



- Aktuelles aus Bundesbern: Von politischen Spielchen und der Politik des Machbaren
- «Das Baubewilligungsverfahren ist äusserst komplex»
- Messe «Bauen & Modernisieren»: Wo man schaut, bevor man baut

bauen
MODERNISIEREN

08. – 11.09.2022
Messe Zürich

Bautrends und Fachwissen

Messe, Vorträge, Workshops für Bauen,
Wohnen und Energie



marty
design
haus

Gegen Vorweisen Ihrer HEV Mitgliederkarte
erhalten Sie an der Tageskasse 2 Eintritte gratis




bautrends.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Wann, wenn nicht jetzt?

Die Energiepreise gehen durch die Decke. Betroffen sind wir alle – direkt oder indirekt. Einfluss auf die Preise haben wir nicht. Egal ob Benzin, Diesel, Heizöl, Erdgas oder Strom, die Preise spiegeln die weltweite Verknappung wider, welche sich unserer Einflussnahme entzieht. So wenig wir auch nur in Erwägung gezogen hatten, dass wir je wieder direkt von einem Krieg betroffen sein könnten, so bitter rächt sich nun, dass wir uns auf die Stabilität der Lieferketten von Nahrungsmitteln, für die Industrie notwendigen Materialien und fossilen Brennstoffen verlassen haben.

Darüber zu lamentieren, wer wann welche Fehler begangen hat, bringt nichts. Klar muss die Politik viele Weichen neu stellen, damit wir nie wieder so schlecht vorbereitet in die Bredouille geraten. Fürs Erste müssen wir uns aber alle vor allem selber helfen. Ein paar Tipps, wie Sie dies als Vermieter tun können, gibt Ihnen Patrick Schlageter, der Leiter unserer Verwaltungsabteilung, auf Seite 12.

Aber auch für alle anderen Hauseigentümer ist spätestens jetzt der Moment gekommen, sich Gedanken darüber zu machen, wie es um die energetischen Eigenschaften ihrer Liegenschaften steht. Wer das bisher schon getan hat, tat es in erster Linie der Umwelt zuliebe. In vielen Fällen lohnten sich Investitionen in energetische Sanierungen nur langfristig. Manch einer mag sich daher gedacht haben, für ihn lohne sich das nicht mehr. Die gegenwärtige Preisentwicklung und ihre Unwägbarkeit verändern solche Überlegung grundlegend. Neu dazu kommt sodann ein bisher so gut wie unbekanntes Element: das Risiko, Energie nicht nur teuer einkaufen zu müssen, sondern auch für teures Geld nicht genug davon bekommen zu können. So ernsthaft wurden Rationierungsmassnahmen oder tiefere Grenzwerte für Raumtemperaturen jedenfalls noch nie diskutiert.

Auch wenn wir alle hoffen, dass sich die Lage wieder entspannt: Auf dauerhafte Stabilität können wir uns offensichtlich nicht verlassen. Falls Sie das nicht längstens getan haben, lassen Sie sich beraten, was für Ihre Liegenschaft die beste Lösung ist und ob Sie eventuell mit einem kantonalen oder städtischen Förderbeitrag rechnen können. Unsere Bauabteilung berät Sie gerne.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Prof. Dr. P. Ilg, HWZ Zürich,
Leiter Swiss Real Estate Institute
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

Inseratverwaltung
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

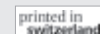
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

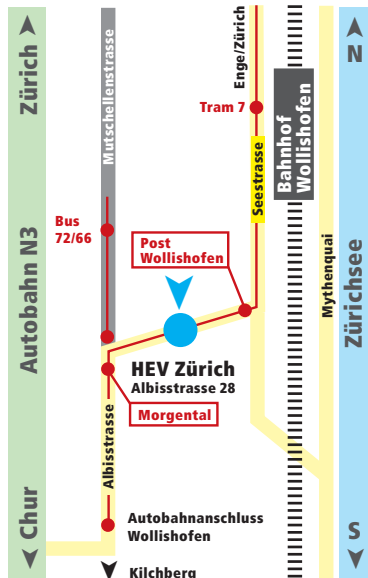


linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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



SEITE DES DIREKTORS	
Wann, wenn nicht jetzt?	3

SEITE DES PRÄSIDENTEN	
Völlig ausser Kontrolle!	74

POLITIK	
AKTUELLES AUS BUNDESBERN	
Von politischen Spielchen und der Politik des Machbaren	7

AKTUELL	
ERHÖHUNG DER NEBENKOSTENPAUSCHALEN	
Wohnen wird teurer	12
OHMA-STUDIE: EIGENTUMSWOHNUNGEN	
Nachfrage steigt nur noch in wenigen Regionen – darunter in Zürich	15

INTERVIEW MIT ANNE VON DER HEYDE, DIREKTORIN AMT FÜR BAUBEWILLIGUNGEN	
«Das Baubewilligungsverfahren ist äusserst komplex»	18

MESSE BAUEN & MODERNISIEREN ZÜRICH	
Wo man schaut, bevor man baut	22

TRENDS	
RAUMGESTALTUNG	
Worauf stehen Sie?	28

RECHT	
NACHBARRECHT	
Wenn sich eine Dienstbarkeit in Luft auflöst	34

ÜBERTRAGUNG DES MIETVERTRAGES	
Was passiert bei Scheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft?	42

MIETRECHT	
Wann ist eine Kündigung nichtig?	44

ERBRECHT	
Geht das Testament dem Erbvertrag vor?	45

NATUR	
EIN SCHNECKENRESISTENTER ZIERGARTEN	
Kein Schleck für Schnecken	60
SENSIBLES ÖKOSYSTEM IN DER TIEFE DER MEERE	
Die Tiefsee: Faszinierendes Leben in der Dunkelheit	66

SERVICE	
Marktplatz	13

EINLADUNG ZUM INFORMATIONSANLASS	
«Wie heizen wir in der Zukunft?»	19

Verkaufsinserat	25
-----------------	----

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM	
Bern und sein Bundeshaus	26

HEV KANTON ZÜRICH	
Wir feiern	38

SEMINAR	
«Erbrechtsregelung für Hauseigentümer»	33
«Die Wohnungsabnahme»	37
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»	40
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»	49
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»	56

DRUCKSACHENVERKAUF	
Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag	50

Bestellformular	53
-----------------	----

Kreuzworträtsel	58
-----------------	----

Sektionen-Info	72
----------------	----

ZUM TITELBILD
Die Messe «Bauen & Modernisieren» in Zürich-Oerlikon sorgt für Inspirationen und bietet Unterstützung in allen baurelevanten Themen.



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



www.hev-zuerich.ch

AKTUELLES AUS BUNDESBERN

Von politischen Spielchen und der Politik des Machbaren

Mitte Juni ging in Bern die Sommersession zu Ende. Zur Sessionsnachlese traf Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, im SVP-Fraktionsssekretariat Nationalrat Thomas Matter (SVP). Im Gespräch unterhielten sie sich über aktuelle und zukünftige Themen, welche die eidgenössischen Räte beschäftigen und die Hauseigentümerinnen und -eigentümer betreffen: die Abschaffung des Eigenmietwerts, die SRG-Initiative und nicht zuletzt den indirekten Gegenvorschlag zur Gletscherinitiative.

Thomas Matter, Sie sind Mitglied der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates. Diese befasst sich aktuell mit der Abschaffung des Eigenmietwertes. Können Sie uns dazu etwas sagen?

Thomas Matter (T.M.): Die Vorlage soll im August in der Kommission fertig beraten werden. Es bestehen allerdings noch erhebliche Differenzen zu den Reformvorschlägen des Ständerates, die im September 2021 nur eine knappe Mehrheit gefunden haben. Bis diese Differenzen ausgeräumt sind, dürfte es also noch dauern. Auch besteht die Gefahr, dass die Vorlage überladen wird, so dass der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung am Ende – einmal mehr – bache geschickt wird.



Zuversicht klingt anders...

T.M.: Das Unterfangen ist in der Tat schwierig. Damit die Reform bei einer allfälligen Volksabstimmung überhaupt eine Chance hat, hat die SVP die Idee eines Steuerabzugs für Mieterinnen und Mieter ins Spiel gebracht. Demnach soll ein Teil der Mietzinsaufwendungen in der Steuererklärung abgezogen werden können. Sollte die Vorlage gleichwohl scheitern, erwägt die SVP-Fraktion, einen Vorstoss einzureichen, der darauf abzielt, dass der Eigenmietwert wenigstens bei Rentnerinnen und Rentnern abgeschafft werden soll. Viele von ihnen haben die Hypothek abbe-



zahlt; das fiktive Einkommen des Eigenmietwerts belastet diese steuerlich teilweise stark.

Hans Egloff (H.E.): In diesem Zusammenhang sei an die sogenannten «Zwillingsinitiativen» des HEV Schweiz aus dem Jahr 2007 erinnert. Mit der eidgenössischen Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» sollte das Bausparen steuerlich attraktiver gemacht werden, während mit der eidgenössischen Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» ein ähnliches Ziel anvisiert wurde, wie Thomas Matter es geschildert hat: Ab Erreichen des AHV-Alters hätten Hauseigentümer die einmalige Wahlmöglichkeit haben sollen, entweder am System der Eigenmietwertbesteuerung festzuhalten oder aber sich gegen die Besteuerung des Eigenmietwertes zu entscheiden. Hätten sie sich für Letzteres entschieden, hätten sie im Gegenzug allerdings weniger Kosten für das Eigenheim vom steuerbaren Einkommen abziehen können. Beide Initiativen wurden allerdings 2012 abgelehnt.

Von aussen betrachtet kann man sich gelegentlich des Eindruckes nicht erwehren, dass das Parlament vor den eidgenössischen Gesamterneuerungswahlen im nächsten Jahr das «heisse Eisen» der Abschaffung des Eigenmietwertes am liebsten gar nicht anfassen möchte.

T.M.: Angesichts der Verzögerungstaktiken, die angewendet werden, ist dieser Eindruck sicherlich nicht ganz falsch. Ich habe hin und wieder jedenfalls auch den Eindruck, dass die Vorlage absichtlich überladen wird, damit sie am Ende Schiffbruch erleidet.

Themawechsel. Thomas Matter, Sie sind im Co-Präsidium des Initiativkomitees der eidgenössischen Volksinitiative «200 Franken sind genug! (SRG-Initiative)», die während der Sommersession lanciert worden ist. Worum geht es, und inwiefern sind Hauseigentümer davon betroffen?

T.M.: Der Titel der Initiative bringt bereits zum Ausdruck, worum es geht: 200 Franken Radio- und Fernsehgebühren sind genug. Mit 335 Franken pro Jahr und Haushalt sind die Zwangsgebühren für das öffentlich-rechtliche Radio und



Fernsehen in der Schweiz aktuell weltweit am höchsten. Stossend ist ebenfalls, dass Unternehmen und das Gewerbe eine umsatzabhängige Gebühr zu entrichten haben. Dies, obschon alle Arbeitnehmer und Arbeitgeber schon als Privatpersonen die Abgabe zahlen. Diese Doppelbesteuerung will die Initiative abschaffen. Indem die SRG-Gebühr für alle Privathaushalte auf 200 Franken beschränkt werden soll, profitieren auch Hauseigentümer.

In der Sommersession wurden ferner auch einige energiepolitische Vorlagen beraten. So hat der Nationalrat etwa dem indirekten Gegenvorschlag zur sogenannten «Gletscherinitiative» zugestimmt. Worum geht es hier?

T.M.: Im Unterschied zur Initiative, die in der Verfassung unter anderem ein Verbot von fossilen Treib- und Brennstoffen ab 2050 festschreiben will, sollen mit dem indirekten Gegenvorschlag auf dem Weg zu «Netto Null» bis 2050 konkrete Zwischenziele für die Bereiche Industrie, Verkehr und Gebäude im Gesetz verankert werden.

H.E.: Dabei soll insbesondere einmal mehr der Gebäudepark in die Pflicht genommen werden. So soll der Gebäudebereich die CO₂-Emissionen bis

2040 gegenüber 1990 absolut um 82 Prozent senken. Die stetig schärferen Vorschriften vermögen jedoch nicht zu kaschieren, dass der Gebäudebereich bereits jetzt auf Kurs ist. Aktuelle Zahlen des Bundes zeigen, dass der Gebäudesektor 2020 gegenüber 1990 die Emissionen absolut bereits um markante 39 Prozent gesenkt hat. Dies notabene bei einem Bevölkerungswachstum seit 1990 von rund 29 Prozent. Pro Kopf sind die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich seit 1990 folglich um rund 53 Prozent gesunken. Diese Zahlen belegen eindrücklich, dass Hauseigentümer bereits sehr viel machen für die Umwelt und das Klima.

Wie stellt sich die SVP zur Initiative und zum Gegenvorschlag?

T.M.: Die SVP lehnt beide ab. Wie Hans Egloff aufgezeigt hat, hat die Schweiz in der Klimapolitik bereits viel erreicht. So hat sie 2020 die Treibhausgas-Emissionen gegenüber 1990 absolut um 19 Prozent und – berücksichtigt man das Bevölkerungswachstum von beinahe 2 Millionen Menschen im selben Zeitraum – pro Kopf um 37 Prozent gesenkt. Ein Bevölkerungswachstum, das im Übrigen nahezu präzedenzlos ist. Zum Vergleich: Während hierzulande die Bevölkerung seit 1990 um rund 29 Prozent gewachsen

ist, ist sie in Deutschland im selben Zeitraum lediglich um rund 4 Prozent gewachsen. Oder schauen wir nach Österreich, das ungefähr gleich viele Einwohner hat wie die Schweiz, aber doppelt so gross ist. Eine weitere interessante Kennzahl: Während die Schweiz in den letzten 30 Jahren ihre Emissionen senken konnte, nahm der globale CO₂-Ausstoss um 53 Prozent zu. Demgegenüber hat die Schweiz viele der Auflagen erfüllt, zu denen sie sich verpflichtet hat – und zwar sowohl absolut als auch und insbesondere pro Kopf betrachtet. Die SVP stellt sich angesichts dessen auf den Standpunkt, dass das Problem an der Wurzel gelöst werden sollte: beim Bevölkerungswachstum. Da die Politik

ZUR PERSON

Thomas Matter, *1966, aufgewachsen in Sissach, Kanton Baselland, ist verheiratet, Vater von vier Töchtern und lebt in Meilen. Er ist Mitglied der Parteileitung der SVP Kanton Zürich und der SVP Schweiz. Matter gilt als «Vater» der eidgenössischen Volksinitiative «200 Franken sind genug!», der sogenannten «SRG-Initiative». Der Unterschriftenbogen ist zu finden unter: <https://srg-initiative.ch>. Thomas Matter ist Verwaltungsratspräsident der Neuen Helvetischen Bank und der Matter Group.

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Sie engagiert zu
unterstützen.»

Karin Truckenbrod
Immobilienbewirtherin
mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



diesbezüglich nur im Inland Einfluss nehmen kann, braucht es Massnahmen in der Schweiz, um die Probleme, die mit dem Bevölkerungswachstum einhergehen, zu lösen.

Von welchen Problemen ist die Rede?

T.M.: Zum Beispiel das verdichtete Bauen, das eine Konsequenz des Bevölkerungswachstums ist. Um verdichtet zu bauen, braucht es viel Zement, dessen Produktion CO₂-intensiv ist. Insbesondere die Städte sehen sich des Weiteren im Sommer mit dem Phänomen des Hitzeinseleffekts konfrontiert, da immer mehr zubetoniert wird, um die wachsende Bevölkerung zu absorbieren. Ferner leidet die Biodiversität, während Infrastrukturen wie Schienen, Rollmaterial und Strassen kurz vor dem Kollaps stehen. Wenn die Politik also etwas für die Natur, die Umwelt und das Klima tun möchte, dann braucht es aus Sicht der SVP Massnahmen, um das Bevölkerungswachstum in der Schweiz in den Griff zu bekommen. Dieser Aspekt des Problems ist für die Grünen und die SP jedoch ein Tabuthema.

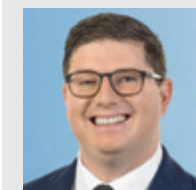
Im Zusammenhang mit Energie- und Klimathemen steht offenbar auch eine Neuauflage des CO₂-Gesetzes zur Debatte, das im Juni 2021 vom Sou-

verän abgelehnt wurde. Was ist hier der aktuelle Stand?

H.E.: Dazu wird momentan eine Vernehmlassung durchgeführt. Spruchreif ist daher noch nichts.

T.M.: Bereits aber finden dazu politische Spielen statt. Vor Kurzem kursierte in den Medien eine Umfrage, nach der sich angeblich über 70 Prozent der Befragten für eine Flugticketabgabe aussprechen sollen. Offenbar soll mit Umfragen gezielt der Boden bereitet werden, um einzelnen Elementen des abgelehnten CO₂-Gesetzes scheinbarweise doch noch zum Durchbruch zu verhelfen.

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



Stefan Jungo
Kommunikationsspezialist
Stab Direktion

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen

ERHÖHUNG DER NEBENKOSTENPAUSCHALEN

Wohnen wird teurer

In den vergangenen Monaten sind unter anderem als Folge des Ukraine-Krieges die Energiepreise und die Teuerung weltweit massiv angestiegen. Auch die Schweiz ist markant davon betroffen. Dies äussert sich nebst anderem in den stark gestiegenen Heizkosten für Öl und Gas. Was das für Eigentümer und Mieter bedeutet, sagt Patrik Schlageter, Leiter Bewirtschaftung HEV Zürich.

Welche Auswirkungen haben die höheren Energiepreise für die Wohnkosten? Was heisst das für die Eigentümer und was für die Mieter?

Vom Preisanstieg stark betroffen sind vor allem Liegenschaften, die mit fossilen Energieträgern, sprich Öl oder Gas, beheizt werden. Bewohner von selbst genutztem Eigentum und Vermieter merken dies an den höheren Heizkosten, wobei dies auch erst mit Verzögerung eintreffen kann, je nachdem, wann der Tank gefüllt wurde.

Bei vermieteten Wohnungen werden diese höheren Kosten in der Nebenkostenabrechnung verrechnet, und es kommt zu deutlich höheren Nachzahlungen. Für Mieter werden die Wohnkosten dadurch signifikant teurer.

Für Vermieter kann es problematisch werden, wenn bei vermieteten Objekten die Nebenkosten nicht separat ausgeschieden, sondern im Nettomietzins enthalten sind. In diesen Fällen bezahlt der Eigentümer die höheren Nebenkosten und dadurch verringert sich die Rendite der Liegenschaft.

Mieter dürften über hohe Nachzahlungen bestimmt nicht erfreut sein, und dies kann immer wieder zu problematischen Situationen führen. Was raten Sie Vermietern, dass es gar nicht erst so weit kommt?

Wir empfehlen ihnen, ihre Mieter proaktiv anzuschreiben, dass diese ihre monatlichen Nebenkosten-Akontozahlungen möglichst frühzeitig freiwillig erhöhen, um dadurch hohe Nachzahlungen entgegenzuwirken. Die Betonung liegt hier aber auf freiwillig. Wir haben in



Patrik Schlageter
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Leiter Verwaltung /
Bewirtschaftung
HEV Zürich

der Vergangenheit immer wieder festgestellt, dass hohe Nebenkosten-Nachzahlungen zur Unzufriedenheit bei Mietern und zu langwierigen unnötigen Diskussionen oder zu unnötigen Einsparungen führen können.

Wie kann der HEV Zürich bei Fragen und Problemen konkret weiterhelfen?

Die Kostensituation kann heute noch nicht abschliessend beurteilt werden, dies hängt wie bereits erwähnt auch davon ab, wann und zu welchem Preis Öl eingekauft wurde. Auch der Stromverbrauch bzw. dessen Kosten müssen im Auge behalten werden. Aber gerade bei Verträgen, bei welchen die Nebenkosten nicht separat ausgeschieden bzw. verrechnet werden, empfiehlt es sich für Vermieter, über eine Ausgliederung der Nebenkosten nachzudenken. Dabei kann unsere Rechtsberatung weiterhelfen. (rcv)

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

Nach 40-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Spezialfirma für Bauschadensanierungen berate ich Sie bei allen Fragen rund um Feuchtigkeits- und Klimaprobleme in Wohn-, Arbeits-, Lager- und Kellerräumen

**kompetent, umfassend
und neutral.**

Tel. 043 268 56 66/079 662 27 05
mail@feuchtigkeitsundklimafachmann.ch

Echte
Schweizer
Küchen

**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

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



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



OHMA-STUDIE: EIGENTUMSWOHNUNGEN

Nachfrage steigt nur noch in wenigen Regionen – darunter in Zürich

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen (EGTW) ist 2021 in der Schweiz zurückgegangen. Obwohl sich die Anzahl der landesweit online inserierten Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr gegenüber 2020 um fast zwanzig Prozent reduziert hat, verlängerte sich gleichzeitig die mittlere Inseratedauer um einen Tag. Eine wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigte sich bei der neusten OHMA (Online Home Market Analysis) hingegen in den Regionen Innerschweiz, Nordwestschweiz und Zürich sowie für teure Objekte in sechs der acht untersuchten Städte.

«Big Data» ist zurzeit ein grosses Thema. Das Swiss Real Estate Institut der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich hat in diesem Zusammenhang untersucht, ob sich auch im Bereich der Immobilien Möglichkeiten zeigen, bei denen die grossen kostenlosen Datenmengen des Internets für spannende Analysen nutzen lassen. Eine Möglichkeit zur Analyse grosser Datenmengen ergibt sich, indem die Inserate der führenden Online-Marktplätze wie Homegate und ImmoScout24 analysiert werden. Zusammen mit Homegate wurden daraus speziell für Kaufobjekte die «Online Home Market Analysis», kurz OHMA, erstellt, welche bereits seit 2016 regelmässig publiziert wird. Analysiert wurden die Inserate auf den sieben grössten Plattformen der Schweiz, die rund 85 Prozent aller Onlineinserate zu Eigentumswohnungen erfassen. Im Folgenden werden die Resultate für die Schweiz und die Region Zürich kurz zusammengefasst.

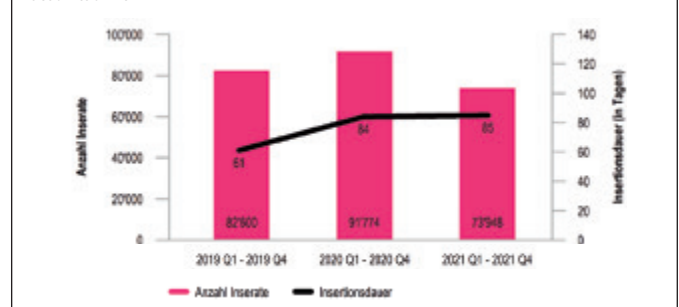
Wie in unten stehender Grafik ersichtlich ist, betrug die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen auf den untersuchten Plattformen im Jahr 2019 rund 82 600 Inserate. Im Jahr 2020 sind die Inserate auf nahezu

92 000 angestiegen. Danach hat ein Einbruch stattgefunden, und im Jahr 2021 wurden lediglich noch knapp 74 000 Wohnungen inseriert, was einem Einbruch von zwanzig Prozent entspricht. Interessant ist dabei, dass die durchschnittliche Insertionszeit trotz der deutlichen Verknappung des Angebots von 84 auf 85 Tage leicht zugenommen hat. Daraus lässt sich schliessen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen schweizweit zurückgegangen ist. Die kommenden Jahre werden zeigen, ob die jahrzehntelang boomende Nachfrage nach Eigentumswohnung ihren Zenit überschritten hat oder ob das Jahr 2021 ein einmaliger «Ausrutscher» war.

Die Studie zeigt weiter, dass sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den einzel-

Entwicklung Insertionszeit Angebotsmenge

Gesamtschweiz

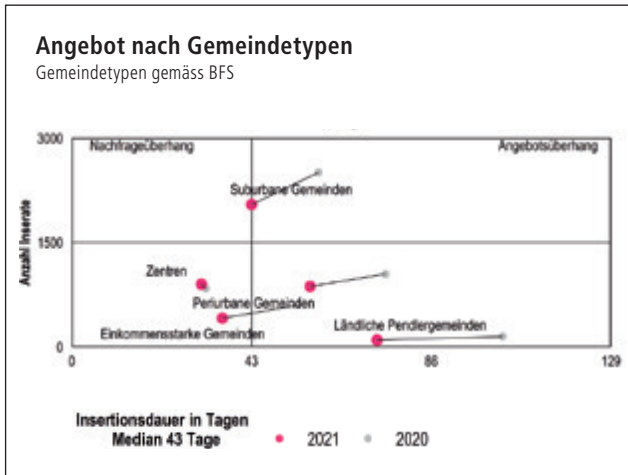


nen Regionen der Schweiz nicht einheitlich entwickelt hat. Im Folgenden werden die Region und die Stadt Zürich vertieft analysiert. Die Region Zürich ist deckungsgleich mit dem Kanton Zürich.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Kanton Zürich wächst weiterhin

Die Anzahl EGTW-Inserate ging im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um sechzehn Prozent auf 4326 Inserate zurück. Die Insertionszeiten verkürzten sich aber nicht um sechzehn Prozent, sondern Eigentumswohnungen mussten mit einer Dauer von 43 Tagen um 25 Prozent weniger lange inseriert werden als im Vorjahr. Diese überproportionale Abnahme der Insertionszeiten lässt auf eine steigende Nachfrage nach EGTW im Kanton Zürich schliessen. Mit anderen Worten: Der Kanton Zürich war nicht betroffen vom schweizweiten Nachfragerückgang nach Eigentumswohnungen, was eine gute Nachricht für die Besitzer von Eigentumswohnungen ist.

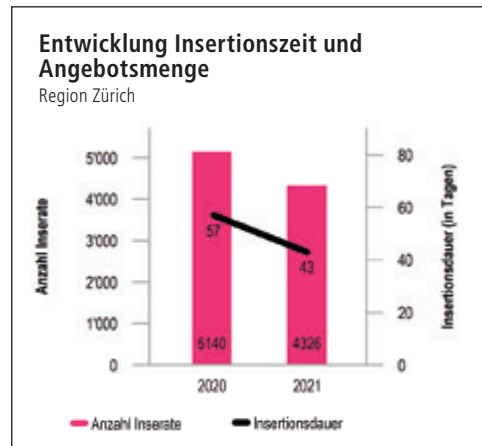
Ein Vorteil der «Big Data» ist die grosse Datenmenge. So lassen sich die über 4000 Inse-



rate im Kanton Zürich weiter nach Gemeindetypen innerhalb des Kantons Zürich unterteilen. Es werden dabei Zentrumsgemeinden (z. B. Zürich und Winterthur), periurbane Gemeinden (1. Agglomerationsgürtel um die Zentren), suburbane Gemeinden (2. und 3. Agglomerationsgürtel), ländliche Gemeinden sowie einkommensstarke Gemeinden (z. B. die Goldküstengemeinden) unterschieden.

Die Abbildung unten zeigt, dass es nur wenige EGTW-Inserate in ländlichen Gemeinden gibt und diese Wohnungen mit 73 Tagen am längsten inseriert werden mussten. Aber auch in diesem Segment haben sich die Insertionszeiten deutlich von 103 auf 73 Tage verkürzt. Das relative Überangebot konnte somit deutlich abgebaut werden.

Eine gleiche Entwicklung, auch getrieben durch eine Angebotsverknappung (weniger Inserate gegenüber dem Vorjahr), ist auch in den suburbanen und periurbanen Gemeinden feststellbar, in denen traditionell sehr viele EGTW angeboten werden. Ihre Insertionszeiten haben sich deutlich verkürzt und Richtung durchschnittliche Insertionszeit von 43 Tagen entwickelt. In den einkommensstarken Gemeinden ist die Insertionszeit sogar mit 36 Tagen unter den Durchschnitt gefallen. Dieser Bereich kann als Nachfrageüberhang klassifiziert werden. Nach wie vor knapp, aber mit wenig Verände-

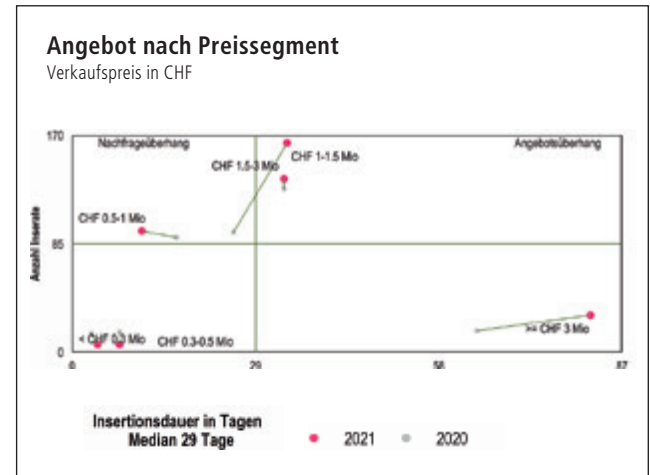
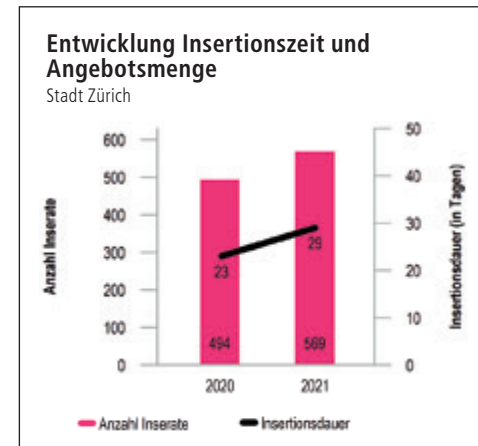


rung, sowohl bei der Anzahl Inserate wie auch bei der Insertionsdauer, präsentieren sich die Zentren.

Rückläufige Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich


Wie aus der Grafik unten ersichtlich ist, verlängert sich in der Stadt Zürich die Ausschreibungszeit deutlich von 23 auf 29 Tage (+26%), obwohl die Anzahl Inserate mit einem Plus von fünfzehn Prozent auf 569 Inserate nur unterproportional anstieg. In der Stadt Zürich hat die Nachfrage nach Eigentumswohnungen somit abgenommen. Die folgenden Perioden werden zeigen, ob dies ein Einmaleffekt ist oder ob die Nachfrage nach Eigentumswohnungen tatsächlich den Peak überschritten hat und wir eine Trendumkehr sehen werden. Denkbar wäre eine solche Wende, wenn das Homeoffice auch nach der Pandemie ein grosses Gewicht beibehalten sollte und der Arbeitsweg für den Kaufentscheid nicht mehr so stark ins Gewicht fallen würde.

In der Stadt Zürich wurden im Jahr 2021 569 Eigentumswohnungen inseriert, davon 462 mit Angebotspreisen. Aufgrund dieser gros-



sen Anzahl kann noch eine Ebene tiefer analysiert und die Nachfrage nach Preissegmenten aufgeschlüsselt werden. Die Studie zeigt, dass in den Segmenten unter CHF 0.5 Millionen nur je sechs Wohnungen angeboten werden. Aufgrund der kleinen Stichprobe lassen sich kaum zuverlässige Aussagen für das ganze Segment machen, da einzelne Ausreisser den Durchschnitt zu stark verzerren könnten.

Besonders starke Veränderungen sind in den Preissegmenten zwischen CHF 1 bis 1,5 Millionen und dem teuersten Segment (über drei Millionen) zu sehen. Die Anzahl Inserate hat in beiden Segmenten um über rund siebzig Prozent zugenommen. Demgegenüber haben sich die Insertionszeiten um neun Prozent beziehungsweise 106 Prozent verändert. Somit hat die Nachfrage im Segment von CHF 1 bis 1,5 Millionen zugenommen und im teuersten Segment abgenommen.



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

INTERVIEW MIT ANNE VON DER HEYDE, DIREKTORIN AMT FÜR BAUBEWILLIGUNGEN

«Das Baubewilligungsverfahren ist äusserst komplex»

Das Amt für Baubewilligungen (AfB) im Hochbaudepartement der Stadt Zürich vollzieht die baurechtlichen Vorschriften und erfüllt dabei die Aufgaben der Baugesuchsberatung, prüft Baugesuche und stellt Anträge an die Bausektion. Daneben gehört auch die Bearbeitung von Rechtsmittelgeschäften zum vielfältigen Aufgabenbereich. Im Interview spricht Direktorin Anne von der Heyde über das anhaltend hohe Bauvolumen und darüber, wie sich die Vielzahl an Baugesuchen auch auf die Einhaltung der Fristen auswirkt.

Frau von der Heyde, als Direktorin des Amtes für Baubewilligungen (AfB) sind Sie unter anderem verantwortlich für die erfolgreiche Abwicklung der eingehenden Baugesuche. Können Sie uns einen Überblick zu den Zahlen geben, wie viele Gesuche werden jährlich bearbeitet?

Im letzten Jahr haben wir insgesamt knapp 4000 Baugesuche bearbeitet. Das ist eine Steigerung von etwa 11 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei ist die Anzahl schriftlicher Entscheide in den letzten Jahren massiv gewachsen, von 2000 Entscheiden im Jahr 2017 auf fast 3000 im letzten Jahr. Zudem steigt die Anzahl der sehr aufwendigen und komplexen ordentlichen Langverfahren für Neubauvorhaben ebenfalls seit Jahren. Die Anzahl der vereinfachten Anzeigeverfahren mit Stempel hingegen ist infolge der Zunahme der Regulierungsdichte seit Jahren rückläufig. Diese Verschiebung spielt eine wichtige Rolle für die Auslastung im AfB, da der Aufwand für die Gesuchsbearbeitung je nach Verfahrensart sehr unterschiedlich ist.

Volumen und Komplexität nehmen also stetig zu. Immer wieder hört man nun, dass gewisse Fristen im Verfahren nicht eingehalten werden können. Für die Bauherrschaften ist die Einhaltung der Fristen aber zentral. Was sagen Sie dazu?

Es ist in der Tat so, dass wir im letzten Jahr nur noch bei knapp 60 Prozent der Gesuche in der



Anne von der Heyde
Direktorin Amt für
Baubewilligungen

Lage waren, die entsprechenden Fristen einzuhalten. Das ist ärgerlich, und ich verstehe den Unmut der Bauherrschaften, auch wenn es sich bei diesen Fristen um blosser Ordnungsfristen handelt und gewisse Abweichungen immer vorkommen können. Aber beim gegenwärtigen Ausmass gibt es Handlungsbedarf – sowohl beim AfB als auch bei den verschiedenen Vernehmlassungsstellen, die ins Baubewilligungsverfahren involviert sind. Diesen Handlungsbedarf haben wir erkannt und im Januar im Auftrag des Stadtrats eine unabhängige Analyse in Auftrag gegeben. Dies mit dem Ziel, konkrete Vorschläge zu erarbeiten, wie wir das Baubewilligungsverfahren im Hinblick auf die Fristeinhaltung optimieren können. Ein besonderes Augenmerk werden dabei die Schnitt-

EINLADUNG ZUM INFORMATIONSANLASS

«Wie heizen wir in der Zukunft?»

25. August 2022
ab 18 Uhr
Türöffnung: 17.30 Uhr
Hotel Best Western
Spirgarten
Lindenplatz 5
8048 Zürich-Altstetten

Der Einsatz von Öl- und Gasheizungen wird mit der Einführung des kantonalen Energiegesetzes am 1. September 2022 markant erschwert.

Gleichzeitig bietet der Ersatz der Heizung Anlass, eine Liegenschaft gesamtheitlich energetisch zu optimieren, allenfalls unterstützt mit Fördergeldern.

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

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und den Austausch mit Ihnen.



Albert Leiser
Direktor,
HEV Zürich



Andreas Hauri
Stadtrat,
Stadt Zürich

Anmeldeschluss: 19. August 2022
Anmeldung nur online möglich.
Anzahl Teilnehmende ist beschränkt.

Anmeldung über:
<http://frwrd.ch/hev228>



Programm

Begrüssung

Albert Leiser, Direktor, HEV Zürich
Andreas Hauri, Stadtrat, Stadt Zürich

Heizungsersatz mit dem neuen Energiegesetz

Fabia Moret, Stadt Zürich

- Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen durch erneuerbare Lösungen
- Ausnahmefälle und Bewilligungsverfahren

Ausbau der städtischen Fernwärme und Energieverbunde

Silvia Banfi Frost, Stadt Zürich

- Wärmeversorgung Stadt Zürich – heute und morgen

Sinnvoll kombiniert: Solaranlagen und Elektromobilität

Renato Nüesch, ewz

- Solarstrom vom eigenen Dach: Vorteile und Optionen
- Klimaschonend unterwegs im Elektroauto: Ladelösungen für zu Hause

Fördergelder im Energiebereich

Adrian Györög, ewz

- Finanzielle Unterstützung von Stadt, Kanton und Bund
- Sozialverträglichkeit: keine Leerkündigungen und keine unzulässigen Mietzinserhöhungen
- Einfach digital: Fördergeldrechner und Förderplattform

Fragen aus dem Publikum an Albert Leiser und Andreas Hauri

Anschliessend Apéro mit Thementischen zur Besprechung individueller Anliegen

- Bau- und Energieberatung, HEV Zürich
- Heizungsersatz, Stadt Zürich
- Fernwärme und Energieverbunde, Stadt Zürich
- Solaranlagen und Elektromobilität, ewz
- Bewilligungsverfahren, Stadt Zürich
- Denkmalpflege, Stadt Zürich

Moderation

Tian Lutz, Stadt Zürich



Stadt Zürich



stellen mit unseren städtischen Vernehmlassungsstellen erhalten, damit allfällige Doppelspurigkeiten beseitigt werden können. Im Herbst sollte der entsprechende Bericht vorliegen. Ich bin sehr gespannt darauf, das können Sie mir glauben!

Sie haben mehrmals die Vernehmlassungsstellen angesprochen. Was sind das für Stellen, und wo liegen deren Aufgabengebiete?

Das sind verschiedene städtische Fachstellen. Sie tragen durch ihre hervorragende Fachkenntnis zur hohen Qualität des Bauentscheids bei. Die Fachstellen werden zu Stellungnahmen eingeladen, und das AfB konsolidiert diese, wenn es den Bauentscheid erstellt. Sobald die Vernehmlassungsstellen ihre Fristen für die Stellungnahmen aber überschreiten, wird es auch für uns als verfahrensleitende Stelle schwierig, die Fristen einzuhalten.

Ebenfalls ist immer wieder von einer steigenden Anzahl Rechtsmittel die Rede. Können Sie das bestätigen?

Wir sehen in den letzten Jahren tatsächlich, dass die Anzahl an Rekursen gegen Bauvorhaben stark zunimmt. Im letzten Jahr haben wir rund 300 Rechtsmittelverfahren begleitet, vor zwei Jahren lag der Wert noch bei knapp 230 Verfahren. Und die Verfahren werden nicht nur mehr, sondern auch aufwendiger. So werden Rekurse manchmal durch alle Instanzen gezogen, was nicht nur für die Bauherrschaften teilweise zu

heftigen Verzögerungen führt, sondern halt auch bei uns und unseren Vernehmlassungsstellen erhebliche Mehraufwände auslöst.

Gibt es weitere Gründe dafür, dass die Fristen teilweise nicht eingehalten werden können?

Die gibt es. So sind gleich mehrere meiner Mitarbeitenden in letzter Zeit krankheitsbedingt ausgefallen. Bei der ohnehin schon angespannten Situation fällt das natürlich doppelt ins Gewicht. Wir können diese Stellen nicht einfach kurzfristig ersetzen, was bei der gegenwärtigen Lage auf dem Fachkräftemarkt sowieso nicht ohne weiteres möglich wäre. Und wenn wir jemanden Neuen gewinnen können, braucht die Einarbeitung ihre Zeit, meistens bis zu einem Jahr. Sie müssen berücksichtigen, dass das Bewilligungsverfahren auch für unsere Mitarbeitenden äusserst komplex ist. Es braucht dafür nicht nur ausgezeichnete Kenntnisse des Bauwesens, der Architektur und der jeweiligen Quartiere, sondern auch ein fundiertes Wissen der rechtlichen Grundlagen, Verfahrensarten und Prozesse.

Was bedeutet das alles nun für Bauwillige, die jetzt ein Gesuch einreichen?

Auch wenn wir mit Hochdruck an Verbesserungen arbeiten: Es wird trotzdem noch eine Weile zu Verzögerungen und Fristüberschreitungen kommen. Die Anpassung der Prozesse und Schnittstellen benötigt eine gewisse Zeit. Das erfordert Geduld. Momentan ist es auch nicht

absehbar, dass das Volumen an Baugesuchen zurückgeht. Mit Blick auf die gegenwärtige Lage an den Finanzmärkten und die Zinssituation könnte das aber ein Szenario sein. Ebenfalls ist im Moment ja auch noch das Thema der Baumaterialteuerung und -knappheit ziemlich aktuell. Auch dies sind Faktoren, die sich auf die Bautätigkeit und damit das Bewilligungswesen auswirken können.

Sie sprechen hier zu einer beachtlichen Anzahl potenzieller Bauherrschaften. Gibt es etwas, was Sie an dieser Stelle noch loswerden möchten? Und: Kann ich als Bauwilliger das Verfahren irgendwie beschleunigen?

Zum einen nochmals die Bitte um Verständnis für die nicht einfache Situation, die übrigens auch für meine Mitarbeitenden sehr belastend ist. Nicht nur wegen des hohen Arbeitsvolumens, das sie zu stemmen haben. Sondern auch, weil sie für allfällige Verzögerungen und damit einhergehende Beschwerden geradestehen müssen. Ich

kann Ihnen versichern: Sie geben alles und haben grosses Verständnis für unsere Kundschaft.

Und zur zweiten Frage: Es wäre hilfreich, wenn potenzielle Bauherrschaften in der Stadt Zürich sich bei dringenden Fragen zur Fristeinhaltung direkt an unsere Helpline 044 412 11 00 (das «Rote Telefon», www.stadt-zuerich.ch/helpline-bau), wenden. Denn die Beantwortung von Beschwerden kostet unsere Mitarbeitenden zusätzlich wertvolle Zeit, die ihnen dann wiederum für die Bearbeitung anderer Baugesuche fehlt.

Es gibt aber natürlich auch Verzögerungen und Mehraufwände, wenn die Gesuchsunterlagen etwa unvollständig oder fehlerhaft eingereicht werden. Gesuchstellende tragen also mit der Qualität der eingereichten Unterlagen wesentlich zur Beschleunigung der Verfahren bei. Dazu haben wir übrigens auf unserer Homepage kurze Erklärvideos aufgeschaltet, in welchen wir die – zugegebenermassen komplexe – Materie einfach und verständlich auf den Punkt bringen. (rcv)

INFOKASTEN

	2017	2018	2019	2020	2021
Entschieide der Bausektion des Stadtrats oder des Amts für Baubewilligungen	3553	3560	3767	3499	3884
Davon Entschieide im ordentlichen Verfahren (ODV-L/ODV-S) und im Anzeigeverfahren mit Auflagen (AZE)	2016	2075	2279	2324	2950
Davon Bewilligungen im Anzeigeverfahren ohne Auflagen (AZS)	1537	1485	1488	1175	934
Rechtsmittelverfahren	223	226	229	274	302

Quelle: Vereinfachte Darstellung aus dem Geschäftsbericht 2021

Echte Schweizer Küchen



50
Jahre

Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –
mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen



bauen
MODERNISIEREN

8. – 11.9.2022
Messe Zürich

MESSE BAUEN & MODERNISIEREN ZÜRICH

Wo man schaut, bevor man baut

Die inspirierende Messe Bauen & Modernisieren in Zürich öffnet am 8. September 2022 mit grosser Freude ihre Tore – und besticht mit einem neuen Konzept und einer geballten Ladung Energie!

Bautrends kann man sich im Internet oder in Fachmagazinen anschauen – an der Messe in Zürich kann man sie live und themenreich erleben – und in diesem Jahr ist die Begegnung intensiver, sichtlich spürbarer und bedürfnisorientierter denn je. Für dieses lebendige Erlebnis sorgt die neue Konzeption.

Neue Halleneinteilung und Besucherführung
Private Eigenheimbesitzer, Bauinteressierte, Planer und Architekten können die attraktive Ausstellungsfläche neu in einem ausgeklügelten Rundgang erkunden. Dies führt zu spannenden Begegnungen und aufschlussreichen Gesprächen. Die neu in die Hallen integrierten Cateringzonen

laden zum Verweilen ein und geben den Besuchern die Möglichkeit, sich über das Gesehene und Gehörte auszutauschen. Der neu geschaffene Rundgang und das eingebundene Cateringkonzept werden das Publikum begeistern, wobei stets die Ausstellung, das Fachwissen und der Austausch im Zentrum des Besuchererlebnisses stehen.

Neues Zürcher Energiegesetz – der HEV klärt auf

Im Gebäudepark wird rund ein Drittel der Schweizer Energie benötigt und in Wärme umgesetzt. Am 1. September 2022 tritt die Änderung des kantonalen Energiegesetzes in Kraft und verstärkt damit den Weg hin zu erneuerbaren Energien – insbesondere im Bereich Heizen. Diese Änderung wirft viele Fragen auf. Der Hauseigentümerverband Schweiz veranstaltet deshalb zum Thema «Heizungersatz mit neuem Energiegesetz» Seminare, um die drängendsten Fragen zu beantworten.

Zürcher Energie-Talk mit Zündstoff

Die SRF-Moderatorin Sonja Hasler moderiert die Podiumsdiskussion «Klimaneutralität – jetzt erst recht?» und spricht brisante Themen wie Rohstoffknappheit und Versorgungsengpässe an. Des Weiteren werden die Energiestrategie des Bundes

BAUEN & MODERNISIEREN

Datum und Öffnungszeiten

8.–11. September 2022, Messe Zürich
Donnerstag 13–20 Uhr | Freitag 10–18 Uhr
Samstag und Sonntag 10–17 Uhr

Eintritt

Donnerstag gratis
Freitag bis Sonntag CHF 10.–/Tag
Gratickets im Online-Vorverkauf
Kinder bis 16 Jahren
(in Begleitung Erwachsener gratis)

Mitgliederrabatt

HEV-Mitglieder erhalten gegen Vorweisen der HEV-Mitgliederkarte an der Kasse Gratickeintritt für 2 Personen.

Messeinfo

www.bautrends.ch

Kontakt

E-Mail: info@fachmessen.ch
Telefon +41 (0)56 204 20 20



2050 und das revidierte CO₂-Gesetz für 2025–2030 unter die Lupe genommen.

«Beraterstrasse Energie»

Neu organisiert die Messe die «Beraterstrasse Energie». Den Eingangsbereich säumen unabhängige Beratungsstellen, die fachkundige Auskunft am Laufmeter zu allen Fragen rund um das Thema Energie geben.



Sonderschauen, Foren und Fachvorträge

In der Sonderschau «Ladestrom und Elektromobilität» werden Lösungen zu Ladeinfrastrukturen im Ein- und Mehrfamilienhaus präsentiert. Im gleichnamigen Forum informieren neutrale Berater über Eigenstromproduktion, Heimlade-stationen und den Ein- oder Umstieg auf Elektromobilität. Das Forum «Architektur» lädt Architekten, Planer, Vertreter der öffentlichen Hand, Investoren und Bauinteressierte zum Thema «Solare Architektur und Mobilität» ein und das Forum «Sicherheit» bietet dem Besucher

einen 360°-Blick zur Sicherung seiner Sicherheit, wobei Überwachungssysteme, Zutrittskontrollen, Smart-Home-Anwendungen, Alarmanlagen und Schutzsysteme gegen Einbruch, Brand- und Hochwasserschutz sowie Schutzraumtechnik aufgegriffen und thematisiert werden. Neben den beiden kostenlosen HEV-Seminaren gibt es weitere Gratisfachvorträge. Dabei erfährt der Zuhörer das Geheimnis einer guten Küchen- und Badzimmerplanung, welche wirtschaftlichen Vorteile Wärmepumpen mit sich bringen und wie man die unsichtbare Gefahr Asbest erkennt und richtig handelt.



PODIUMSDISKUSSION MIT ZÜNDSTOFF

Energie-Talk mit SRF-Moderatorin Sonja Hasler zum Thema «Klimaneutralität – jetzt erst recht?»

Samstag, 10. September 2022 | 14.00–15.00 Uhr

WEITERE HIGHLIGHTS

- HEV-Seminare «Heizungersatz mit neuem Energiegesetz»
- Sonderschau und Forum «Ladestrom und Elektromobilität»
- Forum «Architektur»
- Das Geheimnis einer guten Küchen- und Badzimmerplanung

Das gesamte Programm finden Sie unter www.bautrends.ch.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Uster

Einseitig angebautes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

In einem ruhigen Wohnquartier in der Nähe des Spitals Uster gelegen. Wohnbereich im EG, 3 Zimmer im OG sowie Dusche/WC (renoviert 2018), DG ausgebaut mit Zimmer sowie Dusche/WC. Baujahr 1985, Wohnfläche ca. 110 m², Nebenräume ca. 43 m². Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.– inkl. Einzelgarage und Aussenparkplatz vor der Garage



Weiach

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit separater Garage

Angrenzend an die Landwirtschaftszone. Wohnfläche ca. 119 m², Baujahr EFH 1953, sep. Garagegebäude Bj. 1993, Grundstücksfläche 687 m². Preis auf Anfrage.



Zürich-Oerlikon

Ein Anlageobjekt an idealer Lage in Zürich-Nord

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus mit sechs 3-Zimmer-Wohnungen (voll vermietet) befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohnquartier in der Nähe des Hallenbades Oerlikon. Baujahr 1950, Grundstücksflächen 551 m² / 64 m² = total 615 m². Verhandlungspreis: CHF 4 300 000.–

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.

Hauseigentümergeverband
Zürich

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



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 Ausflugstag 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

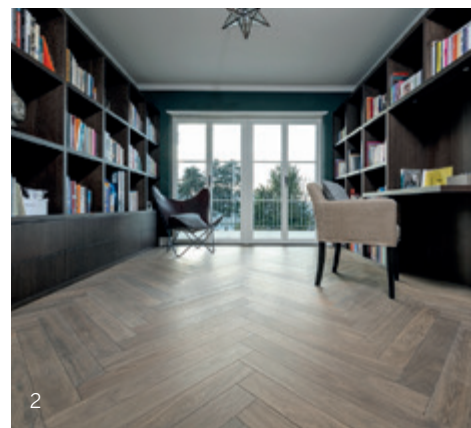
Worauf stehen Sie?

Keramik, Holz, Laminat oder Kork: Die Auswahl an Bodenbelägen ist breiter denn je. Sie alle überzeugen mit unterschiedlichsten Eigenschaften, lassen sich optisch dafür immer weniger leicht unterscheiden. Eine Auslese innovativer und klassischer Ausführungen.

Redaktion **traumhaus**



1



2



3



4

1 | Blickfang – Klassisch, aber immer wieder eine Pracht ist Fischgrätparkett. Vor allem dann, wenn die Holzdielen «Formapark Quadrato» verlegt werden. Diese wurden spezifisch für klassische sowie kreative Musterverlegungen konzipiert. Im Amsterdamer Apartment (im Bild) wurde die edle Ausführung Eiche Crema eingesetzt. bauwerk-parkett.com **2 | Auf Bewohner zugeschnitten** – Die Fischgrätverlegung liege sehr wohl im Trend, wie der Geschäftsführer von Lenzlinger Bodenbeläge bestätigt. Früher wurde dieser Boden hauptsächlich in Museen und Schlössern verlegt, heutzutage ist er ein beliebtes Statement in Privathäusern. Das Schweizer Unternehmen verfügt über eine Vielzahl an individuellen Lösungen. lenzlinger.ch **3 | Schweizer Laminat** – Die neuen Laminatfußböden der «Swiss Liberty Sync»-Linie sind wasserresistent und kratzfest. In der Gestaltung stehen Holzdekore in unterschiedlichen Farbnuancen zur Auswahl. Die Produktlinie ist Teil der «Swiss Floors»-Kollektion, die elf Serien in diversen Oberflächen und Grössen anbietet. swisskrono.ch **4 | Holzpunkt** – Eiche ist im Trend – und bietet viele Möglichkeiten in der Oberflächenbehandlung. Die Landhausdielen «Cabernet Dorsa» werden beispielsweise in einem speziellen Verfahren mit viel Öl gesättigt und anschliessend luftgetrocknet. Das hat nicht nur pflegende Vorteile, sondern fördert zusätzlich die Belastbarkeit und die Langlebigkeit des Parketts. holzpunkt-parkett.ch

5



5 | Warm, robust, edel – Holzoptik ist in Wohnräumen nach wie vor beliebt, hierfür können aber diverse Materialien eingesetzt werden – sogar in Nasszellen. Marazzi bietet beispielsweise die Serie «Vero» aus Feinsteinzeug an, die in vier Holzoptiken verfügbar ist. Auf den ersten Blick lassen sich diese kaum von klassischem Parkett unterscheiden. In der Schweiz erhältlich bei Plättlimaxx. plaettlimaxx.ch

6 | Bedruckter Korkboden – Die modernen Bodenbeläge aus Kork, «Samoax», lassen sich digital mit Holz- oder Steindekor bedrucken. Hiermit wird die Gestaltungsfreiheit von Laminat mit den isolierenden Eigenschaften von Kork verbunden. Korkböden sind übrigens gut für Allergiker geeignet, da sich keine Hausstaubmilben festsetzen können. tomwood.ch

7 | Noble Platten – Die Feinsteinzeugfliesen der «Thor»-Kollektion werden ihrem Namen gerecht. Sie sind charakterstark, rustikal und einzigartig. Das Design ist vom Pechstein aus dem süditalienischen Ragusa inspiriert. Erhältlich in vier Farbausführungen und diversen Formaten. hgc.ch

8 | Keramik in Holzoptik – Keramikplatten bieten heutzutage grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten mit erstklassigen Eigenschaften. Aus natürlichen Rohstoffen wie Ton, Quarz und Feldspat werden beispielsweise keramische Platten in Holzoptik gefertigt, die optisch dieselbe Wärme ausstrahlen, dafür langlebiger, pflegeleichter und zudem hygienischer sind. ganz-baukeramik.ch

6



7



8





ATTICO.CH



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutznießung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: 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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 6. September 2022

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

NACHBARRECHT

Wenn sich eine Dienstbarkeit in Luft auflöst

Was geschieht, wenn durch bauliche Veränderungen an einem (belasteten) Grundstück die Ausübung einer Dienstbarkeit durch den Berechtigten verunmöglicht wird? Mit dieser Frage hatte sich letzthin das Bundesgericht zu befassen.

Die Geschichte

Auf dem Grundstück A der Beschwerdeführer gab es ein Benutzungsrecht an drei Aussenparkplätzen (Grunddienstbarkeit) zugunsten Grundstück B. In der Folge wurde auf dem Grundstück A eine Überbauung inklusive Tiefgarage erstellt und die Dienstbarkeit konnte nicht mehr ausgeübt werden. Der so «enteignete» Kläger verlangte vor Gericht die ersatzweise Zuweisung dreier Parkplätze in der Garage oder die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes. Dazu verpflichtete das zuständige Obergericht den Dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümer.

Worum es vor dem Bundesgericht ging

Geht die Grunddienstbarkeit infolge Verzichts des Berechtigten unter? Dieser hatte zwar gegen den Bau der Überbauung damals nicht opponiert und auch keine Einsprache erhoben. Doch daraus könne nicht bereits auf einen Verzicht geschlossen werden. Eher spricht dafür, dass der Berechtigte darauf vertraute, dass ihm Ersatz-

parkplätze in der Tiefgarage zustehen würden. So sei auch im Dienstbarkeitsvertrag zwischen den ursprünglichen Eigentümern vereinbart worden, dass das Benutzungsrecht der Parkplätze einem vorübergehenden Zweck dienen sollte und die Erstellung einer Tiefgarage auf dem Grundstück A geplant sei. Dann sei der Eigentümer des Grundstücks B zur Löschung der Dienstbarkeit verpflichtet und erhalte dafür drei Parkplätze in der neuen Tiefgarage. Diese obligatorische Abmachung berechtige den Beschwerdegegner als Rechtsnachfolger des früheren Grundeigentümers zwar nicht dazu, von den Beschwerdeführern das Überlassen von drei Parkplätzen in der Tiefgarage zu verlangen. Es liege aber nahe, dass er die Abmachung als Teil des Grundbuchbelegs kannte und er sich als juristischer Laie auf seinen vermeintlichen Ersatzanspruch verliess.

Argumente der Beschwerdeführer

Sie machten auch geltend, dass der Eigentümer B die Verbauung des Benutzungsrecht nicht

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.
Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
**20 Jahre
erfolgreich!**

Qualität. Garantiert.

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, -shampooieren, -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

nur während der Bauphase, sondern auch danach geduldet. Er habe verschiedentlich die ihm (angeblich) zustehenden Plätze in der Tiefgarage eingefordert, es jedoch unterlassen, gegen die Verbauung seines Benützungsrechts zu opponieren. Selbst wenn der Beschwerdegegner gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag einen Ersatzanspruch für die verbauten Parkplätze zu haben glaubte, bedeute dies nicht, dass er nicht auf die Parkplätze gemäss der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit verzichtet habe. Das Vertrauen auf den Ersatzanspruch stelle das Motiv für den Verzicht dar, ändere aber nichts an der Tatsache, dass der Kläger durch sein Handeln vor, während und nach der Bauphase zum Ausdruck brachte, dass er an den früheren Parkplätzen nicht mehr interessiert gewesen sei. Dass sich das Motiv des Beschwerdegegners, d. h. sein Vertrauen in den Ersatzanspruch, als falsch herausstellt habe, könne nicht ihnen angelastet werden. Sie hätten sich gegenüber niemandem verpflichtet, dem Beschwerdegegner drei Tiefgaragenplätze zur Verfügung zu stellen.

Dem kann entgegengehalten werden, dass nach Art. 970 Abs. 4 ZGB die Einwendung, dass jemand den Grundbucheintrag nicht gekannt hatte, ausgeschlossen ist.

Unmöglichkeit der Ausübung?

Die Beschwerdeführer vertreten die Meinung, dass die Grunddienstbarkeit auch deshalb untergegangen ist, weil die Ausübung unmöglich geworden sei. Eine Dienstbarkeit gehe unter, wenn die Ausübung der Dienstbarkeit für alle absehbare Zeit unmöglich geworden ist. So könne der Belastete in diesem Fall die Löschung durch den Richter verlangen. Vorliegend könne die Dienstbarkeit für absehbare Zeit nicht mehr ausgeübt werden, da die Fläche, die mit einem Parkplatzbenützungsrechts belegt gewesen sei, mit der Ein-

fahrt in die Tiefgarage des Mehrfamilienhauses überbaut worden sei und demnach nicht mehr benützt werden könne.

Was meint das Gericht?

Es sieht eine Verdrehung der rechtlichen Zusammenhänge: Der belastete Grundeigentümer kann die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen, wenn sie für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren hat (Art. 736 Abs. 1 ZGB). Die Beschwerdeführer haben keine solche Klage erhoben. Auch für sie ist mithin klar, dass der Beschwerdegegner weiterhin an der Dienstbarkeit interessiert ist. Im Übrigen tun die Beschwerdeführer nicht dar, weshalb ein Rückbau der Tiefgarage nicht möglich sein soll. Allein die Tatsache, dass ein solcher Rückbau die Beschwerdeführer teuer zu stehen kommt, begründet weder eine rechtliche noch eine tatsächliche Unmöglichkeit. Das Gesetz trägt den Anliegen der Beschwerdeführer dadurch gebührend Rechnung, dass der belastete Grundeigentümer einen Anspruch auf Verlegung der Dienstbarkeit hat (Art. 742 ZGB).

Das Ergebnis

Entsprechend wies das Bundesgericht die Klage ab.

(Urteil 5A_223/2021
vom 7. Dezember 2021)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

INFOS
RUND UM
DIE UHR

www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.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 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)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)			
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere
Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

Nicht verpassen!

100jahrehev.ch

WIR
FEIERN

23.–25.09.22

«DABEI SEIN,
AUSTAUSCHEN,
GENIESSEN!»

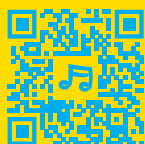
Der HEV Kanton Zürich feiert sein rundes Jubiläum – und lädt den ganzen Kanton Zürich ein, während drei Tagen gemeinsam an der Faszination Eigenheim teilzuhaben!

Lassen Sie uns feiern, was uns verbindet! Geniessen Sie mit uns drei Tage in entspannter Atmosphäre, treffen Sie Gleichgesinnte und entdecken Sie die neusten Trends in Bezug auf Eigenheim. Zahlreiche Highlights warten auf Sie mitten in Zürich – auf dem Münsterhof!



HEV Kanton Zürich

PROGRAMM



Münsterhof Zürich

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.*

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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

ÜBERTRAGUNG DES MIETVERTRAGES

Was passiert bei Scheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft?

«Ich habe eine Wohnung an eine Familie mit zwei Kindern vermietet, der Mietvertrag lautet auf den Ehemann. Der ist bereits vor geraumer Zeit ausgezogen, und die Ehegatten haben sich jetzt scheiden lassen. Nun hat mir die Frau das Scheidungsurteil gezeigt und erklärt, dass sie jetzt die Mieterin dieser Wohnung sei. Sie verdient aber nicht genug. Muss ich das akzeptieren?»

Ja, im Falle einer Scheidung kann das Gericht gemäss Art. 121 ZGB die Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem Vermieter und beiden Ehegatten oder einem Ehegatten abgeschlossenen Mietvertrag auf den andern Ehegatten allein übertragen, ebenso kann im Falle einer gerichtlichen Auflösung der eingetragenen Partnerschaft die gemeinsame Wohnung auf einen der beiden Partner übertragen werden (Art. 32 PartG). Der Vermieter wird nicht gefragt und kann nichts dagegen unternehmen.

Wenn vorher beide Ehegatten (oder beide eingetragenen Partner) gemeinsam Mieter der Familienwohnung gewesen sind, kann der Scheidungsrichter den Vertrag auf einen der beiden übertragen. Letzterer wird alleiniger Mieter. Wenn vorher nur einer der Ehegatten (oder nur einer der beiden eingetragenen Partner) Mieter der Familienwohnung war, verliert dieser die Stellung als Mieter, und der andere wird neu Mieter.

Art. 121 ZGB (und ebenso Art. 32 PartG) kommt zur Anwendung, wenn ein Ehegatte wegen des Wohls der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen wie z. B. wegen des Alters oder der Gesundheit (z. B. Arztpraxis im Haus, rollstuhlgängige Einrichtung für diesen Ehegatten) oder wegen der finanziellen Verhältnisse oder aus sozialen Gründen wie Quartierverbundenheit usw. auf die Familienwohnung angewiesen ist und wenn die Übertragung dem andern Ehegatten zugemutet werden kann. Die Übertragung bewirkt den Übergang sämtlicher

Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters oder der bisherigen Mieter auf den neuen oder jetzt alleinigen Mieter (inklusive allfälliger Mietzinsrückstände und Haftung für Schäden am Mietobjekt).

Dem Vermieter wird die Übernahme eines Ehegatten (oder eingetragenen Partners) als Mieter also aufgezwungen vom Scheidungsrichter. Der andere Ehegatte, dem die Familienwohnung nicht übertragen wird, verliert sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, ihm wird jedoch eine solidarische Haftung für den Mietzins auferlegt bis zum nächsten ordentlichen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin oder bis zum Ablauf des Vertrages bei befristeten Mietverträgen, höchstens aber während zweier Jahre. Der bisherige Mieter, der in dieser Frist für den Mietzins belangt wird, kann den bezahlten Betrag ratenweise in der Höhe des monatlichen Mietzinses mit den Unterhaltsbeiträgen, die er dem andern schuldet, verrechnen (Art. 121 Abs. 2 ZGB, Art. 32 Abs. 2 PartG).

Neuer Mieter muss für gleichwertige Sicherheit sorgen

Die Sicherheitsleistung/Kaution eines Ehegatten, der jetzt nicht mehr Mieter ist, kann nicht mehr zur Sicherstellung der Verpflichtungen des andern Ehegatten, der neu Mieter ist, dienen. In der Praxis muss dieser neue Mieter für eine neue, gleichwertige Sicherheit sorgen, dann wird die Vermieterschaft die noch bestehende freigeben.

Eventuell stellt sich für die Vermieterschaft die Frage, ob sie mit einer einseitigen Vertragsänderung (auf dem amtlichen Formular und unter Einhaltung der Fristen, Art. 269d OR) die Mietzinskaution erhöhen will, wenn die finanziellen Verhältnisse des neuen Mieters schlechter sind als diejenigen des bisherigen. In einer Scheidungskonvention können die Ehegatten auch die Zession der Mietkaution vereinbaren. Diese Zession ist durch die Bank zu berücksichtigen.

Es ist sinnvoll, dass die Geschiedenen die Vermieterschaft über den Mieterwechsel informieren, falls dies der Scheidungsrichter nicht macht.

Nach herrschender Lehre sind die Art. 121 OR und Art. 32 PartG absolut zwingend und können weder im Mietvertrag noch in einem Ehevertrag ausgeschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung der Vermieterschaft wegen Änderungen in der familiären Situation des Mie-

ters (also insbesondere wegen Scheidung oder gerichtlicher Auflösung einer registrierten Partnerschaft), aus denen der Vermieterschaft keine wesentlichen Nachteile entstehen, ist nach Art. 271a Abs. 1 lit. f OR anfechtbar. Die ausserordentlichen Kündigungsmöglichkeiten bleiben jedoch bestehen, so kann die Vermieterschaft bei Zahlungsrückstand oder Verletzung der vertraglichen Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme unter Einhaltung aller Vorschriften ausserordentlich kündigen (Art. 257d OR, Art. 257f OR).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

MIETRECHT

Wann ist eine Kündigung nichtig?

Die Kündigung ist nichtig, wenn das Kündigungsdatum in einem Begleitbrief erwähnt wird, aber auf dem amtlich genehmigten Formular fehlt.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht sehen diverse Formvorschriften hinsichtlich der Auflösung des Vertragsverhältnisses vor. So hat der Mieter das Mietverhältnis schriftlich, der Vermieter überdies auf einem vom Kanton, in welchem das Mietobjekt liegt, genehmigten Formular zu kündigen. Hält die kündigende Partei diese Formvorschrift nicht ein, ist die Kündigung völlig unwirksam ist. Rechtlich wird sie derart behandelt, wie sie überhaupt nicht ausgesprochen worden ist. Ist die Kündigung formnichtig, so hat die kündigende Partei ohne Weiteres das Recht, den Formfehler zu berichtigen und der Gegenpartei eine erneute, den gesetzlichen Formerfordernissen entsprechende Kündigung zuzustellen.

Um die Frage, ob die Formvorschriften einer Kündigung eingehalten wurden, ging es bei einem Sachverhalt, welcher das Bundesgericht in einem Entscheid (B>Ger. 4A_374 / 2012 v. 6.11.2012) zu beurteilen hatte. Die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung erfolgte zwar mittels amtlichen Formulars, wobei aber das Kündigungsdatum lediglich im Begleitschreiben zur Kündigung abgegeben worden ist.

Das Bundesgericht kam in seinem Entscheid zum Schluss, dass in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen das Kündigungsformular zwingend über den Zeitpunkt der Kündigung Aufschluss geben muss. Es genüge demnach nicht, wenn der Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird, nur in einem Begleitbrief erwähnt werde. In demselben Entscheid wies das höchste Gericht (obschon nicht Gegenstand dieses Verfahrens) darauf hin, dass auch eine Kündigung des Vermieters keine Wirksamkeit entfaltet, sollte die Unterschrift (des Vermieters)

nicht auf dem Formular, sondern lediglich auf dem Begleitbrief angebracht sein.

Weitere Gründe für die Nichtigkeit

Eine Kündigung kann aber auch aus anderen Gründen nichtig sein, so etwa,

- wenn sie nicht vom Vermieter oder vom Mieter ausgesprochen wird;
- wenn sie bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern nicht von allen bzw. im Namen aller Beteiligten ausgesprochen oder nicht an alle gerichtet wird;
- wenn sie vom Erwerber der Mietsache vor der Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) ausgesprochen wurde;
- wenn sie bei einer Familienwohnung nicht separat an den Mieter und seinen Ehegatten oder eingetragenen Partner erfolgt.

Leidet die Kündigung an einem der vorgenannten Mängel, ist diese formnichtig, entfaltet mithin keinerlei Rechtswirkungen und braucht deshalb auch nicht angefochten zu werden. Der Vermieter kann jedoch – wie bereits ausgeführt – dem Mieter eine erneute, den Formvorschriften entsprechende Kündigung zustellen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

ERBRECHT

Geht das Testament dem Erbvertrag vor?

«Meine Schwester und ihr Ehemann, beide kinderlos, haben vor Jahren einen notariell beurkundeten Erbvertrag abgeschlossen. Darin begünstigten sie sich gegenseitig als Alleinerben und vereinbarten, dass der Nachlass des Zweitversterbenden nach dessen Tod je hälftig an die Geschwister beider Gatten gehen soll. Nach dem Tod ihres Mannes verfasste meine Schwester ein Testament, in welchem sie die Geschwister ihres verstorbenen Ehegatten nicht mehr berücksichtigte. Geht das Testament dem Erbvertrag nun vor?»

Ein Erbvertrag (Art. 512 ff. ZGB) wird als Verfügungsform immer beliebter. Viele Menschen planen auf diesem Weg ihren Nachlass. Ein Erbvertrag hat eine höhere Bindungswirkung als ein (einseitiges) Testament und sollte, da eine Änderung oder Aufhebung nur in eingeschränktem Mass möglich ist, dementsprechend auch besonders gut überdacht werden. Einseitige Änderungen sind mithin unzulässig. Sollte eine Änderung oder Aufhebung vorgenommen werden, müssen alle Vertragsparteien dieser Änderung auch schriftlich zustimmen. Eine Abänderung muss wiederum in einem Erbvertrag vereinbart werden. Beim Tod eines an einem Erbvertrag Beteiligten bleibt der Vertrag grundsätzlich bestehen.

Errichtungsform: öffentliche Beurkundung

Die Vertragsschliessenden haben die öffentliche Urkunde vor dem Notar und unter Mitwirkung von zwei Zeugen zu unterzeichnen (Art. 512 Abs. 2 ZGB).

Inhalt eines Erbvertrages

Vom Inhalt her werden zwei Arten des Erbvertrages unterschieden:

- Der Erbeinsetzungs- und Vermächtnisvertrag (= sog. positiver Erbvertrag oder Erbzuwendungsvertrag);
- Der Erbverzichtvertrag (= sog. negativer Erbvertrag, «Erbkauf» oder «Erbabfindungsvertrag» (Art. 495 Abs. 1 ZGB)).

Der Erbvertrag kann den ganzen Nachlass oder nur einen Teil betreffen oder auch nur ein-

zelne Vermögenswerte. Von Bedeutung sind auch Kombinationen von Begünstigungen und Verzicht, namentlich ein Erbverzicht, verbunden mit einem bereits lebzeitigen Vermögensübergang.

Der Vorteil eines Erbvertrages gegenüber einem Testament

Der Erbvertrag gibt die Möglichkeit, den Nachlass im Voraus, unter Mitwirkung aller Betroffenen, nach den individuellen Bedürfnissen der Vertragsparteien, das heisst unabhängig von den gesetzlichen Pflichtteilsansprüchen zu regeln. Durch den Abschluss eines Erbvertrages kann das Recht auf den Pflichtteil beseitigt werden, ohne dass Enterbungsgründe vorliegen. Nicht nur der verzichtende Erbe, sondern auch dessen Nachkommen haben dann an der späteren Erbschaft keinerlei Anteil mehr, sofern im Erbvertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde (Art. 495 Abs. 2 und 3 ZGB).

Keine absolute Bindungswirkung

Dennoch bestehen Möglichkeiten, den Erbvertrag (teilweise oder gesamthaft) aufzuheben; seine Bindungswirkung ist mithin nicht eine absolute. Eine Auflösung bzw. ein Unwirksamwerden des Erbvertrages zu Lebzeiten des Erblassers ist namentlich möglich durch:

Grundsatz: Aufhebung nur im gegenseitigen Einverständnis

- Der Erbvertrag kann dadurch unwirksam werden, dass sich *alle Vertragsparteien* darauf

einigen. Es muss erklärt werden, dass es gewollt ist, dass etwaige Rechte und Pflichten, die durch den Erbvertrag begründet werden, nicht mehr gelten sollen.

Gemeinsame schriftliche Übereinkunft der Vertragsschliessenden (Art. 513 Abs. 1 ZGB). Die Parteien müssen also nicht das Verfahren der öffentlichen Beurkundung durchlaufen.

Formulierungsbeispiel: «Wir heben in gemeinsamer Übereinkunft den am 11.6.2010 geschlossenen Erbvertrag auf.» Der Aufhebungsvertrag muss von den Erbvertragschliessenden zu Lebzeiten des Erblassers abgeschlossen werden. Nach dem Tod des Erblassers ist er ausgeschlossen. Der Aufhebungsvertrag bedarf – anders als die Errichtung des Erbvertrages – nicht der öffentlichen Beurkundung, sondern der einfachen Schriftform (Art. 513 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 13 f. OR). Umstritten ist, ob der Erbvertrag auch durch die gemeinsame Vernichtung

der Erbvertragsurkunde aufgehoben werden kann.

- **Einseitige Aufhebung** seitens des Erblassers (Art. 513 Abs. 2 ZGB); Macht sich der Erbe oder Bedachte nach dem Abschluss des Vertrages dem Erblasser gegenüber einer Enterbung schuldig, so kann der Erbvertrag nach Art. 513 Abs. 2 ZGB einseitig aufgehoben werden. In der Schweiz ist die Enterbung jedoch nur unter hohen Voraussetzungen möglich. Enterbungsgründe sind in den Art. 477 ff. und 480 ZGB geregelt.
- **Einseitiger Rücktritt vom Vertrag** (Art. 514 ZGB); Es ist nicht unüblich, dass in einem Erbvertrag gewisse Pflichten vereinbart werden, die die Erben zu Lebzeiten einhalten müssen. Sollten sie diese Pflichten verletzen oder vertraglich vereinbarte Leistungen nicht erbringen, ist der Erblasser berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt hat durch Abgabe einer einseitigen, formlosen, jedoch

empfangsbedürftigen Willenserklärung zu erfolgen.

- **Vorabsterben** des Erben oder Vermächtnisnehmers vor dem Erblasser (Art. 515 Abs. 1 ZGB);
- **Anfechtung bei Vorliegen von Willensmängeln** (Art. 469 ZGB i.V.m. Art. 23 ff. OR); Verfügungen, die der Erblasser unter dem Einfluss von Irrtum, arglistiger Täuschung, Drohung und (psychischem) Zwang errichtet hat, sind ungültig. Ob Art. 469 ZGB auch auf Erbverträge anwendbar ist, ist umstritten. Das Bundesgericht wendet Art. 469 ZGB auf Erbverträge an, bejaht aber auch eine grundsätzliche Anwendbarkeit der Art. 23 ff. OR. Erbvertragliche Verfügungen, welche mit einem Willensmangel behaftet sind, können vom Erblasser innert Jahresfrist (Verwirkungsfrist) seit Kenntnis vom Irrtum oder von der Täuschung bzw. seit dem Wegfallen von Zwang und Drohung aufgehoben werden (Art. 469 Abs. 2 ZGB).
- **Eintritt einer Bedingung:** Der Erbvertrag kann allgemein an Bedingungen geknüpft werden. Wird die Leistung unter Lebenden nicht vertragsgemäss erbracht, so fällt die Erbeinsetzung bzw. das Vermächtnis oder der Erbverzicht dahin.

Eine Änderung des Erbvertrages ist, wie aufgezeigt, nur unter gewissen Voraussetzungen überhaupt möglich. Im Vergleich zum Testament ist der Erblasser durch den Erbvertrag vertraglich gebunden und verliert Flexibilität. Möchten Erblasser trotz Erbvertrag etwas freier verfügen, gibt es in der Schweizerischen Rechtspraxis eine aussergesetzliche Lösungsmöglichkeit: die Vereinbarung eines Änderungsvorbehaltes im Erbvertrag.

Änderungen im Voraus ermöglichen

Der **Änderungsvorbehalt (Änderungsklausel)** ist nicht gesetzlich geregelt, darf jedoch im Zuge der Vertragsfreiheit vereinbart werden. Wie weit der Änderungsvorbehalt im Erbvertrag reichen darf, ist in der Rechtswissenschaft umstritten. Nach herrschender Meinung darf der Vorbehalt nicht so weit gehen, dass der Erblasser alles verfügen

kann, was er möchte. In diesem Fall ist der ursprüngliche Sinn und Zweck des Erbvertrages aufgehoben und es hätte ebenso gut ein Testament als Verfügungsform gewählt werden können.

- **Beispiel für zulässigen Änderungsvorbehalt** Der Erblasser hat die Möglichkeit auch nach Abschluss des Erbvertrages einen weiteren Erben zu bestimmen. Dieser «neue» Erbe tritt neben die bereits vertraglich bestimmten Erben und hat einen gleichwertigen Erbananspruch.
- **Beispiel für unzulässigen Änderungsvorbehalt** Der Erblasser hat die Möglichkeit, einen bereits vertraglich bestimmten Erben willkürlich aus dem Erbvertrag zu streichen. Dieser Erbe würde seinen gesamten Erbananspruch verlieren, ohne dass er/sie etwas dagegen tun könnte.

Antwort

Im Unterschied zum Testament kann der Erbvertrag nicht einseitig aufgehoben werden. Im Erbvertrag Ihrer Schwester ist zudem keine Klausel aufgenommen, die den zulässigen Änderungsvorbehalt ermöglicht. Die im Erbvertrag eingesetzten Erben – hier die Geschwister des verstorbenen Ehemannes Ihrer Schwester – können auf ihren Anteilen deshalb beharren.

QUELLEN:

Schweizerisches Erbrecht, Stephan Wolf, Stephanie Hrubesch-Millauer, 2. Auflage 2020
Repetitorium Erbrecht, Andreas Baumann, Gritli Ryffel, 4. überarbeitete Auflage 2018

Aufgrund der vielfach komplexen Sachverhalte ist die Beratung durch einen Anwalt für Erbrecht ratsam.



Anita Lankau

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

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

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



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

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

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

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

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



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

Cornel Tanno berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 11.

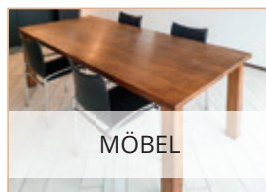
Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-ANFERTIGUNGEN



UND SO VIELES MEHR

Schreinerei Hanspeter Rüttschi
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf
044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

www.schreinerei-ruetschi.ch

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

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.

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

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.

DRUCKSACHENVERKAUF

Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag

Der Bau eines Hauses stellt für Private eine grosse Herausforderung dar. In der Regel bauen sie nur einmal im Leben. Häufig reichen Fachwissen und Erfahrung nicht aus, um Bau- und Immobilienprofis auf Augenhöhe zu begegnen.

Dieses Ungleichgewicht manifestiert sich unter anderem beim Abschluss des Bauvertrages. Nicht selten werden den Laienbauherren vorgefertigte Vertragswerke aufgetischt. Diese Musterverträge sind oft aus der Perspektive der Baubranche geschrieben.

Nur wenige Bauherren sehen das Vertragswerk kritisch durch oder lassen es gar durch einen Baufachmann prüfen.

Aus diesem Grund hat sich der HEV Schweiz entschieden, einen eigenen Generalunternehmervertrag herauszugeben. Die Bestimmungen des HEV-GU-Werkvertrages sind gezielt aus der Perspektive eines privaten Eigentümers als (Laien-) Bauherrn verfasst.

Der HEV-GU-Werkvertrag regelt einige Punkte gegensätzlich zu standardisierten GU-Verträgen, die in der Praxis abgegeben werden. Der HEV-GU-Werkvertrag vereinigt die Empfehlungen des HEV Schweiz an private Bauherren bezüglich des Abschlusses eines GU-Werkvertrags.



Die den HEV-GU-Werkvertrag ergänzende Wegleitung enthält Tipps sowie Erläuterungen zu den einzelnen Klauseln und macht auf Risiken für den Eigentümer/Bauherrn aufmerksam.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) Artikel-Nr. 40060	CHF 29.50	CHF 34.50
GU-Werkvertrag 2019 Artikel-Nr. 10051, 18 Seiten	CHF 16.00	CHF 21.00

Bestellformular siehe Seiten 53/54 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch



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

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

pwg.ch

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



DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach,
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?
Blieben 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

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Bis Ende 2014 wurden alle Blitzschutzanlagen im Kanton Zürich, ob freiwillig oder vorgeschrieben, vom kantonalen Blitzschutzaufseher der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch und kostenlos kontrolliert. Mit dem Inkrafttreten der Weisung 20.06 vom 1. Januar 2015 hat sich diese Vorschrift geändert. Freiwillig errichtete Blitzschutzanlagen sind neu im Auftrag der Eigentümerschaft durch eine Fachperson Äusserer Blitzschutz VKF gemäss den Leitsätzen der electrosuisse «Blitzschutzsysteme» (SEV 4022) mindestens alle 10 Jahre zu kontrollieren. Jeder Anlageeigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

**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.faelag.ch



Wandseitig
für mehr
Sicherheit!



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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (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	16.00	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 Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)		9.00 11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00 4.50
20011	Waschküchenstromtabelle		2.50 4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»		1.50 2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.50 2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»		1.50 2.50
20003	Richtiges Lüften		2.50 4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (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

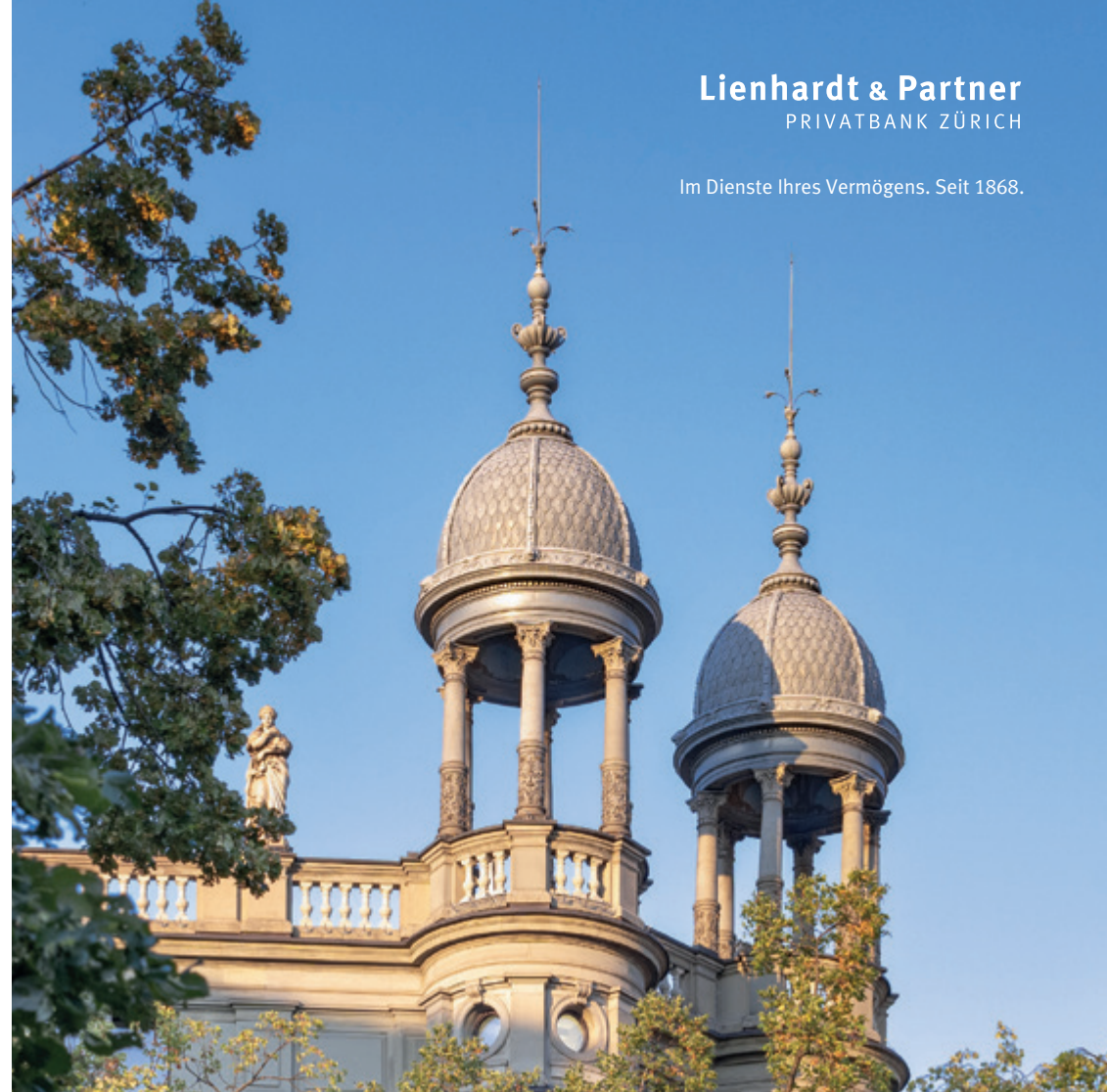
Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen. Aber anders.

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

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. Immobilienreuhänder
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.

um-zäuntes Gebiet für Tiere	poetisch: in Richtung	Kälberferment Trauben-ernte	sechzig Minuten	Vorn. der Lemper Markierung	Spass-macher am Hof (MA)	fertig-gekocht
Parole d. Franz. Revolution				Rinder-fett Volk in Südafrika	2	
griech. Göttin englisch: Huhn			9	besitz-anz. Fürwort aufhören		franzö-sisch, englisch: Kunst
		brasil. Formel-1-Pilot † Stock		selten Ost-germane		
Zeitschrift	TV-Über-tragung ein Halogen		3		divi-dieren	US-Bundes-staat
	5	best. Arti-kel, 4. Fall Staat in Afrika		ital.: acht brit. Sängerin		
Wohn-räume	Pökel-brühe Trink-gefäss		Abflug-steig (engl.)			römische Göttin der Nacht 7
		1	englisch: zwei	besitz-anz. Fürwort Rettung		
Ehren-ordnung (Abk.)		Gottes-erkennt-nis	engl. Artikel Kurort in Belgien		Schiffs-tacho-meter	
	4			Wortteil: aussen Stadt in Sibirien		
Ort mit Glasi in der Inner-schweiz	franz. Kaiser amerik. Polizisten				10	Blut-ader
		englisch: eins	englisch: Edel-stein	Reit-pferd bei Karl May	luftiges Oberteil	Kurzform: Repub-lik
span. Männer-name aha!			Märchen-tante (Trudi) † 2013			6
acht-beiniges Glieder-tier				Heiligen-bild der Ost-kirche	8	
Schmie-defeuer mit Abzug			Laut der Rinder	Rufn. des Fussball-trainers Guardiola		

HEVZ227

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.08.2022. 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

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

Sudoku schwer

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

Garantiert kein Schleck und erst noch ein Dauerblüher, Rostblume.



EIN SCHNECKENRESISTENTER ZIERGARTEN

Kein Schleck für Schnecken

Während ich mich kürzlich mit den faszinierenden Bänderschnecken befasste, die als Putzquipe den Garten säubern, weil sie abgestorbene und verrottete Pflanzenteile dem frischen saftigen Laub vorziehen, war ich mir bewusst, dass unser Paradies nicht nur von diesen «harmlosen» Weichtieren heimgesucht wird, sondern auch Nacktschnecken unterwegs sind. Oft bezeichnen wir die unterschiedlichen Arten der Nacktschnecken als widerlich und sind uns meistens einig, dass sie vernichtet werden müssten, bevor sie den gehätschelten Rittersporn, die edle Funkie und den zarten ersten Kopfsalat zerstört haben.

Statt sich auf einen Kampf mit den verschiedenen Schnecken einzulassen und den Garten als Kriegsschauplatz zu betrachten, habe ich mich gefragt, ob wir «Gründämler» uns nicht nutzbringender darauf besinnen, welche Pflanzen diesen Gourmets unter den Weichtieren nicht schmecken. Als Erstes erstellte ich eine Liste aller Stauden in unserem eigenen Garten, die ich für schneckensicher oder schneckenresistent halte und demnach als für Schnecken ekelerregendes Futter bezeichne.

Um mich nicht nur auf meine Kenntnisse zu verlassen, orientierte ich mich zusätzlich an den Beschreibungen dieser Pflanzen im ausführlichen Katalog der Gärtnerei Gaissmayer (www.gaissmayer.de). Bei einigen fehlte die Information zur Schneckengefahr, andere wurden entgegen unserer Erfahrung mit «geringe Gefahr» bezeichnet, bei dritten vermisste ich eine Angabe. Diese Unterschiede weisen darauf hin, dass es keine garantiert richtige Aussage gibt und meine eigene Liste mit Vorsicht zu verwenden ist.

Meine Tabelle wurde viel länger als erwartet. Deshalb gelangte ich zur Überzeugung, dass es tatsächlich möglich ist, einen für Schnecken unattraktiven, hingegen für Gartenenthusiastinnen und Gartenfreunde vielfältigen Ziergarten anzulegen. Indessen müsste man bereit sein, auf einige der bekannten perennierenden Stauden wie beispielsweise Gewürzfenchel (*Foeniculum vulgare*, vor allem im Austrieb gefährdet), Lupinen (*Lupinus polyphyllus*) oder eben die stattlichen Rittersporne (z. B. *Delphinium elatum*) zu verzichten.

Schneckensichere Königinnen

Sind es nicht gerade diese hochwachsenden Stauden, die das Bild einer Rabatte prägen, die quasi als Königinnen zwischen dem Fussvolk heraus-

ragen? Bestimmt lohnt sich die Überlegung, welche majestätischen, aber schneckensicheren Pflanzen diesen Rang einnehmen könnten:

Wie wäre es beispielsweise mit einem rosa blühenden Federmohn (*Macleya microcarpa* «Kelway's Coral Plume»), der bis zwei Meter hoch werden kann und trotzdem keine Stütze braucht, ein idealer Riese mit graugrünen Blättern und rosaroten Rispenblüten, die auch nach der Blüte bis im Oktober attraktiv aussehen? Zugegebenermaßen hat diese Schmuckstauden für Sonne und Halbschatten die Gewohnheit, sich auszubreiten. Da sind die ausdauernden Stockrosen (z. B. die hellgelb blühende *Alcea* «Parkallee») weniger wanderfreudig. Sie blühen in unserem Garten an sonnigen Stellen jeweils von Ende Au-

Wachsglockenblumen ziehen Halbschatten vor.





Weshalb nicht eine Schafgarbe pflanzen?

gust bis im Oktober. Die eher späte Blüte mag ein Nachteil vieler Riesen sein: Wie ihr Trivialname andeutet, entwickelt z. B. die Oktober-Silberkerze (*Cimicifuga simplex* «*Atropurpurea*») ihre volle Pracht erst im Herbst. Das lange Warten auf die weissen Halbschattenstaude lohnt sich, vor allem wenn man weiss, dass das rotbraune

Rodgersia pododphylla.



Laub bereits während der Sommermonate ein Blickfang ist.

Jahr für Jahr staune ich ob der Kraft und Ausdauer einer Palmlilie (*Yucca filamentosa*), welche sich ohne mein Zutun in unseren Garten eingeschlichen hat. Als typische Steppenpflanze ragt sie im Sommer zwischen verschiedenen Gehölzen

Problemlos und erst noch kein Schneckenfrass: Taglilien.



hervor, als ob sie behaupten möchte, sie brauche nicht unbedingt eine in Katalogen empfohlene Freifläche, um zu gedeihen. Wenn ich jeweils im Frühjahr ihre alten, steifen Blätter wegschneide, glaube ich zu verstehen, weshalb die Schnecken sie verschmähen: hart und zäh sind ihre «Schwerter».

Andere Stauden, wie beispielsweise die verschiedenen Disteln, wehren sich offenbar gegen die gierigen Tiere mit ihrer stacheligen Gestalt, die wohl manche Gärtnerin ebenfalls davon abhält, eine Eselsdistel (*Onopordum acanthium*) oder eine Kardendistel (*Dipsacus sativus*) zu hegen. Mir geht es ähnlich: Ich ziehe die «handlicheren» Kugeldisteln (*Echinops ritro*) oder gar das spanische Mannstreu (*Eryngium bourgatii*) den grossen Schwestern vor.

Gefolge von Hofdamen

Erhabene Stauden, die von Schnecken gemieden werden, gibt es viele weitere wie den zweijährigen Fingerhut (*Digitalis purpurea*), die verschiedenen Königskerzen (*Verbascum* in Arten und Sorten) oder auch den Herbsteisenhut (*Aconitum carmichaelii* «*Arendsii*»).

Hypericum Miracle «*Favorite Night*»: Prächtiger Halbstrauch.



Eine Rabatte lebt aber nicht nur von den auffälligen Majestäten, sondern erwartet ein Gefolge von Hofdamen, welches ihre Schönheit hervorhebt. Einen Schleier legen den Solitärstauden oder Königinnen z. B. die Hohen Schleierkräuter (*Gypsophila paniculata*) zu Füssen. Die bis im Herbst blühenden Prachtkerzen (*Gaura lindheimeri*) schaukeln bei jedem Lüftchen und wirken als natürliche Fächer. Die grossen blauen Katzenminzen (z. B. *Nepeta* «*Walker's Low*») beschatten ihnen die Füsse. Einige Taglilien (z. B. *Hemerocallis citrina*) sorgen zusammen mit dem Sommer-Phlox (*Phlox paniculata* in Sorten) für zarten Duft.

Als Orchester treten Insekten auf: Wiesenehrenpreis (*Veronica longifolia*), Goldmelisse (*Monarda didyma* in Sorten), Hohe Fetthennen (*Sedum spectabile*), Lavendel (*Lavandula angustifolia* und andere Arten und Sorten), Astern (wie *Aster x frikartii* «*Mönch*»), der Halbstrauch Johanniskraut (*Hypericum androsaemum* «*Orange Flair*»), die Bartblume (*Caryopteris x clandonensis* in Sorten), alle einfach blühenden Pfingstrosen (*Paeonia*-Arten und Sorten) und viele ande-

Geissbärte sind während der Blüte auffallende Stauden.



re halbhohe Stauden locken die summenden Insekten und viele Schmetterlinge an.

Wer vom Duft und Summen nicht genug bekommen kann, pflanzt zudem duftende Rosen, die den Schnecken ebenfalls nicht munden. Ferner ist mir aufgefallen, dass der Wohlgeruch verschiedener Kräuter wie z. B. des Currykrauts (*Helichrysum stoechas*), Ysops (*Hysopus officinalis*), Heiligenkrauts (*Santolina chamaecyparissus*), Bohnenkrauts (*Satureja spicigera*), Rosmarins (*Salvia rosmarinifolia*) und vieler weiterer den ungeliebten Schnecken nicht zusagt.

Zofen, Mägde und ein stattliches Volk

Königinnen und Hofdamen machen noch keinen Staat aus. Es braucht Zofen, Mägde und ein stattliches Volk, die sich gemeinsam um das Wohl

am Hof kümmern. In einer Rabatte werden diese Untertanen oft unter dem Begriff «Bodendecker» oder «Begleitpflanzen» zusammengefasst. Sie sorgen dafür, dass der Boden abgedeckt wird, und bekämpfen somit das leide Unkraut. Diese Gemeinschaft ist von grosser Vielfalt und in meinen Augen mindestens so prächtig wie die Oberhäupter.

Allen voran möchte ich die an arten- und sortenreiche Gattung der Storchschnäbel (*Geranium*) stellen. Blaue, weisse, hellrosa bis karminrote und fast schwarze Blüten stehen über den meist fünfteiligen Blättern, die zudem oft gefiedert sind. Sowohl für schattige Lagen (*Geranium phaeum* oder *G. nodosum*) als auch für heisse, sonnige Plätze (z. B. *G. renardii* oder *G. cinereum*) oder halbschattige Standorte (*G. sanguineum*

Wer einen Gehölzgarten hat, kennt das Schneckenproblem kaum.



Schnecken können sie nicht leiden, *Fuchsia magellanica* «Whitenights Pearl».



Sanguisorba officinalis «Tanna».

oder *G. macrorrhizum*) findet sich ein passender Storchschnäbel. Wie wäre es mit einem reizenden Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis* «Tanna»), einem silbernen Teppich von Woll-Ziest (*Stachys byzantina* «Silver Carpet»), den blauäugigen Frühlings-Gedenkemein (*Omphalodes verna*) oder einer Gruppe der unermüdlichen Sternadolde (*Astrantia major*)? Akeleien (*Aquilegia vulgaris*) ordnen sich ebenso in eine Gemeinschaft ein wie die Gold-Wolfsmilch (*Euphorbia polychroma*) oder die spät blühende Lilientraube (*Liriope muscari*). Im Halbschatten freue ich mich über die Vielfalt der immergrünen kräftigen Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*) und beobachte, wie robust alle Farne sind.

Längst kann ich nicht jeglichen Anti-Schnecken-Pflanzen die Ehre erweisen, denn meine Liste ist stattlich. Noch ausführlicher wäre sie, wenn ich alle Stauden mit gleichen, die Weichtiere abschreckenden Eigenschaften berücksich-

tigt hätte, die angeboten werden. Tatsächlich ist es einfach, einen Garten zu gestalten, der kein Schleck für Schnecken ist. Aber was wäre unser Garten ohne meine kleine Sammlung von Funkien, ohne die verschiedenen Ziersalbei (*Salvia* in Arten und Sorten)? – Realität und Traum stimmen – wie so oft im Leben – nicht überein. Widersprüche gehören überdies zum Gärtnerinnen-dasein dazu!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Gut angepasst an die Dunkelheit der Tiefsee ist der Anglerfisch mit seinem Leuchtorgan.
Bild: pixabay

Besser haben es diejenigen, welche felsige Küsten bevorzugen. Dort kann man als Schnorchler oder Taucher die Schönheiten der Tier- und Pflanzenwelt in den obersten Meereszone gut beobachten und genießen. Wer mehr sehen möchte, kann mit einem Boot den Küstenbereich verlassen und in grössere Tiefen abtauchen. Und wer als Hobbytaucher in solche Tiefen abtauchen kann, so ist das, gemessen an den Tiefen des Ozeans – im Marianengraben ist das Meer rund 11 000 Meter tief –, aber auch nur ein Kratzen an der Meeres-Oberfläche.

Obwohl uns die Tiefsee mit dem wüstenähnlichen Meeresgrund lebensfeindlich erscheint, herrscht auch in diesem Lebensraum eine grosse Artenvielfalt. Deren Umfang und Bedeutung ist jedoch noch weitgehend unerforscht. Erst seit wenigen Jahrzehnten kann die Tiefsee umfassender untersucht werden, da zuvor Methoden und Geräte zur wissenschaftlichen Beobachtung und Sammlung der Tiefseelebewesen fehlten.

Lebensfeindliche Bedingungen

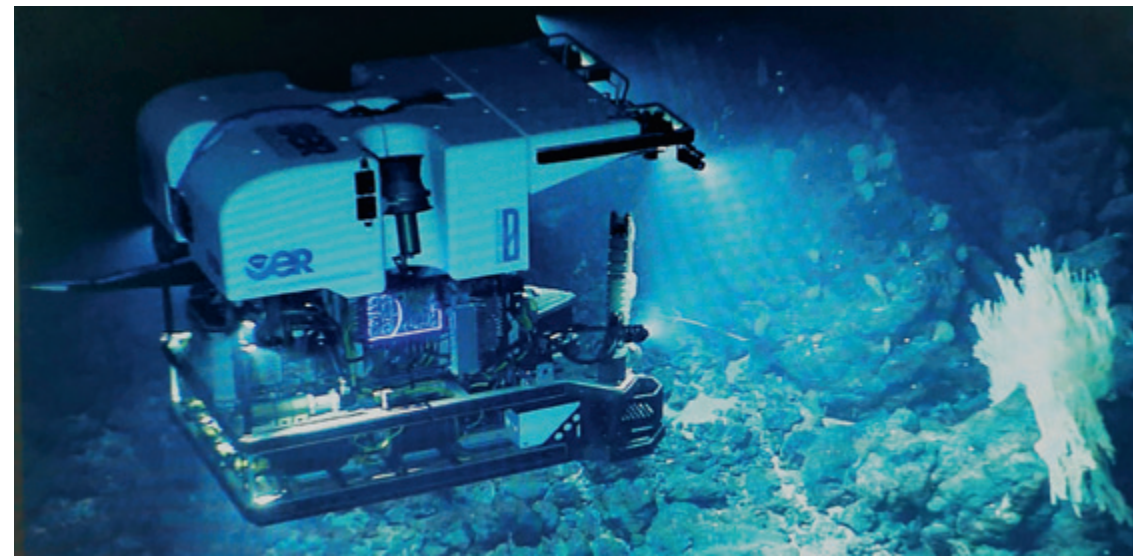
Die Tiefsee stellt den grössten Lebensraum der Erde dar. Nur 29 Prozent der Erdoberfläche sind Land, die restlichen 71 Prozent sind wasserbedeckt. In den tieferen Meereszonen sind die Be-

Ferngesteuerte Unterwasserroboter erforschen die Tiefsee. Bild: NOAA ocean explorer

SENSIBLES ÖKOLOGISCHES SYSTEM IN DER TIEFE DER MEERE

Die Tiefsee: Faszinierendes Leben in der Dunkelheit

Es ist jetzt Hochsommer und Ferienzeit. Die hohen Temperaturen führen dazu, dass wir uns sehr gerne im kühlen Wasser aufhalten und Badegelegenheiten in Flüssen, Seen oder im Meer aufsuchen. Der grösste Teil der Badetouristen erlebt das Meer als Küstengewässer, als sandigen Badestrand mit seichter Tiefe, wo man unter Wasser ausser aufgewirbeltem Sand und einer Unzahl von Menschenbeinen wenig von der Tierwelt mitbekommt.



Der Glaskopffisch mit seiner transparenten Kopfregion.
Bild: meerwasser-lexikon.de



fangs wurde die Tierwelt mittels verschiedener Fang- und Schürftechniken erforscht. Erst zwischen 1930 und 1934 konnten die ersten Menschen mit einer Tauchkugel in Tiefen bis zu 1300 Metern abtauchen, bis es dann 1960 dem Schweizer Jacques Piccard und dem Amerikaner Don Walsh gelang, mit ihrem Tauchboot Trieste in den Marianengraben hinabzutau-chen, wo sie als Erste diese zum Teil unheimlich und kurios anmutende Tierwelt live miterleben durften.

Anpassung an den extremen Lebensraum

Wie schaffen es die Tiere, bei solch lebensfeindlichen Bedingungen zu überleben? Flüssigkeiten sind im Gegensatz zu den Gasen nicht komprimierbar. Dem für uns tödlichen *Wasserdruck* können sie standhalten, weil diese Tiere hauptsächlich aus Wasser bestehen und sie keine Schwimmblase oder anderen luftgefüllten Hohlräume besitzen. Zudem nimmt in den Zellen der Weich- und Krebstiere mit zunehmender Tiefe die Konzentration eines Moleküls (Trimethyl-

aminoxid, TMAO) zu, welches dafür verantwortlich ist, dass der (osmotische) Druck in deren Körperzellen dem Umgebungsdruck des Salzwassers angepasst werden kann.

Der *Dunkelheit* trotzen Tiefseetiere, indem sie ein eigenes Licht mit- oder in sich tragen. Dieses Licht entsteht entweder durch eine körpereigene chemische Reaktion, oder die Tiere leben in einer Lebensgemeinschaft mit biolumineszenten Bakterien. Die Biolumineszenz kennen wir auch von den uns bekannteren Glühwürmchen. Das Leuchten der Tiefseekreaturen dient der Partnersuche, der Kommunikation, zur Revierverteidigung und zum Anlocken von Beuteorganismen. Bezeichnend für höher entwickelte Tiefseetiere sind auch die grossen Augen, die auch im Dämmerlicht Beutetiere wahrnehmen können.

Das spärliche Nahrungsangebot zwingt Tiefseebewohner dazu, mit sehr wenig Nahrung auszukommen. Sie verfügen über einen reduzierten Stoffwechsel, bewegen sich langsam und besitzen wenig Muskelmasse. Diese Anpassungen führen zu einem geringen Energieverbrauch. Trotz diesen widrigen Umstän-

dingungen für Leben nicht gerade vielversprechend: Schon nach wenigen hundert Metern Tiefe wird es dunkel, so dass pflanzliches Leben, welches das Licht für die Fotosynthese benötigt, ausgeschlossen wird. Bereits ab 600 Metern herrscht völlige Dunkelheit und auf dem Meeresboden der Tiefsee beträgt die Temperatur nur 2 bis 4 Grad Celsius. Zudem herrscht in grossen Tiefen ein extremer Wasserdruck von bis zu 1000 kg pro Quadratcentimeter. Aufgrund der fehlenden pflanzlichen Organismen ist auch das Nahrungsangebot für die Tiere der Tiefsee sehr klein.

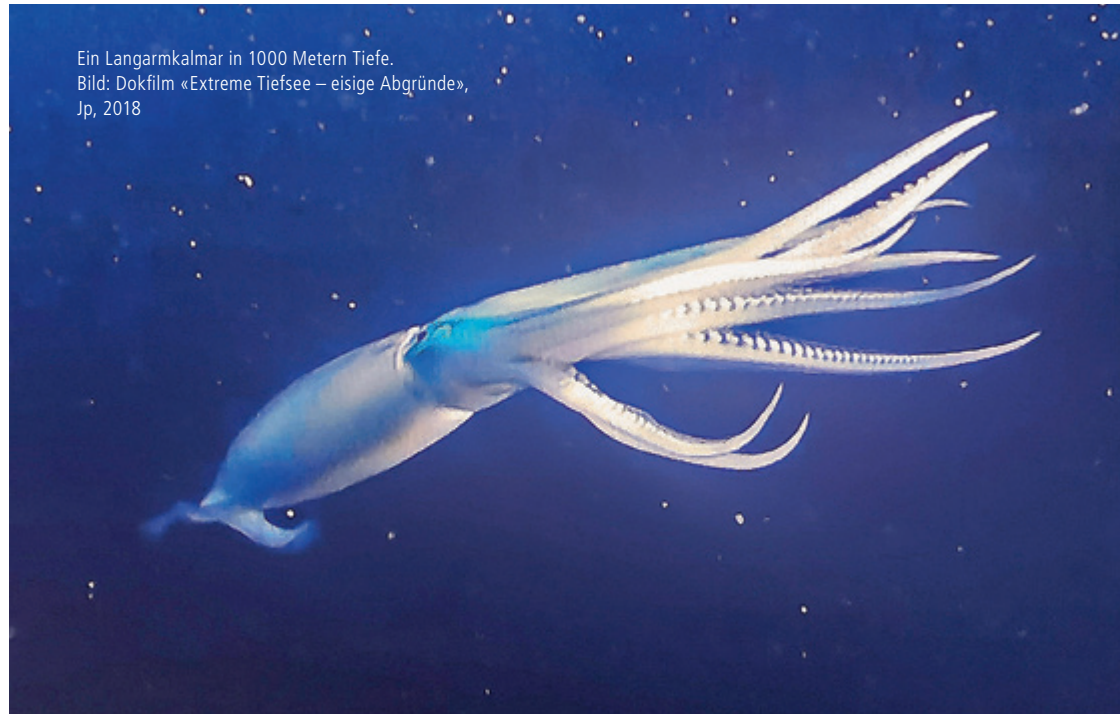
Die Erforschung der Tiefsee

Die systematische Erforschung der tieferen Meereszonen, und damit auch die Klärung der Frage, ob in Tiefen unterhalb von 600 Metern überhaupt Leben existiert, hat erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begonnen. Durch den technischen Fortschritt konnten sukzessive immer grössere Tiefen erforscht werden. An-



Die Riesensassel, ein Gigant der Tiefsee.
Bild: wikipedia

Ein Langarmkalmar in 1000 Metern Tiefe.
Bild: Dokfilm «Extreme Tiefsee – eisige Abgründe»,
Jp, 2018





Leuchtende Qualle
in der Dunkelheit.
Bild: pixabay

den hat sich in der Tiefsee eine faszinierende und teilweise bizarr aussehende Tierwelt entwickelt, die sich an die extremen Umweltbedingungen angepasst hat. Aus dem Reich der Dunkelheit möchte ich Ihnen im Folgenden ein paar Exemplare vorstellen.

Der Anglerfisch

Der weit verbreitete Anglerfisch (Titelbild) lebt in Tiefen zwischen 200 und 4000 Metern. Sein besonderes Merkmal ist die über dem Maul liegende Angel mit einem Leuchtorgan, welches als Köder für Beutetiere dient. Das Weibchen ist 25 cm gross, während es das Männchen ledig-

lich auf 3 cm bringt. Dieses beisst sich am Weibchen fest, verwächst nach und nach mit ihm, bis es schliesslich von dessen Blutkreislauf mitversorgt wird.

Der Glaskopffisch

Der Glaskopffisch ist ein weiterer Tiefseefisch mit eigenartigem Aussehen. Er lebt in Tiefen bis zu 3600 Metern und wird ca. 15 cm gross. Den Namen verdankt er seiner glasartigen, transparenten Schutzhaube, welche die Oberseite des Kopfes überzieht. Sie schützt seine empfindlichen Augen, die selbst in der Dunkelheit der Tiefsee Lichteinstrahlungen

der Meeresoberfläche wahrnehmen und so die Silhouetten möglicher Beutetiere ausmachen können.

Die Riesenassel

Riesenasseln werden bis zu 45 cm gross und wiegen bis zu 2 Kilogramm. Sie leben in Tiefenzonen zwischen 200 und 2000 Metern und ernähren sich vorwiegend aus Aas und organischem Material, welches in die Tiefen des Pazifiks und Atlantiks auf den Meeresgrund absinkt. Die Riesenassel ist ein Beispiel für den Riesenwuchs einiger Tiefseeorganismen, die dadurch besser mit der Kälte der Tiefsee fertig werden.

Riesenkalmare

Kalmare sind die grössten existierenden Weichtiere und gehören zu den rätselhaftesten Bewohnern der Weltmeere. Auch sie verbringen ihr Leben zum grössten Teil im Dunkel der Tiefsee und sind deshalb nur schwer zu beobachten und zu erforschen. Die grössten bisher gefangenen oder gefundenen Exemplare sind bis zu 13 Meter lang und gegen 300 kg schwer. Aufgrund der gefangenen Tiere nimmt man an, dass sie in Tiefen von 400 bis 600 Metern leben. Vor rund zehn Jahren konnten jedoch japanische Wissenschaftler in einem Tauchboot einen über 2 Meter grossen lebenden Langarmkalmar sogar in einer Tiefe von 1000 Metern filmen. Im Dokumentarfilm über diese Antarktisexpedition sieht man wunderschöne Aufnahmen dieser erstmaligen Begegnung.

Quallen

Auch Quallen sind Bewohner der Tiefsee. Für badende Touristen sind Quallentiere nicht gerade beliebt. In den Tiefen der Ozeane sind sie jedoch faszinierende Schönheiten, deren Attraktivität noch gesteigert wird, wenn diese Weichtiere in der Dunkelheit der Tiefsee mittels Biolumineszenz vielfarbig leuchten.

Der Drachenfisch

Im Gegensatz zur Qualle oder zum Kalmar ist diese in Tiefen bis zu 1000 Metern lebende Tiefseekreatur nicht gerade eine Schönheit. Mit den scharfen Zähnen, die sogar auf der Zunge wach-



Der furchterregende Drachenfisch als perfekter Beutegreifer.
Bild: Julian Finn, Museum Victoria

sen, kann der Drachenfisch seine Beute in der Dunkelheit perfekt fangen und festhalten.

Schutz der Tiefsee

Meeresbiologen und internationale Umweltverbände fordern einen nachhaltigen Schutz der Tiefsee. Die Zeiten, als das Meer legal als Abfallgrube für radioaktive und giftige Abfälle und Abwasser missbraucht werden durfte, sind dank der Anstrengungen vieler Umweltorganisationen vorbei. Was heute noch illegal geschieht, kann ich nicht beurteilen, allzu naiv sollte man aber diesbezüglich nicht sein.

Gefahren für die Tiere und für das Ökosystem Tiefsee gehen heute nebst der Fischerei vermehrt vom Rohstoffabbau (Tiefseebergbau) aus. Der Mensch darf die Tiefsee nutzen, aber diese Nutzung muss nachhaltig sein. Das Wissen um die ökologischen Zusammenhänge und die Konsequenzen menschlicher Eingriffe in diesen Lebensraum ist aber erst im Aufbau begriffen. Für seriöse Folgeabschätzungen reicht unser Wissen noch lange nicht aus. Hierzu ist noch sehr viel Forschungsarbeit nötig.



Urs Baserga
Dr. sc. nat. ETH
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

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 Höniggerstrasse 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 2, 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
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

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-tro.ch
P: Philipp Zellweger
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüslikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

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

Völlig ausser Kontrolle!

Für Bauten ab fünf Nutzeinheiten verlangen die Energievorschriften eine verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA). Dazu sind bei Neubauten die nötigen Geräte einzubauen. Die Einhaltung dieser Vorschrift wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch private Fachleute überprüft (sogenannte Private Kontrolle).

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) ist nun daran, mit einer Stichprobenuntersuchung die Einhaltung der Vorschriften und die Qualität der Privaten Kontrollen zu erheben. Mit der Durchführung der Untersuchung sind zwei (private) Ingenieurbüros beauftragt worden. Bereits sind Eigentümer und Verwaltungen von Liegenschaften angeschrieben worden. Diese sollen nun die vollständigen Abrechnungen der Jahre 2019 und 2020 vorlegen.

Die Resultate der Untersuchung sollen dazu beitragen, dass sich Eigentümer und Mieter auf die VHKA sowie die Arbeit der Personen mit Befugnis zur Privaten Kontrolle verlassen können. Die Resultate der Untersuchung sollen unter anderem auf der Website des AWEL publiziert werden.

Offensichtlich scheinen die Baudirektion bzw. das zugehörige AWEL vor lauter Kontrolle völlig ausser Kontrolle geraten zu sein. Das ruft nach Kontrolle! Diese obliegt dem Kantonsrat – jedenfalls drängen sich ein paar ernsthafte Fragen auf.

H. Egloff

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 

REGELMÄSSIGE,
PROFESSIONELLE
GARTENPFLEGE
BEDEUTET, DASS
IHRE WERTE ER-
HALTEN BLEIBEN.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch