze (Schimmel), Flechten, Algen und Moose ansiedeln. Entfernen lassen sich diese auf mechanischem Wege durch Abtragen mittels Skalpell, Bürsten oder auch durch einen Wasserstrahl unter Druck. Wichtig ist, zuvor die Beschaffenheit des Untergrunds zu prüfen.

Bei einer mechanischen Abtragung der Flechten besteht die Gefahr, dass nur die sichtbaren Teile der Organismen entfernt werden. Myzele und Sporen können dabei zurückbleiben und zu erneutem Wachstum führen. Deshalb kann es je nach Befall angezeigt sein, Fungizide oder andere Mittel einzusetzen. Diese sind normalerweise gut wasserlöslich und deshalb nur kurzzeitig wirksam.

Das wirkungsvollste Gegenmittel besteht in der Zerstörung der Lebensgrundlagen der Organismen. Dies geschieht hauptsächlich durch bauliche Massnahmen, welche dafür sorgen, dass der Boden bzw. die Steinplatten weniger lang feucht sind. Bei Terrassen und Balkonen ist dies allerdings schwierig. (rcv)

«hausWert»-Equipenchef Salvatore Forte beim fachgerechten Reinigen von Bodenplatten.



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

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

Justizvollzugsanstalt
Bostadel

6313 Menzingen ZG

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestorationen
- Serienarbeiten

Tel: 041 757 19 80
Email: schreiner@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: 041 757 19 43
Email: maler@bostadel.ch

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

MARKTPLATZ

Badewannentüren Variodoor

Lieferung & Montage ganze Schweiz
ab Fr. 2700.00 (inkl. MwSt., inkl. Montage)



Magicbad Schenker Luzern
079/ 642 85 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei Flachdach Bedachungen
Manessestrasse 98 8045 Zürich
044 463 1130 spenglerei-huber.ch

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

Hier könnte
Ihr
Insertat stehen

Echte
Schweizer
Küchen



brunner-kuechen.ch

BUY FOOD WITH PLASTIC



Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upgecycelt.



buyfoodwithplastic.org f @buyfoodwithplastic

JUBILÄUMSFEIER

100 Jahre HEV Richterswil / Samstagern



«United Nonsense» sorgte für amüsante Unterhaltung. Bilder: Anja Lutz Photography

Im «Haaggeri»-Saal in Samstagern wurde am 8. April 2022 das 100-jährige Bestehen des Hauseigentümergebietes Richterswil / Samstagern (HEV RS) gebührend gefeiert. Präsident Dr. Peter Theiler konnte rund 160 Mitglieder und zahlreiche Gäste aus dem Hauseigentümergebiet und der Politik zu einem abwechslungsreichen Abend begrüssen.

Sobald die Traktanden der 100. ordentlichen Mitgliederversammlung zügig abgearbeitet waren, mischten sich die Teilnehmenden beim appetitlichen Begrüssungsapéro mit den inzwischen eingetroffenen Gästen. Punkt «Sechseläuten» hiess Präsident Theiler die Festgemeinde herzlich willkommen.

Nach einem kurzen Innehalten zum Gedenken an die Verbandsmitglieder der vergangenen 100 Jahre, aber auch all der kriegsversehrten Menschen, denen «das schützende Dach über dem Kopf weggerissen wurde», übergab er das Mikrofon an den langjährigen ehemaligen Direktor des HEV Schweiz, Ansgar Gmür. Dieser – zwischenzeitlich «zwar nicht zum besten, aber wohl lustigsten Pfarrer» mutiert – vermochte in seiner fulminanten Manier das Publikum so zu begeistern, dass sein Vortrag noch beim anschliessenden Schlangestehen zum bodenständigen XXL-BBQ-Buffer des bekannten Grillmeisters Freddy Camerer für viel Kurzweil sorgte.

Dasselbe gilt für die heiteren Grussbotschaften seitens NR und Stadtpräsident Wädenswil, Philipp Kutter, von Albert Leiser, Direktor des

HEV Kanton Zürich, von Gemeindepräsident Richterswil, Marcel Tanner, sowie der von nah und fern angereisten Sektionsvertreter. Das amüsante Unterhaltungsprogramm von «United Nonsense» brachte – nebst Lach-

muskelstrapazen – auch die schauspielerischen Qualitäten von Anita Stecher, HEV Schweiz, und Dr. Luca Roncoroni, HEV Kanton Zürich, voll zur Geltung. Ein leckeres Ananasdessert vom Smoker rundete den Jubiläumsabend kulinarisch ab. Und mit der Promotion der vom Sektionsvorstand als «Bhaltis» edierten Rezeptsammlung «Us Richterschwiler Chochtöpf» sowie dem friedlichen Gerangel um die bezaubernde Blumendekoration, arrangiert von Ruth Theiler, klang das Fest zufrieden aus. Die nächsten 100 erfolgreichen HEV-RS-Jahre mögen kommen!



Adrian C. Gattiker (r.) gratuliert Peter Theiler mit einem Laib Schwyzer Alpkäse.

Dr. Peter Theiler,
Präsident HEV Richterswil / Samstagern



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Herbstsession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 29. September 2022

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Ehem. Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

- Bern:**
- 08.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
 - 09.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
 - 12.00 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
 - 14.00 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

- pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
- Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Freitag, 31. August 2022

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 29. September 2022

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<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

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 01

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



50
Jahre

Echte Schweizer Küchen



Benglen (Fällanden)

4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Am nördlichen Rand von Benglen an sonniger Wohnlage direkt am Waldrand mit Aussicht ins Grüne gelegen. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und modernen Ausbau. Separate Waschküche/Trockenraum, Baujahr 1973, Wohnfläche ca. 100 m².

Verhandlungspreis: CHF 884 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage



Forch (Maur)

Einseitig angebautes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

In einem sonnenverwöhnten und kinderfreundlichen Wohnquartier gelegen. Mit der Forchbahn kurze Fahrt zum Bahnhof Stadelhofen. 2 Zimmer im EG mit Dusche/WC, OG mit Wohnen/Essen (ca. 41 m²), 2 Zimmer sowie Küche und Bad/WC, Zimmer (ca. 21 m²) im DG. Baujahr 1973/1985 Aufstockung DG, Wohnfläche ca. 137 m², Nebenräume.

Verhandlungspreis: CHF 1 750 000.– inkl. Einzelgarage (direkter Hauszugang)



Kollbrunn (Zell)

Freistehendes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus

Charmantes Einfamilienhaus an familienfreundlicher Lage mit idyllischer Terrasse und gemütlichem Garten. Wohnfläche ca. 158 m², Baujahr 1927, Grundstückfläche 346 m², Zoneneinteilung W3/60.

Verhandlungspreis: CHF 890 000.–



Wettswil am Albis

Familienraum – einseitig angebautes 9-Zimmer-Einfamilienhaus

Am östlichen Ortsrand gelegen, angrenzend an die Gemeinde Bonstetten. UG mit eigenem Aussenzugang, traumhaft angelegter Garten mit dekorativer Platane, Sitzplätze, Nutz- und Kräutergarten mit Grillplatz, kleinem Wasserlauf und Vivarium. Moderner Ausbau und vieles mehr. Baujahr 1978/2009 Wohnraumvergrößerung, Wohnfläche ca. 192 m², viele Nebenräume.

Verhandlungspreis: CHF 2 250 000.– inkl. 2 Einstellplätze in UN-Garage

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

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



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –
mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient zu verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»
«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoilientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung/
Prozessführung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur. HSG
stv. Leiterin Rechtsberatung/
Prozessführung

«Der Mietvertrag»
«Die Mängelrechte im Mietrecht»
«Die Kündigung»
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Insurance Experts AG

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 25. November und 2. Dezember 2022, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich, Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* 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

«Liegenschaftsverwaltung» vom 25. November und 2. Dezember 2022

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
<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 01.

DIE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER IM KANTON ZÜRICH (TEIL 2 VON 3)

Wie wird der Gewinn bei der Grundstücksgewinnsteuer ermittelt?

Wird beim Verkauf einer Liegenschaft ein Gewinn erzielt, resultiert daraus die Pflicht, den Grundstücksgewinn zu versteuern. Die Höhe dieser Grundstücksgewinnsteuer ist abhängig von der Besitzesdauer. Je kürzer die Besitzesdauer, desto höher fällt die Grundstücksgewinnsteuer aus. Darüber hinaus ist die Grundstücksgewinnsteuer meist progressiv, sprich je höher der Gewinn ist, desto höher ist die Steuerlast.

Im ersten Teil wurde die Grundstücksgewinnsteuer an sich beschrieben, wer diese zu bezahlen hat und wo die Problematik sowie die Lösung liegt. In diesem zweiten Teil wird die Gewinnermittlung beschrieben, hernach wird die Höhe der Grundstücksgewinnsteuer und später dann auch die Möglichkeit eines Aufschubes dieser Grundstücksgewinnsteuer erörtert.

Gewinn

Nach § 216 Abs. 1 StG (Steuergesetz Kanton Zürich) wird die Grundstücksgewinnsteuer von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

Steuerobjekt bei der GGSt ist der erzielte Grundstücksgewinn. Der Grundstücksgewinn ist definiert als der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt (§ 219 Abs. 1 StG), sprich der Differenz zwischen dem Kauf- und dem Verkaufspreis. Massgebend für die Berechnung des Gewinns und der Besitzesdauer ist grundsätzlich die letzte Handänderung (§ 219 Abs. 2 StG).

Erlös

Im Steuergesetz wird in § 222 der Erlös als Preis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers definiert, welche in einem kausalen Zusammenhang mit der Veräusserung stehen.

Vom Erlös respektive dem Verkaufspreis dürfen gewisse Kosten abgezogen werden, so

z. B. wertvermehrnde Investitionen, Maklerprovisionen, Insetratekosten, Notariatskosten sowie allenfalls eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank, wenn infolge des Immobilienverkaufs eine Hypothek vorzeitig aufgelöst werden muss.

Anlagekosten

Die Anlagekosten setzen sich aus dem Erwerbspreis oder Ersatzwert der Liegenschaft plus der damit zusammenhängenden Aufwendungen zusammen (Art. 12 Abs. 1 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG)). In der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen sind gemäss § 221 Abs. 3 StG anrechenbar.

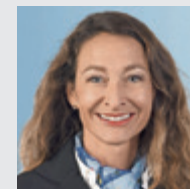
Als Erwerbspreis gilt der (öffentlich beurkundete) Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (§ 220 Abs. 1 StG), welche mit der Handänderung in kausalem Zusammenhang stehen wie beispielsweise Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch den Käufer, Nutzniessung oder Wohnrechte etc. Kann der Kaufpreis zwischen den Parteien nicht ermittelt werden, ist ersatzweise der Verkehrswert heranzuziehen. Liegt die massgebende Handänderung mehr als 20 Jahre zurück, darf der Steuerpflichtige den Verkehrswert des Grundstücks vor zwanzig Jahren in Anrechnung bringen (§ 220 Abs. 2 StG). Diesfalls dürfen zusätzliche Anlagekosten nur noch geltend gemacht werden, wenn diese nicht älter als 20 Jahre und nicht bereits im Verkehrswert vor 20 Jahren enthalten sind. Dafür ist

ein Antrag beim Steueramt der Gemeinde zu stellen.

Wertvermehrnde Aufwendungen, sprich Investitionen, welche die Beschaffenheit des Grundstücks dauernd verbessern, also wertvoller machen und wertvermehrnde Investitionen wie Baukosten, rechtliche Verbesserungen wie z. B. Aufwendungen für die Begründung von Stockwerkeigentum (Begründungsakt, Aufstellung Reglement) oder Eigenleistungen (z. B. Eigenarbeit des Eigentümers an seinem Grundstück), können abgezogen werden. So dürfen gemäss § 221 Abs. 1 lit. a StG Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks, nach Abzug etwaiger Versicherungsleistungen und Beiträgen von Bund, Kanton oder Gemeinde angerechnet werden.

Hingegen nicht bei der Grundstücksgewinnsteuerberechnung angerechnet werden können werterhaltende Investitionen, welche die Erhaltung der bisherigen Werte sicherstellen sollen, wie Unterhalts- und Reparaturkosten – die bereits in den laufenden Steuerperioden, in denen diese ausgeführt wurden bzw. angefallen sind, abziehbar waren.

Nach § 221 Abs. 1 StG sind hingegen weitere Aufwendungen anrechenbar für Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge (lit. b), übliche Maklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung (aber keine Reisespesen) (lit. c), mit der Handänderung verbundene Abgaben (wie z. B. Gebühren für die öffentliche Beurkundung, Handänderungsgebühren, Handänderungssteuer) (lit. d.) und Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen (lit. e).



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

MIETRECHT

Ist eine Mietzinsänderung während der Erstreckung möglich?

«Ich habe meiner Mieterin das Mietverhältnis gekündigt und wir haben uns vor der Schlichtungsbehörde auf 12 Monate Erstreckung geeinigt. Kann die Mieterin während der Erstreckung ein Herabsetzungsbegehren stellen? Und falls ja, mit welcher Frist und auf welchen Termin kann sie das Begehren stellen?»

Gesetzliche Anpassungsmöglichkeiten

Laut Art. 272c Abs. 1 OR kann jede Partei verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird. Ist der Vertrag vor der Schlichtungsbehörde oder dem Mietgericht nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten (Art. 272c Abs. 2 OR).

Die Frage ist, was unter «gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten» zu verstehen ist. Materiell bedeutet das, dass der Mietzins unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die nicht missbräuchlichen Mietzinse angepasst werden kann, der Vermieter also den Mietzins erhöhen und der Mieter ein Mietzinsherabsetzungsbegehren stellen kann (Art. 269d OR, Art. 270a OR).

Die erste Frage, ob die Mieterin während der Erstreckungsdauer ein Herabsetzungsbegehren stellen kann, ist also zu bejahen. Bei der Anpassung

sind auch Umstände zu berücksichtigen, die vor der Erstreckung liegen (mp 4/96, S. 218).

Mit welcher Frist? Auf welchen Termin?

Die Frage bezüglich der Frist und des massgebenden Termins kann jedoch nicht eindeutig beantwortet werden, da es diesbezüglich unterschiedliche Lehrmeinungen gibt und sich das Bundesgericht bisher noch nicht mit diesem Thema beschäftigt hat (oder nichts darüber publiziert wurde).

Diverse Lehrmeinungen

Nach einer ersten Lehrmeinung verweist die Bestimmung von Art. 272c Abs. 2, 2. Satz OR (die «gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten») auf die Artikel 269d und 270a OR. Diese sehen eine Erhöhung oder Herabsetzung auf den «nächst-möglichen Kündigungstermin» vor. Darunter sei derjenige Termin zu verstehen, auf welchen die

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 6. September 2022,
8.30 bis 12 Uhr

Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

Seminarerwerb 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 Seminarerwerb-
kosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarerwerbkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 6. September 2022

(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 01.

Mietzinsänderung hätte vorgenommen werden können, wenn der Mietvertrag nicht gekündigt und erstreckt worden wäre. Massgebend seien somit in erster Linie die ursprünglich im gekündigten Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen und -termine (SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 9 zu Art. 272c mit weiteren Verweisen). Wenn beispielsweise im Vertrag drei Monate Kündigungsfrist per Ende März und Ende September vereinbart wurde, kann die Wohnungsmieterin nach dieser Lehrmeinung im Juli 2022 per 1. April 2023 ein Herabsetzungsbegehren stellen.

Ebenso könnte der Vermieter – z. B. bei einer allfälligen Erhöhung des Referenzzinssatzes – unter Einhaltung aller Formvorschriften (Verwendung des Formulars) im Juli 2022 eine Mietzinserhöhung mit einer dreimonatigen Frist (plus 10 Tage, Art. 269d OR) per 1. April 2023 aussprechen.

Entgegen der letzten Auflage sind nun auch laut Weber der Einfachheit und Einheitlichkeit der Regelung willen die bis zur Kündigung gültig gewesenen vertraglichen Fristen und Termine zu beachten (Basler Kommentar, 7. Aufl. 2019, N. 5a zu Art. 272c).

Nach Ansicht von Higi (Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2022, N. 28ff zu 272c) haben die Vertragsanpassungen (Erhöhungen und Herabsetzungen) im Sinne von Art. 272c Abs. 2, 2. Satz den für das erstreckte Mietverhältnis neu geltenden gesetzlichen Kündigungsterminen des Art. 272d OR zu folgen. Diese Bestimmung (Art. 272d) regelt die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters während der Erstreckung. Bei Erstreckung bis zu einem Jahr könnte also die Mieterin im Juli 2022 mit einer einmonatigen Frist per 1. September 2022 ein Herabsetzungsbegehren stellen. Ebenso könnte der Vermieter (unter Einhaltung aller Formvorschriften, Verwendung des Formulars) im Juli 2022 eine Mietzinserhöhung mit einer einmonatigen Frist (plus 10 Tage, Art. 269d OR) auf Ende jeden Monats (also per 1. September 2022) aussprechen.

Als weitere Möglichkeit gibt es noch die Mischform. Danach soll der Vermieter bei Mietzinserhöhungen während der Erstreckung die ursprünglich im Vertrag vorgesehenen Kündigungsfristen und -termine beachten. Der Mieter

könne jedoch sein Herabsetzungsbegehren während der Erstreckung mit den Fristen und Terminen von Art. 272d OR stellen. Dies führe zwar zu einer Ungleichbehandlung von Vermieter und Mieter, welche sich nach Ansicht der Autoren mit den einseitig zugunsten des Mieters verkürzten Kündigungsfristen und -terminen während der Erstreckungsdauer erkläre (Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Kap. 30.11.6).

Botschaft

Da diese verschiedenen Lehrmeinungen ziemlich verwirrend sind, ziehen wir die Botschaft des Bundesrates vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts zu Rate.

Dort heisst es zu Art. 272c: «Vermieter und Mieter können Mietzinsanpassungen im Rahmen des Missbrauchsgesetzes wie vor der Erstreckung verlangen.» Neu werde diese Möglichkeit auch dem Mieter eingeräumt. «So kann er beispielsweise eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wie er es früher hätte tun dürfen, wenn der Vermieter nicht gekündigt hätte.» (BBl 1985 I 1389 ff, insbes. S. 1463).

Art. 272d wird erst weiter unten im Text der Botschaft behandelt. Bei den Ausführungen zu Art. 272c gibt es keinerlei Hinweise auf Art. 272d.

Bundesgericht

Wie oben erwähnt, findet sich in der bundesgerichtlichen Publikation kein konkreter Entscheid über ein Herabsetzungsbegehren während einer Erstreckung. In einem Entscheid vom 2. Mai 1995 äusserte sich das Bundesgericht jedoch allgemein über Mietzinsanpassungen während der Erstreckung wie folgt: «Demzufolge kann der Mieter nach Art. 270a OR eine Mietzinsherabsetzung verlangen, und der Vermieter kann seinerseits den Mietzins nach Art. 269, 269a und 269d OR erhöhen, wie er es hätte tun dürfen, wenn er nicht gekündigt hätte.» Das Bundesgericht verwies auf die Botschaft des Bundesrats von 1985 und äusserte sich nicht ausdrücklich über Fristen und Termine (mp 4/96 S. 217). Auch in einem Bundesgerichtsentscheid vom 21. März 2000 (2P.56/1999) erwähnt das Bundesgericht die Möglichkeit, den Mietzins während der Erstreckung anzupassen. Es äussert sich aber wieder nicht zu

Fristen und Terminen, verweist jedoch ebenfalls auf die Botschaft des Bundesrats von 1985.

Schlussfolgerung

Grundsätzlich gibt es während der Erstreckung keine eigentlichen Kündigungstermine mehr. Der Vertrag ist ja bereits gekündigt. Der Vermieter kann in der Erstreckung nicht mehr ordentlich kündigen, höchstens ausserordentlich (z. B. wegen Zahlungsverzugs oder Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme). Der Mieter kann zwar während der Erstreckung gemäss Art. 272d «kündigen», doch ist dies meines Erachtens keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit, sondern vielmehr ein vorzeitiges Beendigungsrecht.

Aufgrund dieser Überlegungen und unter Berücksichtigung des Wortlauts der Botschaft («wie er es früher hätte tun dürfen») ist meines Erachtens die ersterwähnte Lehrmeinung die Logischste. Demnach ist unter dem «nächstmöglichsten

Kündigungstermin» derjenige Termin zu verstehen, auf welchen die Mietzinsänderung hätte vorgenommen werden können, wenn der Mietvertrag nicht gekündigt und erstreckt worden wäre. Folglich sollten für Mietzinsanpassungen auch während der Erstreckung die ursprünglichen im gekündigten Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen und -termine weiter gelten.

Wie jedoch ein Gericht in einem konkreten Streitfall betreffend Frist oder Termin entscheiden würde, bleibt offen.



Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Licht Stimmungen



Optimale Tageslichtnutzung. Keine Blendung. Keine Hitze.

Mit den Griesser Lamellenstoren geniessen Sie Sonne und Tageslicht, ohne geblendet zu werden. Sie behalten die Kontrolle darüber, wie warm und hell es in Ihrem Haus ist. Neben der grössten Auswahl an Farben bietet Griesser auch zweifarbige Lamellen an. Wählen Sie eine Farbe für die Innen- und eine andere für die Aussenseite.



www.griesser.ch

Inspired by the **Sun.**

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt HTL, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 8. November 2022, 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 8. November 2022

(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 01.

MIETRECHT

Eidg. Gebäudeidentifikatoren und amtliche Wohnungsnummern

Auf der Vorlage «Zürcher Mietvertrag für Wohnräume» sind sowohl der eidgenössische Gebäudeidentifikator (EGID) wie auch die amtliche Wohnungsnummer (aWN) aufzuführen. Was hat es damit auf sich?

Zwischen 1850 und 2000 lieferte die Volkszählung alle 10 Jahre wichtige Informationen zur Struktur der Bevölkerung in der Schweiz. Nebst der Erhebung der Bevölkerungszahl wurde unter anderem nach Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit, Zivilstand, Beruf, Gewerbe und Konfession der Einwohner befragt. Die Resultate (Statistiken) erlaubten Aussagen über die demografische, räumliche, soziale und ökonomische Entwicklung und bildeten eine bedeutende Informationsgrundlage für zahlreiche aktuelle Fragestellungen. Sie dienten der Planung, der Entwicklung von Strategien und der Beschlussfassung in verschiedensten Politik- und Wirtschaftsbereichen.

2010 erfolgte eine grundlegende Änderung

Die Volkszählung wird seither im Einjahresrhythmus und in neuer Form durch das Bundesamt für Statistik (BFS) durchgeführt und ausgewertet. Die neue Volkszählung beruht auf einer Registererhebung, die vorhandene Verwaltungsdaten auswertet. Dafür nutzt das BFS die kantonalen und kommunalen Einwohnerregister, die Bundespersonenregister sowie das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister.

Registerharmonisierung als landesweites Projekt

Die verschiedenen Register der öffentlichen Hand mussten zuerst kantonal vereinheitlicht werden. Das 2008 in Kraft gesetzte Registerharmonisierungsgesetz (Bundesgesetz über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister) schreibt vor, dass jedem Gebäude ein eidgenössischer Gebäudeidentifikator (EGID) und darin jeder Wohnung ein eidgenössischer Wohnungsidentifikator (EWID) zu-

gewiesen werden muss. Gemeinden melden ihre Gebäude und Wohnungen bzw. Bauvorhaben im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) an und haben damit eine wichtige Verantwortung für die Qualität der Daten im nationalen Informationssystem. Zusätzlich sollen diese Informationen mit den Personendaten der Einwohnerregister verbunden werden. Mit der Totalrevision der Verordnung über das GWR (VGWR) vom 1. Juli 2017 hat sich das eidgenössische GWR als massgebendes nationales Informationssystem für Gebäude etabliert.

Eidgenössischer Gebäudeidentifikator (EGID)

Der EGID ist die gesamtschweizerisch eindeutige Identifikationsnummer *des Gebäudes*, in dem die Person wohnt und das durch die Wohnadresse bestimmt ist. Das eidgenössische GWR vergibt ihn pro Gebäude und unabhängig von der Gemeindezugehörigkeit. Bei Gemeindefusionen, Eigentümerwechseln, Umbauten etc. bleibt er unverändert. Gebäude sind auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauten, die Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur oder des Sports dienen. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern zählt jedes Gebäude als selbstständig, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende, tragende Trennmauer besteht.

Bundesamt für Statistik:
Eidgenössisches Gebäude- und
Wohnungsregister (GWR).
Von Adresse zu EGID:
www.housing-stat.ch/de/query/adrtoegid.html



Eidgenössischer Eingangsidefikator (EDID)

EGID und EDID bilden in Kombination eine gesamtschweizerisch eindeutige Identifikationsnummer für alle Gebäudeeingänge. Unter Gebäudeeingang ist der Zugang von aussen in ein Gebäude zu verstehen. Der EDID wird in Abhängigkeit des Gebäudes pro Gebäudeeingang durch das eidgenössische GWR vergeben. Bei Neuadressierungen, Umbauten etc. bleibt er unverändert.

Eidgenössischer Wohnungsidentifikator (EWID)

EGID und EWID bilden in Kombination eine gesamtschweizerisch eindeutige Identifikationsnummer *für jede Wohnung*. Der EWID bleibt bei Umnutzungen, Mieterwechseln etc. unverändert. Jede Wohnung ist zwingend an einen Gebäudeeingang gebunden, dem ein EDID zugewiesen ist.

Amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Eine Besonderheit im Kanton Zürich ist, dass die kommunale Behörde bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) zur eindeutigen Wohnungsidentifikation zwingend die amt-

liche Wohnungsnummer (aWN) vergeben muss. Diese aWN muss im Mietvertrag (so auch im Kaufvertrag) aufgeführt werden. Die durch die Gemeinde bestätigte aWN ist nicht physisch an der Wohnungstüre oder dem Klingelschild anzubringen. Der Vermieter hat die aWN dem neuen Mieter im Mietvertrag und – aus Datenschutzgründen – mittels *separatem Wohnungsausweis* zuhanden der Einwohnerkontrolle bekannt zu geben. Der Wohnungsausweis dient dem neuen Mieter als Beleg für seine Meldepflichten gegenüber der Einwohnerkontrolle.

Detaillierte Informationen sind über Internet-Suchmaschinen abrufbar. Eingabe der Suchbegriffe: «Amtliche Wohnungsnummer – Kanton ZH»



Anita Lankau

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

Unveränderter hypothekarischer Referenzzinssatz für die Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,25 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

- ▲ Alle Kaminfeger-Arbeiten für Gas-, Öl und Holzfeuerungen
- ▲ Feuerungskontrollen
- ▲ Impulsberatungen
- ▲ Dachservice für Steil und Flachdächer



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

 **Blitzschutzkontrolle** PK GmbH
Beratung + Kontrollen

Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachslernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch



**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

Über
20 Jahre
erfolgreich!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.

MIETRECHT

Unerlaubtes Halten eines zweiten grossen Hundes

«Meine Mieterin zog mit meinem Einverständnis mit einem grossen und einem kleinen Hund in die 3-Zimmerwohnung im Parterre ein. In einem individuell ausgestalteten «Nachtrag zum Mietvertrag/Hundehaltung» wurde die Haltung dieser beiden Hunde gestattet. Den kleinen verstorbenen Jack Russell Terrier ersetzte sie kürzlich – ohne Zustimmung meinerseits – durch eine weitere grosse Hunderasse. Zwei grosse Hunde hätte ich nie erlaubt. Darf ich verlangen, dass meine Mieterin diesen zweiten grossen Hund weggibt?»

Das schweizerische Mietrecht enthält keine Bestimmungen über die Haustierhaltung. Vermieter und Mieter sind diesbezüglich in ihrer Vertragsausgestaltung grundsätzlich frei. Ob die Mieterschaft Haustiere halten darf, hängt davon ab, wie der Mietvertrag, die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag und die Hausordnung ausgestaltet sind.

Folgende Varianten sind möglich:

- Der Mietvertrag enthält keine Bestimmungen über Haustiere:
Damit ist die Haustierhaltung grundsätzlich zulässig. Aussergewöhnliche Arten mit hohem Stör- oder Gefährdungspotenzial (zum Beispiel Giftschlangen, Papageien oder Haustiere in grosser Zahl) sind davon ausgenommen. Sollte das Tier zu Klagen Anlass geben,
- kann der Vermieter jedoch dessen Beseitigung verlangen. Üblich ist, die/den Mieter/-in zuerst schriftlich abzumahnern, bevor der Vermieter definitiv die Beseitigung des störenden Tieres verlangen kann.
- Der Mietvertrag oder die Hausordnung verbietet Haustiere ganz oder teilweise:
In der Schweiz lassen die meisten Mietverträge Haustiere nur mit Einwilligung des Vermieters zu. Aus welchen Gründen der Vermieter seine Einwilligung auch immer verweigern darf, es braucht dazu gemäss der Rechtsprechung keinen speziellen Grund, sondern der Vermieter kann nach eigenem Ermessen ein Tier verbieten.
- Der Mietvertrag lässt grössere Haustiere (zum Beispiel Katzen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien) nur mit Einwilligung der Vermie-

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO
COMPAGNONI



Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassung bedarf – gemäss den obgenannten Allgemeinen Bedingungen – der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.»

Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung

Gemäss Zusatzvereinbarung des HEV Zürich dürfen Kleintiere (vgl. Ziffer 1 Abs. 2) ohne Zustimmung des Vermieters in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter heimtiergerecht gehalten werden. Einer ausdrücklichen Halteerlaubnis des Vermieters «bedürfen namentlich Hunde, Katzen, Papageien und solche Wildtiere, deren Haltung nach Tierschutz- oder Jagdgesetz bewilligungspflichtig ist. Im Zweifelsfälle ist der Mieter verpflichtet, beim Vermieter um eine Erlaubnis nachzusuchen.» Jede Änderung im Heimtierbestand, welche «länger als vier Monate dauert, bedarf einer neuen Zusatzvereinbarung».

Vereinbarung über die Haustierhaltung

Der HEV Schweiz bietet in Ergänzung zum bestehenden Mietvertrag für Wohnräume eine durch den Mieter zu unterzeichnende «Vereinbarung über die Haustierhaltung» an. Auf Wunsch des Mieters gestattet der Vermieter auf Zusehen hin dem Mieter die Haltung seines Haustieres, mit Angabe von Tierart, Rasse und Anzahl. Neben den aufgeführten Bedingungen gilt die Vereinbarung **ausschliesslich für das erwähnte Haustier bis zu dessen Versterben**. Verstorbene Tiere dürfen nicht ohne die Zustimmung des Vermieters ersetzt werden. Ein generelles Recht zur Haltung von Haustieren im Mietobjekt entsteht durch diese Vereinbarung nicht. Jede Änderung im Haustierbestand bedarf einer neuen Vereinbarung.

Rechtsprechung zur Tierhaltung

Das Bundesgericht hat im Jahr 1994 entschieden, wenn der Mietvertrag die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig mache, könne dieser die Haltung eines Hundes nach freiem Ermessen verbieten, auch ohne sachlichen Grund.

Wie ist vorzugehen, wenn statt des erlaubten kleinen plötzlich ein zweiter grosser Hund in der vermieteten Wohnung lebt?

terschaft zu. So gemäss Formularvertrag HEV Zürich (siehe: «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» und «Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung»).

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Gemäss Formularvertrag des HEV Zürich mit den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (Ziffer 10), die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bilden, dürfen *«Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet.»*

Vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters

In den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume heisst es: *«Das Halten von grösseren Haustieren (wie Hunde, Katzen, Hasen, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von*

Das Zürcher Obergericht hielt an dieser Rechtsprechung fest. In einem Entscheid vom 16. Juni 2015 (Geschäfts-Nr.: PD140011-O/U) hielt das Zürcher Obergericht zusammenfassend fest, dass aus dem Mietrecht kein genereller Anspruch auf Hundehaltung bestehe und eine Verweigerung der Zustimmung im freien Ermessen der Vermieterschaft liege. Die Praxis des Zürcher Obergerichts hat erfahrungsgemäss grossen Einfluss auf die Rechtsprechung in der übrigen Schweiz. Nach wie vor ist dies der Stand der Rechtsprechung in der Schweiz.

Antwort

Ihr Mietvertrag (siehe «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag») gestattet grosse Haustiere nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters. Diese Regelung ist am häufigsten. Gemäss dem von Ihnen aufgesetzten **«Nachtrag zum Mietvertrag/Hundehaltung»** ist für jedes Tier eine Bewilligung separat einzuholen. Die Vereinbarung gilt **«für den bezeichneten Hund (Name), der zur Zeit der Ausfertigung dieses Nachtrages im Besitz der Mieterin ist. Das Tier darf nach seinem Ableben nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Vermieter/der Verwaltung ersetzt werden.»** Über die weitere Vorgehensweise spricht sich Ihr Nachtrag nicht aus.

Setzen Sie Ihrer Mieterin mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist, um den zweiten grossen Hund an einen neuen, geeigneten Platz ausserhalb des Mietobjekts zu bringen. Sollte Ihre Mieterin der schriftlichen Aufforderung keine Folge leisten, können Sie ein weiteres Einschreiben mit einer letzten Frist für die Weggabe des Hundes setzen. Wie aufgezeigt, ist gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung die Angabe eines sachlichen Grundes nicht erforderlich.



Anita Lankau

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



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



FLEXO

Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!
FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

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

**WO ANDERE AN IHRE
GRENZEN STOSSEN,
BEGINNT UNSER ALLTAG!**




Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbeurteilungen

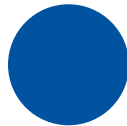
fällag
Spezialfällarbeiten

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



Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugellilostrasse 48
8050 Zürich



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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschaftlerin
mit eidg. FA, Teamleiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 27. September 2022, 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-
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 27. September 2022

(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 01.

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

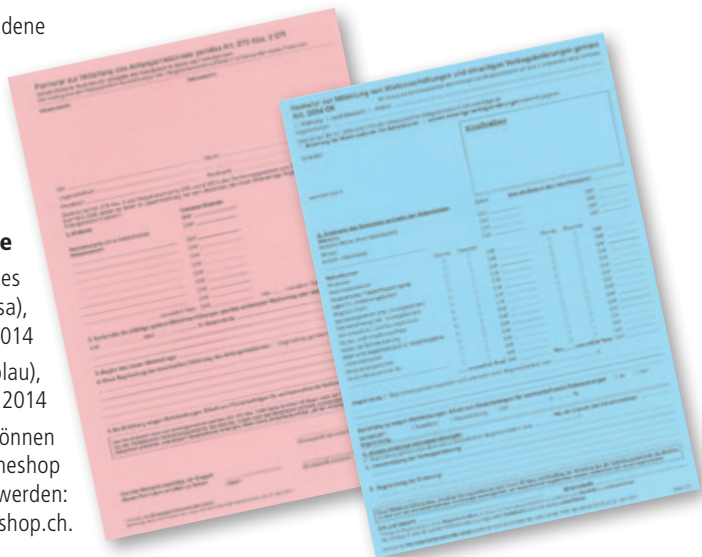
Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa), Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular (blau), Ausgabe 2014

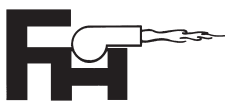
Die Formulare können auch als PDF über den Onlineshop vom HEV Zürich bezogen werden: www.hev-zuerich-shop.ch.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.50	CHF 2.50
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.50	CHF 2.50

Bestellformular siehe Seiten 47/48 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



Pfister | Partner Baumanagement



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

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

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-
und Elektroinstallation

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



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)		Preise CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel			Mitglieder	Nichtmitglieder
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)		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 (Januar 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
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.50	21.00



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 (2019)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2022)	60.00	68.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2020)	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 (2021/2022)	4.00	5.00
40086	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020) NEU	24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015)	20.00	25.00
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40060	—	Kombipkt. GU-Wertr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) NEU	29.50	34.50
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 (2019)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name	Vorname	Mitgliedsnummer
		(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

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
 Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
 Und wir die passende Lösung.

 **G & H**
 Insekten
 Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

1922 – 2022
 Jahre

Naturstein- und
 Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil

044 781 42 33

rota-plattenbelaege.ch

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

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



jetzer
 storen.

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

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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum, haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben oder sind Sie längst Stockwerkeigentümer und möchten ein Update?

Vor über 55 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums in der Schweiz kontinuierlich.

- Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
- Worauf ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
- Welche Rolle spielen die verschiedenen Mitspieler wie Eigentümer oder die Verwaltung?
- Wie relevant ist das Reglement?

Auf all diese und weitere Fragen wird das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen das tägliche Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder längst Stockwerkeigentümer sind und ein Update über neuste Gegebenheiten möchten.

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie am Seminar gerne mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an sabrinaboeniger@bluewin.ch, damit sie diese entsprechend einbauen kann.



**Referentin
Sabrina Boeniger**

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin und Bereichsleiterin Stockwerkeigentum, GFELLER Treuhand und Verwaltungs AG, 8600 Dübendorf, verfügt über langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und leitet zusammen mit ihrem Team über 120 Eigentümerversammlungen pro Jahr.

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Benutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und deren Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und des Erneuerungsfonds inkl. langfristiger Planung
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- der Verwaltungsauftrag
- die Relevanz des Reglements
- die Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung
- der Kauf
- das Mängelmanagement

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 20. September 2022, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.

** Nur 1 Dokumentation

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

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 20. September 2022

(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 01

Mixgetränk Männernamen	Reizleiter	fliegender Farben	US-Polarforscher † 1940	musikalisch: mehr	lat.: wohin?	Software- nutzer (engl.)	Halte- vor- richtung				
	6	Kimono- gürtel Eigentümerin		horizontal Teil der Treppe	7						
schweiz. Staats- mann † (Nello)			Sitte, Brauch				Spass (engl.)				
nicht gesund Musik- sender			Lebens- gemein- schaften	schweiz.: Motorrad Kaffee- häuser	8						
		westl. Militär- bündnis (Abk.)	ehem. europ. Rech- nungswährung			Leu- mund Ballett- röckchen					
nach unten		berühmt, ange- sehen Radlager					sofort, gleich wenn			Haar- wuchs im Gesicht	
9			Rank- ge- wächse							Halbton unter G	
Strassen- leuchte						altröm. Gewand Gebirgs- weide	2				
Vorname der West†	chem. Element Essigsäu- resalz		Fremd- wortteil: unter	reinlich Teil des Bruchs (math.)							
		Jetzt- Zustand Back- waren			Haupt- stadt von Kap Verde	Zweig griech. Göttin				1	
Haken- schlinge	Schlag- stock Legende									Dyna- mik	völliger Ver- mögens- verlust
	10		arabi- scher Wüsten- brunnen			alternativ plus					
musika- lischer Rhyth- mus				flügel- loses Insekt			Mittwoch (Abk.)				
			besitz- anzei- gendes Fürwort				4	„Wonne- monat“			
am Tage Jugend- licher				ge- spreizter Pflauen- schwanz				Fluss im Engadin	11		

HEV226

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 13.07.2022. 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

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

Sudoku schwer

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



Diese Bänderschnecke hat ein Blatt der Clematis heracleifolia in luftiger Höh gefunden.

EIN LEBEN AUF DEM HOCHSITZ

Derzeit klettern sie wieder

Vor längerer Zeit fiel mir auf, dass die reizenden «Hüslischneggen», wie wir die Bänderschnecken in unserer Mundart nennen, oft bei vollem Sonnenschein in luftiger Höhe anzutreffen sind. Dieses Verhalten der Weichtiere konnte ich mir nicht erklären, denn die «kriechende Schneckenpost» war mir eher bei regnerischem Wetter in feuchten, schattigen Lebensräumen aufgefallen. Was aber animiert sie bei grösster Hitze und Sonnenschein zur Kletterei?

Es wurde höchste Zeit, mich mit den anmutigen Bänderschnecken (*Cepaea*), die mich ausserdem wegen ihrer Vielfalt (Polymorphismus) beeindruckten, zu befassen. Fasziniert von den kugelförmigen Gehäusen, die gelb, braun, rosa oder gestreift sein können, lernte ich beim Recherchieren, dass in unserer Gegend zwei Arten vorkommen: die Gartenbänderschnecken (*Cepaea hortensis*) und die Hainbänderschnecke (*Cepaea nemoralis*). Die zwei Arten sehen zunächst gleich aus. Beim genaueren Hinsehen kann man jedoch beobachten, dass die ersten eine helle und die zweiten eine dunkle Mündung am Gehäuse haben. Auf meinen eigenen Fotos fand ich indessen kaum eine Bänderschnecke mit einem hellen Mundsaum. Dies erstaunt nicht, wenn man erfährt, dass die hellmundigen Gartenbänderschnecken ihrem Trivialnamen nicht gerecht werden und statt in Gärten lieber im Wald wohnen.

Die Aufräumer vom Dienst

Obwohl kaum jemand behaupten wird, dass sowohl hell- als auch dunkelmündige Bänder-



Zwei Bänderschnecken am stacheligen Igelstrauch.



Gartenbänderschnecke im Rosmarin.



Eine eindruckliche Schneckenschmiede.

Bild: Wikipedia

schnecken hässlich seien, betrachten wir Gartenliebhaberinnen und Gärtner sie meistens als nutzlose Feinde, die uns die zarten Salatblätter wegfressen und die verschiedenen Funkienblätter «zersäbeln». Dessen ungeachtet, bevorzugen die Tiere abgestorbene und verrottete Pflanzenteile sowie Algen und Pilze, oder anders ausgedrückt: Sie räumen auf. Ist ein Garten jedoch zu sehr «geputzelt», geben sie sich auch mit frischem, saftigem Laub zufrieden.

Meine Frage nach der Ursache der Kletterkünste war trotz dieser Erkenntnis noch immer nicht beantwortet. Eigene Beobachtungen führten zur Gewissheit, dass die Weichtiere keineswegs zur blossen Futtersuche klettern: Als ich sie nämlich zuoberst auf einem Rosmarinstrauch und auf den verholzten Teilen eines «Igelstrauchs» (*Erinacea anthyllis*) entdeckte, konnte ich daran keine Frassspuren erkennen.

Fliehen die geschickten Kletterer etwa vor Rivalen und Widersachern? Ausser den Gärtnerinnen und Gärtnern gibt es weitere Feinde, hauptsächlich Fressfeinde: Verschiedene Tiere, allen voran einige Vögel, sind an den Gehäusen

interessiert, denn das darin enthaltene Kalzium ist ein wichtiger Baustoff für die Eierschalen und die Knochen. Zudem gelten die beliebten Glühwürmchen als Schneckenliebhaber: Sie füttern ihre Larven ausschliesslich mit Gehäuse-schnecken. Einige Wildbienen legen in leeren Schneckenhäusern ihre Nester an, während der Schneckenkäfer bloss die Weichteile verzehrt. Wenige Spinnen, wie etwa der Schneckenkanaker, verspeisen genüsslich Nackt- und Gehäuse-schnecken. Beinahe hätte ich die Igel und die Laufenten vergessen, die als echte Schnecken-gourmets gelten. Allerdings verzehren die Igel am liebsten Insekten; Regenwürmer und Schnecken machen bloss etwa zehn Prozent ihrer Nahrung aus. Als Schneckenpolizei würde ich sie daher nicht bezeichnen.

Mit Miet-Laufenten gegen Nacktschnecken

Anders als Igel können Laufenten tatsächlich gegen Nacktschnecken eingesetzt werden, wobei die Haltung dieser Vögel

eine geeignete Infrastruktur wie z. B. einen Stall, eine Gelegenheit zum Baden und ein Gehege voraussetzt. Vielleicht wäre ein Versuch mit Miet-Laufenten angezeigt, bevor man eigene Tiere anschafft. Verschiedene Anbieter findet man im Internet.

Bänderschnecken sind offenbar für die Laufenten keine verlockende Nahrung. Hingegen sind Amseln, Stare und vor allem die leider seltenen Singdrosseln keine Kostverächter. Letztere können allerdings die Weichtiere nicht mitsamt dem Gehäuse verspeisen. Sie zertrümmern ihre Beute deshalb auf einem geeigneten

Stein, den sie immer wieder aufsuchen. Wer in seinem Garten einen Platz mit vielen zerstörten «Hüslis» entdeckt, hat eine sogenannte Drossel- oder Schneckenschmiede gefunden.

Die gefiederten Feinde haben mich der Antwort auf die Frage nach der Kletterei der Bänderschnecken endlich nähergebracht: Ursula Bauer von der deutschen «Aktion Tier e. V.» beobachtete die «Kletterschnecken» bis in Höhen von zwanzig Metern an Laternenpfählen, Bäumen, Hausmauern und Felswänden und zwar wie ich bei trockenem und regnerischem Wetter.

In Trockenstarre in luftiger Höhe

Laut der Autorin ist die Trockenheit der grösste Feind der Tiere, denn in solchen Phasen droht der für die Fortbewegung notwendige Schleim auszutrocknen. Deshalb suchen sie erhöhte Plätze, auf denen sie sich festkleben und in einer Art Trockenstarre, die einige Wochen dauern kann, ausharren. Ob es nicht natürlicher wäre, am Boden zu bleiben? – Die Höhe verhindert, dass die Fressfeinde wie Käfer, Igel und Vögel die Schnecken entdecken, weil sogar die fliegenden Feinde das kriechende Futter bevorzugt am Boden suchen.





Der Schwarze Schneckenkäfer räumt mit den Schnecken auf.
Bild: Wikipedia

Damit ist auch der Polymorphismus oder die individuelle Färbung der zwei Arten der *Cepaea* erklärt, denn die Farbe und/oder das Muster der Gehäuse ist eine Tarnung: Wer hauptsächlich im Gebüsch wohnt, wird ein gestreiftes Kleid vorziehen. Die Waldbewohner hingegen schätzen ein braunes Kostüm, während die Liebhaber von Grasland sich in Gelb oder Rosa zeigen. Das Leben auf dem Hochsitz hat zudem einen weiteren Vorteil, denn oft finden die Kletterkünstlerinnen und -künstler hoch in Bäumen und Sträuchern, an Mauern und Felsen Flechten, die sie gern knabbern.

Lust auf Bier siegt über die Vernunft

Es bleibt die Frage, weshalb die Bänderschnecken auch bei Regenwetter ihren Hochsitz beibehalten.

Leere Schneckengehäuse sind schnell eingesammelt.

Ob sie spüren, dass eine Schlechtwetterphase nur kurze Zeit anhält? – Die Erklärung von Ursula Bauer dazu ist einleuchtend: Da unsere Gehäuse-schnecken keine guten Schwimmerinnen sind, tendieren sie dazu, bei starkem Regen in die Höhe zu kriechen, um bei einer allfälligen Überschwemmung nicht zu ertrinken. So nebenbei: Gegen den Ertrinkungstod in Bierfallen würde ein Hochsitz ebenfalls helfen, aber da ist die Lust auf ein Bier grösser als die Vernunft, sogar bei Schnecken.

Trotz aller Faszination für das vielfältige Volk der «Hüslischnecken» kann ich nachvollziehen, dass man sich einen schneckenfreien Garten wünscht, denn wenn man auch das gesamte Grundstück mit einem bewährten Schneckenzaun einzäunt, wird man mit neu erworbenen Pflanzen irgendwann ungewollte Weichtiere einführen. Zudem nützt der beste Schneckenzaun bloss, wenn er freisteht, denn jedes Gras oder Ästchen wird sofort entdeckt und zum unerlaubten Einstieg ins «Paradies» genutzt. Dann gilt es, die Schnecken einzusammeln und aus dem Garten Eden zu vertreiben. Vielleicht legt man Kaffeesatz ausserhalb des Zauns hin. Er soll wie eine «Schneckenverbotstafel» wirken, denn die Tiere mögen – anders als ich – Kaffee ganz und gar

nicht. Andere streuen Sägemehl, Steinmehl oder Kalk aus, die die Umgebung trockenlegen, was alle Schnecken nicht schätzen. Nach Regenperioden müssen diese «Barrieren» erneuert werden. Als sehr wirksam wird das Absammeln empfohlen, wobei gewiefte Gärtnerinnen und Gartenbesitzer Bretter oder umgedrehte Tontöpfe als Verstecke und Schlafplätze anbieten. Diese Fallen können in der Dämmerung entleert werden.

Verzicht auf Schneckendelikatessen

Will man hingegen mit den Hainbänder- und den Gartenschnecken leben, ohne einen ständigen Krieg zu führen, sollte man von Anfang an auf Schneckendelikatessen wie z. B. Rittersporn, Sonnenblumen, Dahlien oder Tagetes verzichten und den Salat vielleicht in einem geschützten Hochbeet kultivieren. Zudem darf man nicht vergessen, dass viele Pflanzen schlau sind, respektive sich gegen Frassfeinde zu schützen wissen: Sie enthalten Giftstoffe, haben hartes oder ledriges Laub und/oder Dornen und Stacheln, sind behaart, bitter oder brennen auf der Haut.

PS: Wer im Internet den Begriff «Schneckenresistente Pflanzen» eingibt, findet unzählige, lange Listen zum Thema.



Schnecke im Aufsteig.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

Patrik Schlageter berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 60.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



Ist Ihr Flachdach fit für die Zukunft?

Planen Sie den Aufbau einer Photovoltaik-Anlage?

Unentdeckte Schäden und eine nachträgliche Beschattung durch Solarpanels können zu Sanierungen am Flachdach führen, bevor die Photovoltaik-Anlage amortisiert ist. Mit einer systematischen Kontrolle, Feuchteüberwachung oder einer allfälligen Reparatur des Flachdachs vor der Montage der Photovoltaik-Anlage sichern Sie deren nachhaltigen Erfolg.

Wir sind Ihr Ansprechpartner für Sanierungsarbeiten am Flachdach, seit über 50 Jahren. Nehmen Sie jetzt mit uns Kontakt auf:

HAGMANIT Dachabdichtungen AG

Engelbergerstrasse 41, 6390 Engelberg
Tel. 041 637 08 03, info@hagmanit.ch, www.hagmanit.ch

HAGMANIT 

Wir machen Dächer dicht.

BLÜTENBUFFET FÜR WILDBIENEN

Vielfältige Beetgestaltung mit Pollen- und Nektarlieferanten

Viele Hausbesitzer wünschen sich einen bienenfreundlichen Garten. Doch längst nicht jedes Grundstück bietet den Platz für eine grosse Wildblumenwiese oder ein naturnahes Areal. Vor allem Reihenhäusgärten in dicht besiedelten Vororten werden immer kleiner und der Nutzungsdruck auf die grünen Quadratmeter steigt: Die Kinder möchten eine Rasenfläche zum Toben, die Eltern einen Bereich für das Garden-Office, nicht zu vergessen ein kleines Beet für Salat und Kräuter, für den Familienbrunch braucht es eine Terrasse und auch der Familienhund wünscht sich eine Ecke zum Herumtollen. Wo bleibt da noch Platz für Biene und Co.?

«Mit einer durchdachten Pflanzenauswahl kann man auch in kleinen Gärten ein Beet schaffen, in dem Bienen, Schmetterlinge und viele weitere Insekten Pollen und Nektar finden», betont Pia Präger vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. (BGL). «Wichtig hierbei ist Abwechslungsreichtum und eine möglichst lange Blütezeit. Denn in der ersten Jahreshälfte steht den Insekten zwar in der Regel ein breites Nahrungsangebot zur Verfügung, vor allem durch Zwiebelblumen, früh blühende Gehölze und Stauden: Aber zu anderen Zeiten wird es für sie deutlich schwerer, ausreichend Nahrung zu finden.»

Beet ohne Blühpause

In Gärten mit wenig Platz raten Landschaftsgärtnerinnen und -gärtner daher, die Beete so zu gestalten, dass keine Blühpause entstehen und es eine möglichst hohe Blütenvielfalt von April bis Oktober gibt. Das gelingt zum einen mit besonders lang blühenden Gewächsen, zum anderen durch die geschickte Kombination von Pflanzen mit unterschiedlichen Blühzeiten. Wichtig hierbei ist, nicht ausschliesslich nach der Optik auszuwählen, sondern zusätzlich bewusst nach Pflanzen Ausschau zu halten, die Insekten etwas zu bieten haben. Romantisch gefüllte Rosen und

Lavendel lockt im Sommer mit seinen Blütenrispen und seinem herrlichen Duft zahlreiche Insekten und auch uns Menschen an.



Die Blauschwarze Holzbiene tut sich am Blauregen gütlich, während die Efeu-Sandbiene auf die Blüten des Efeus angewiesen ist.



imposante Pompon-Dahlien mögen uns Menschen zum Staunen bringen; für Bestäuber sind sie leider unattraktiv.

«Bei vielen beliebten Pflanzen sind die Staubblätter durch Züchtung zu Blütenblättern umgewandelt worden, sodass die Blüte besonders dicht und gross anmutet», erklärt Pia Präger vom BGL. «Dadurch sind die Nektardrüsen für Bienen aber leider nicht mehr zugänglich.» Natürlich müssen Gartenbesitzer nicht komplett auf die eindrucksvollen Sorten verzichten. Doch es sollten zusätzlich auch ungefüllt blühende Varianten für das bienenfreundliche Beet ausgewählt werden.

Vielfalt ist Trumpf

Etwa ein Drittel der in Deutschland vorkommenden rund 550 Wildbienenarten ist oligolektisch: Das bedeutet, sie sammeln nur die Pollen ganz bestimmter Pflanzenfamilien oder -gattungen. Wer es genau nimmt, kann sich im Vorfeld der Gartenplanung im Internet beim Wildbienenkataster schlaumachen, welche Wildbienen in der Gegend vorkommen, und die Beetgestaltung auf ihre Ansprüche anpassen. In der Regel reicht es aber, eine möglichst grosse Vielfalt an Pflanzenfamilien- und -arten zu kombinieren und dabei

auch bewusst heimische Arten und Sorten zu integrieren. So steigert man die Wahrscheinlichkeit, dass ansässige Wildbienen ihr favorisiertes Futter finden.

Einschränken muss man sich deshalb bei der Auswahl nicht. Das Sortiment an nahrhaften Pflanzen ist riesig. Angefangen bei Zwiebelblumen und Knollengewächsen über Stauden und Sträucher bis hin zu Kletterpflanzen und Bäumen reicht die Palette. Löcherbienen, Hosenbienen und Seidenbienen fliegen zum Beispiel auf Korbblütler wie Herbstastern (*Aster spec.*) und Schaf-

Viele Wildbienen wie etwa Löcherbienen, Hosenbienen und Seidenbienen fliegen auf Korbblütler wie Herbstastern.



Auch der Fingerhut (*Digitalis*) steht bei einigen Wildbienen auf der Speisekarte.

erklärt Pia Präger vom BGL. «Aus diesem Grund ist schon jetzt die Anzahl und Vielfalt an Insekten im urbanen Raum grösser als in der freien Landschaft. Das macht deutlich: Jeder Quadratmeter zählt und ist ein Puzzlestück im grossen Ganzen.»

Die meisten Wildbienen stechen nicht

Übrigens: Die meisten Wildbienenarten können und wollen einen Menschen nicht stechen. Ihr Stachel ist viel zu fein und sie verteidigen auch ihre Nester nicht. Familien mit Kindern müssen sich also keine Sorgen machen, wenn die ersten dieser wichtigen Insekten das Beet anfliegen oder sich sogar mal auf die eigene Schulter setzen.

Zudem sind die meisten Wildbienen Solitärbienen, also Einzelgänger. Ein grosses Nest, wie man es von Honigbienen kennt, werden sie auch dann nicht im Garten bauen, wenn es ihnen dort gut gefällt. Viele nisten unbemerkt im Boden, in Totholz oder hohlen Stängeln. Wer den Tieren zusätzlich zum Beet etwas Gutes tun will, kann ihnen daher auch entsprechende Lebensräume schaffen.

garbe (*Achillea millefolium*). Die Blauschwarze Holzbiene tut sich am Blauregen gütlich, während die Efeu-Sandbiene auf die Blüten des Efeus (*Hedera helix*) angewiesen ist. Auch Kugeldistel (*Echinops ritro*), Fetthenne (*Sedum*), Fingerhut (*Digitalis*), Lavendel (*Lavandula angustifolia*), Kugel-Lauch (*Allium sphaerocephalon*), Lerchensporn (*Corydalis solida*) und viele weitere attraktive Gewächse bieten Wildbienen einen reich gedeckten Tisch.

Jeder bienenfreundliche Quadratmeter zählt!

«Wenn jeder in seinem Garten einen kleinen Beitrag leistet und sich bewusst auch für bienenfreundliche Gewächse entscheidet, dann hat das zusammengenommen eine enorme Wirkung»,

Text:
BGL

Bilder:
Grünes Presseportal

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

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: Martin Fröhli
R: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Vorstadtstrasse 58, 8953 Dietikon
Tel. 044 740 79 91
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
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: Andreas Egli
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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

«Auf Biegen und Brechen!»

Vielleicht geht es Ihnen wie mir: Gefühlt im Wochentakt werden wir Eigentümer und Vermieter mit neuen Gesetzen und Verordnungen, mit neuen Forderungen oder «guten» Ideen eingedeckt. Vor allem im Energiebereich sind die anstehenden Veränderungen immens: Der Gebäudepark soll komplett umgebaut und klimaneutral werden.

Dass es weder ausreichend Wärmepumpen noch qualifizierte Handwerker gibt, scheint kaum zu stören. Mittlerweile fehlen offenbar so banale Dinge wie Schrauben und Kabel... Und was noch viel schwerer wiegt: Ein Grossteil des Gebäudebestandes ist für die Beheizung mit Wärmepumpen kaum geeignet. Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist hier weder technisch noch wirtschaftlich vertretbar. Diese immensen Kosten haben alle Wohnenden, Eigentümer wie Mieter, zu tragen.

Doch damit noch längst nicht genug. Allein im letzten Jahr hat die Baudirektion des Kantons Zürich offiziell zu sechs Vernehmlassungen eingeladen. Dabei geht bzw. ging es um Justierungen im Planungs- und Baugesetz, klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Anpassungen der Luftreinhalteverordnung – nur um einige Stichworte zu nennen. Da werden immer auch Bürokratiemonster produziert.

Auch in diesem Jahr ging es bereits «munter» weiter. Die nächsten Vernehmlassungen laufen. Das Motto lautet offensichtlich: «Auf Biegen und Brechen!» Und: «Koste es, was es wolle!»

Hans Egloff

Wir sparen an nichts. Ausser am Erdöl.

StoTherm Aims®. Das nachhaltigste Wärmedämm-Verbundsystem von Sto.

Aus Liebe zum Bauen. **Bewusst bauen.**



Weitere Informationen
finden Sie unter stoag.ch



AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

LÖSUNGEN SIND
BEI UNS NIE
STANDARD,
SONDERN IMMER
AUF SIE MASS-
GESCHNEIDERT.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch