



- 100-Jahr-Jubiläum HEV Kanton Zürich
- Für eine reibungslose Wohnungsübergabe
- Wie wird die Höhe der Grundstückgewinnsteuer ermittelt?



Ein Zuhause fernab vom Alltag

Die Welt der Ferienimmobilien



scannen
und
entdecken

walde.ch/ferienimmobilien



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Umsetzung mit Augenmass?

Knapp zwei Jahre ist es her, dass die Zürcher an der Urne der Velorouteninitiative überdeutlich zustimmten. Velorouten mussten schleunigst her! Doch jetzt, wo es an die Umsetzung geht, ist die Begeisterung hin. Mit dem Veloroutenplan des Tiefbauamtes werden die Konsequenzen sichtbar. Die Velorouten brauchen Platz. Und wenn es in der Stadt an etwas fehlt, dann ist es genau das: Platz. Neuen schaffen geht nicht, also muss er irgendwie freigemacht werden. Wie macht man in der Stadt Zürich Platz frei? Man nimmt ihn den Autos weg, am liebsten, indem man Parkplätze aufhebt. Ersatzlos natürlich.

Genau das soll nun passieren. Blaue Zonen lassen sich ohne grossen Aufwand reduzieren. Auf dem Papier mag das elegant aussehen und billig ist es ausserdem. Die Autos können ja in private Garagen verschwinden. Blöd nur, dass es diese vielerorts gar nicht gibt.

All das hätte man schon vorher wissen können und die Verantwortlichen bei der Stadt wussten es auch. Falls nicht, haben sie den falschen Job. Hätten sie die Schwierigkeiten der Umsetzung aber an die grosse Glocke gehängt, wäre das Abstimmungsergebnis womöglich ungünstiger ausgefallen. Darüber, dass es nun Hunderte von Einsprachen gibt, sollten sie sich jedenfalls nicht ärgern. Sie haben sich das selber eingebrockt. Ehrlich wäre es gewesen, vor der Abstimmung aufzuzeigen, was die Velorouten in den Quartieren verdrängen. Einige Beispiele hätten genügt. Letztlich geht es der rot-grünen Mehrheit eben nicht nur um die Velorouten und die betroffenen Parkplätze, sondern um Umerziehung. Die Zürcher sollen aufs Auto verzichten. Die Stadt soll zur Velostadt werden. Koste es, was es wolle. Die Autos sollen weg. Und dazu ist die Aufhebung von Parkplätzen eine besonders geeignete Massnahme.

Tatsache ist aber nun, dass die Velorouten-Initiative mit grossem Mehr angenommen wurde und umzusetzen ist. Die Stimmbürger bekommen jetzt den Unterschied zwischen Theorie und Praxis zu spüren – teilweise am eigenen Auto oder an dem ihrer Handwerker, Lieferanten etc. Das Mindeste, was man von den Verantwortlichen erwarten darf, ist, dass sie sich wenigstens bemühen, den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten gerecht zu werden. Alles über einen Leist schlagen, geht nicht.

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

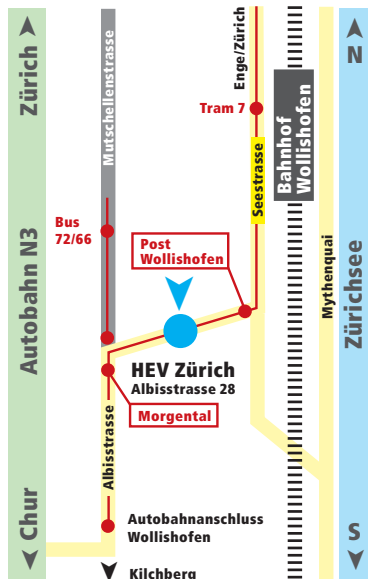
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 60 270
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

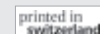
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

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

Umsetzung mit Augenmass? 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Nur ein sehr kostspieliges Ärgernis! 74

AKTUELL

UNKLARHEITEN UND STREITIGKEITEN
VERMEIDEN

Für eine reibungslose Wohnungsübergabe 7

RECHT HABEN – RECHT BEKOMMEN
**Darum ist das Übergabeprotokoll bei einer
Wohnungsabnahme so wichtig** 11

MESSE BAUEN & MODERNISIEREN ZÜRICH
Wo man schaut, bevor man baut 14

POLITIK

WASSERGESETZ
**HEV Kanton Zürich nimmt Kommissionsvorlage
mit Ernüchterung zur Kenntnis** 20

Aus dem Kantonsrat 24

RECHT

INANSPRUCHNAHME VON DRITTGRUNDSTÜCKEN
Das Hammerschlagsrecht 33

MIETRECHT
**Reichen auch kleinere unbezahlte Rechnungen
für eine Kündigung?** 36

DIE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER IM
KANTON ZÜRICH (TEIL 3)
**Wie wird die Höhe der Grundstückgewinnsteuer
ermittelt?** 42

MIETRECHT
**Erfüllungswirkung durch Hinterlegung
bereits fälliger Mietzinse?** 46

STOCKWERKEIGENTUM
**Die Beschlussfähigkeit der
Stockwerkeigentümerversammlung** 48

NATUR

DIE BESTE ZEIT FÜR DIE PFLANZUNG VON PÄONIEN
Pfingstrosen im Spätsommer? 60

NAHRUNG UND UNTERSCHLUPF FÜR VIELE
INSEKTEN- UND VOGELARTEN
**Lebendige Vorgärten im Sommer – ein Gewinn
für alle** 67

SERVICE

Marktplatz 13

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 18

«SEIEN SIE UNSERE GÄSTE»
Feiern Sie mit uns 21

Verkaufsinserat 30

PUBLIREPORTAGE BRUNNER KÜCHEN
50 Jahre Schweizer Küchengeschichten 32

SEMINAR
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 28

«Die Wohnungsabnahme» 41

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 45

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 49

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 56

DRUCKSACHENVERKAUF
Diverse Formulare 50

Bestellformular 53

Kreuzworträtsel 58

Sektionen-Info 72

ZUM TITELBILD

Das abendliche «HEV Spektakel»:
Einer der Höhepunkte am 100-Jahr-Jubiläum
auf dem Münsterhof.



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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



UNKLARHEITEN UND STREITIGKEITEN VERMEIDEN

Für eine reibungslose Wohnungsübergabe

Mit dem 1. Oktober steht in der Stadt und in vielen Zürcher Gemeinden schon bald der nächste Zügeltermin vor der Tür – nach wie vor einer der beiden traditionellen jährlichen Hauptzügeltermine. Damit die Wohnungsübergabe möglichst stressfrei und ohne Probleme vonstatten geht, sind verschiedene Punkte zu beachten.

Der Vermieter, der ausziehende und der einziehende Mieter sollten sich möglichst rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Dabei ist wichtig, dass sich alle Parteien für die Übergabe ausreichend Zeit einräumen, das heisst mindestens eine Stunde. Falls man sich nicht auf einen Termin einigen kann, hat der Mieter die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben.

Gemäss dem Zürcher Mietvertrag erfolgt «die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr».

Termin der Übergabe

Das bedeutet für diesen Herbst, dass die Wohnung spätestens am Samstag, 1. Oktober 2022,

um 12.00 Uhr zurückzugeben ist. Die Wohnungsübergabe an den neuen Mieter findet dementsprechend gemäss Zürcher Mietvertrag, «sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt».

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Der Vermieter muss sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist. Kann der neue Mieter gar nicht

«Raum für Vertrauen
heisst für mich, in meinem
Job gleichermassen agil
und solide Ihre Zufriedenheit
sicherzustellen.»

Sandra Holtkamp
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

INFORMATION

Mit diesen vom HEV Zürich angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

- ▶ Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034)
- ▶ Mietrecht heute (Artikel-Nr. 40054)
- ▶ Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen
- ▶ Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info) (Artikel-Nr. 30020)
- ▶ Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten) (Artikel-Nr. 30021)
- ▶ Protokoll über Mieterwechsel 1-seitig, Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30030)
- ▶ Protokoll über Mieterwechsel 4-seitig, Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30040)
- ▶ Wohnungsabnahmewegleitung (8 Seiten) (Artikel-Nr. 30060)
- ▶ Mängelliste Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30032)
- ▶ Protokoll für gewerbliche Räume Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30034)
- ▶ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus (Artikel-Nr. 10501)

Bestellformular auf Seiten 53/54 oder unter www.hev-zuerich-shop.ch

einziehen oder muss er die Wohnung mit Mängeln übernehmen, deren Behebung nicht mehr erfolgen konnte (Bagatellmängel selbstverständlich ausgenommen), haftet der Vermieter dem neuen Mieter für den daraus resultierenden Schaden (z. B. Einlagerung der Möbel, Hotelzimmer).

Zustand der Wohnung

Zu berücksichtigen sind der Zustand bei Mietantritt sowie die sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebende Abnutzung.

Für diese (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübellöcher in einem normalen Rahmen etc.) haftet

der Mieter nicht. Bis zur Rückgabe bleibt der Mieter übrigens für den kleinen Unterhalt zuständig (z. B. Ersatz zerbrochener Zahngläser, von defekter Duschbrause oder -schlauch, von defekter WC-Blende etc.).

Das Mietobjekt ist gereinigt zurückzugeben. Das schliesst auch Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden etc. ein. Besondere Beachtung verdienen Küche und Bad (Kochherd, Backofen, Külschrank, Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC) sowie allfällige Teppichböden, die fachmännisch extrahiert werden müssen.

Sind umfassende bauliche Massnahmen geplant, erübrigt sich selbstverständlich so viel Aufwand.

Umfassendes Übergabeprotokoll

Sowohl gegenüber dem ausziehenden als auch gegenüber dem einziehenden Mieter ist es wichtig, den Zustand des Mietobjektes zu dokumentieren. Ohne entsprechende Protokolle lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen, da die Beweislast beim Vermieter liegt (s. Artikel S. 7, «Darum ist das Übergabeprotokoll bei einer Wohnungsabnahme so wichtig»). Entscheidend ist es, diejenigen Mängel, für welche der ausziehende Mieter geradzustehen hat, detailliert aufzuführen.

Weigert sich der Mieter, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter innert zwei bis drei Tagen reagieren und ihm schriftlich eingeschrieben eine Mängelliste stellen. Andernfalls verwirkt er seine sämtlichen Ansprüche.

Nur Mängel, welche trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter nachträglich noch geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt. (rcv)

FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN – ODER BESSER NOCH VORHER

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo–Fr 8.00–12.00 / 13.00–17.00 Uhr;
Telefon 044 487 17 17



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

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

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

WO ANDERE AN IHRE GRENZEN STOSSEN, BEGINNT UNSER ALLTAG!

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbeurteilungen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

RECHT HABEN – RECHT BEKOMMEN

Darum ist das Übergabeprotokoll bei einer Wohnungsabnahme so wichtig

In der Juristerei ist es oft so, dass, obwohl man Recht hat, man dieses in einem Prozessfall nur zugesprochen bekommt, wenn man als Kläger den Beweis dafür erbringen kann. Um potenzielle Schwierigkeiten zu vermeiden, ist es deshalb unabdingbar, bei einer Wohnungsabnahme ein Übergabeprotokoll zu erstellen.

Der Mieter hat das Recht, das Mietobjekt normal wie ein durchschnittlich vorsichtiger Mieter abzunutzen. Dafür bezahlt er den Nettomietzins. Damit der Vermieter Ansprüche aus übermässiger Abnutzung und/oder Schäden am Mietobjekt gegenüber dem Mieter geltend machen kann, muss er in der Lage sein, den Zustand seines Mietobjektes bei Beginn und bei der Rückgabe nachzuweisen. Obgleich den Vermieter keine Pflicht zur Erstellung eines solchen Antritts-/Übergabe- und/oder Rückgabeprotokolls trifft, tut er daher gut daran, (jeweils) ein solches zu erstellen. Da in der Praxis die Rückgabe und die Herausgabe des Mietobjekts meist gleichzeitig mit dem ausziehenden und dem einziehenden Mieter stattfindet, wird meist nur ein (Rückgabe- und Antritts-)Protokoll erstellt.

Die Vorbereitung

Zur Vorbereitung einer Herausgabe und/oder einer Rücknahme eines Mietobjekts ist die Kenntnis über das Mietobjekt notwendig. Da im Haftpflichtrecht die Lebensdauer zu berücksichtigen ist, muss der Wohnungsübergeber/-abnehmer ebenfalls wissen, wie lange der Mieter bereits im Mietobjekt gewohnt hat. Das Protokoll ist vorsichtig und vollständig durchzulesen und das

neue entsprechend auszufüllen. Fragen müssen vorab geklärt werden.

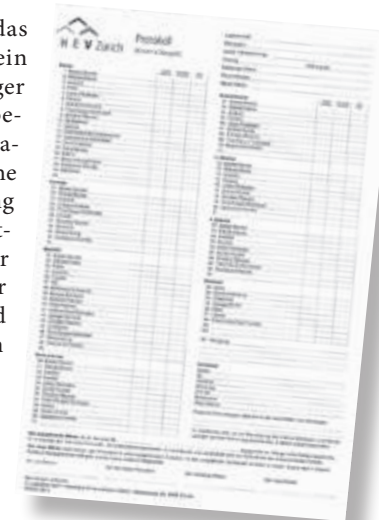
Das Protokoll

Der Hauseigentümerverband Zürich verfügt über Arbeitshilfen, d. h. über vorgefertigte Protokolle, die «nur» noch ausgefüllt werden müssen. Wichtig ist, dass diese korrekt ausgefüllt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass auch für eine nicht anwesende Person, z. B. Vorsitzender der Schlichtungsbehörde, Mietrichter, etc., klar ist, was genau wie und in welchem Ausmass nicht in

Ordnung ist. Die Mängel und/oder übermässigen Abnutzungen sind klar zu umschreiben (z. B. «Wohnzimmer: runder Wasserfleck, Durchmesser 10 cm, links von der Balkontüre»).

Weiter ist immanant wichtig, dass diejenigen Ziffern, unter denen der ausziehende Mieter für übermässige Abnutzungen/Schäden verantwortlich gemacht werden soll, auch nach unten/hinten an die entsprechende Stelle übertragen werden, um sicherzustellen, dass der Vermieter der Ansprüche nicht verlustig geht.

Werden keine vorgefertigten Protokolle benutzt, muss vor oder nach der Auflistung der übermässigen Abnutzungen/Schäden der Mieter für diese festgehaltenen detailliert und klar beschriebenen Punkte haftbar gemacht werden. In



Justizvollzugsanstalt
Bostadel

6313 Menzingen ZG

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

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

Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

WENN PROBLEME AUFTAUCHEN ...

... oder noch besser bevor:

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:

Mo–Fr 8.00–12.00/13.00–17.00 Uhr, Tel. 044 487 17 17

Möchten Sie sich vorab detailliert beraten lassen?

Terminvereinbarung: Tel. 044 487 17 11

einem Einschreiben (innert max. 2–3 Tagen nach Rückgabe!) muss ihm mitgeteilt werden, dass er für diese entschädigungspflichtig wird und er mit seiner Unterschrift den Vermieter ermächtigt, die Instandstellungs-/Reparaturarbeiten zu veranlassen und die Kosten entsprechend übernimmt.

Die Unterschrift

Unterzeichnen die Parteien (in der Regel Mieter und Vermieter, ansonsten ein entsprechend für die Anerkennung von Mängeln sowie der Haftung und den Vergleichsabschluss bevollmächtigter Vertreter) das Protokoll, sind beide Seiten daran gebunden. Der Vermieter darf sich daher zeitlich keinesfalls unter Druck setzen lassen oder bei schlechten Lichtverhältnissen eine Abnahme durchführen. Denn alles, was er anlässlich der Rückgabe hätte sehen können müssen und nicht ins Protokoll aufgenommen hat, ist verwirkt. Das bedeutet, dass diesbezüglich keine Ansprüche gegenüber dem Mieter mehr geltend gemacht werden können.

Unterzeichnet der Mieter das Protokoll nicht, hat der Vermieter respektive sein Vertreter nur 2–3 Arbeitstage Zeit, dem Mieter das Protokoll per Einschreiben zuzustellen. Ist die neue Adresse nicht bekannt, kann dies rechtsgültig an die letzte bekannte Adresse erfolgen. Dies ist oft die Adresse der eigenen Liegenschaft.

Die Folgen

Wird zu Beginn des Mietverhältnisses kein Protokoll erstellt, welches der neu einziehende Mieter unterzeichnet, lässt sich in der Regel der Zustand des Mietobjekts nicht nachweisen. Damit kann bei übermässiger Abnutzung/Beschädigung des Mietobjekts durch den Mieter kaum Schadenersatz geltend gemacht werden.

Gleich verhält es sich, wenn der Mieter das Protokoll nicht unterzeichnet und der Vermieter/Vertreter des Vermieters es verpasst, dieses innert der kurzen zwei- bis dreitägigen Frist dem Mieter eingeschrieben zuzustellen.

Das retournierte Einschreiben

Wird ein eingeschriebenes Protokoll vom Mieter nicht abgeholt, ist dieses ungeöffnet aufzubewahren, damit bewiesen werden kann, dass dieses fristgerecht zugestellt wurde. Zudem muss auch die Postquittung des Einschreibens zwingend aufbewahrt werden.

Der Spezialfall Einfamilienhaus

Bei einem Einfamilienhaus ist es besonders wichtig, sich ausreichend Zeit zu nehmen sowohl für die Vorbereitung als auch für die Erstellung des (Antritts- und Rückgabe-)Protokolls und den Garten nicht zu vergessen.

Bereits beim Antrittsprotokoll ist der Zustand des Gartens am besten vorab mit Bildern festzuhalten und diese sind dann zum Vertragsbestandteil zu machen, indem sie vom Mieter ebenfalls unterzeichnet werden. Besonders wichtig ist dies, wenn speziell teure Pflanzen Bestandteil des Gartens sind oder Pflanzen nur dann dauerhaft schön bleiben, wenn sie regelmässig fachmännisch geschnitten und unterhalten werden.

Auch wenn Gartengeräte und/oder Einrichtungen sowie Möbel übergeben werden, lohnt es sich, ein entsprechendes Inventar (z. B. in der Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus) zu erstellen. Darin ist die Beschreibung, die Anzahl und der Zustand festzuhalten. Bilder können auch hier hilfreich sein.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

MARKTPLATZ

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei Flachdach Bedachungen
Manessestrasse 98 8045 Zürich
044 463 11 30 spenglerei-huber.ch

Badewannentüren Variodoor

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

Magicbad Schenker Luzern
079/ 642 95 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch

BUY FOOD WITH PLASTIC

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

buyfoodwithplastic.org f@buyfoodwithplastic

Echte Schweizer Küchen

BRUNNER KÜCHEN BETTWIL

brunner-kuechen.ch

BÄDER SCHREINER GARTENBAU KAMINFEGER

Hier könnte **Ihr** Inserat stehen



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.



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

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

WASSERGESETZ

HEV Kanton Zürich nimmt Kommissionsvorlage mit Ernüchterung zur Kenntnis

Der Hauseigentümergebietverband Kanton Zürich hat die von der vorberatenden kantonsrätlichen Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) erarbeitete Neuauflage des Wassergesetzes mit Ernüchterung zur Kenntnis genommen. Insbesondere ist der HEV Kanton Zürich enttäuscht darüber, dass bei der Festlegung des Gewässerraums das private Grundeigentum nicht geschont werden soll, ja dass das Privateigentum noch nicht einmal explizit erwähnt wird. Hier erhofft sich der Verband Nachbesserungen.

Nachdem das Wassergesetz im Februar 2019 von der Zürcher Stimmbevölkerung abgelehnt wurde, hat sich die KEVU während der letzten zweieinhalb Jahre mit der Neuauflage des Gesetzes beschäftigt. Statt aber lediglich die in der Volksabstimmung kritisierten Bestimmungen anzupassen, hat die Kommissionmehrheit eigene, grüne Akzente gesetzt. Damit geht die Vorlage der KEVU in gewissen Bereichen über den Gesetzesentwurf des Regierungsrates und auch über den damaligen Volksentscheid hinaus.

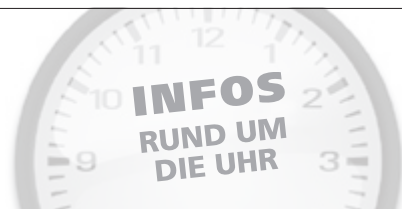
Der HEV Kanton Zürich, der während der Kommissionsberatungen von der KEVU angehört wurde, bedauert insbesondere, dass seine Anregung zu § 17 nicht berücksichtigt wurde. Wie dies bereits in der ersten Fassung des Wassergesetzes der Fall gewesen ist, hat der Verband angeregt, dass die Festlegung des Gewässerraums auch bei der Neuauflage unter grösstmöglicher Schonung des privaten Grundeigentums sowie unter Rücksichtnahme auf bestehende Nutzungen erfolgen soll.

HEV Kanton Zürich hofft auf Kantonsrat

Die Vorlage soll nun im Oktober 2022 während zweier Sitzungstage im Kantonsrat behandelt werden. Der HEV Kanton Zürich erhofft sich von diesen Verhandlungen substanzielle Nachbesserungen – namentlich bei § 17. Der Verband würde es begrüßen, wenn der bürgerliche Minderheitsantrag, der bei der Gewässerraum-

festlegung nebst ökologischen auch Eigentümerinteressen berücksichtigt, doch noch eine Mehrheit fände.

Sollte sich am Ende bei § 17 der Vorschlag des Regierungsrates durchsetzen, mit dem bei der Festlegung des Gewässerraums bloss «nach Möglichkeit» auf bestehende Nutzungen Rücksicht genommen werden soll, ohne dass der Begriff des Privateigentums überhaupt erwähnt wird, wäre dies für den HEV Kanton Zürich an der Grenze des Akzeptablen. Auf jeden Fall gilt es zu vermeiden, dass der Minderheitsantrag der GLP zu § 17 eine Mehrheit findet, mit dem die GLP bei der Festlegung des Gewässerraums ökologischen Funktionen den Vorrang einräumt. Eine solch einseitige Interessenabwägung wäre für den Verband ein No-Go.



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

«SEIEN SIE UNSERE GÄSTE - FEIERN SIE MIT UNS!»

MEHR DAZU
AUF DEN NÄCHSTEN
SEITEN →



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

Ein Fest im Zeichen von Freude, Freunden und Familie:
Wir freuen uns auf Sie!



Hans Egloff
Präsident HEV Kanton Zürich

Nicht verpassen!



FR, 23.09.22

16:00 Uhr
Geländeeröffnung

20:00–20:30 Uhr
Eröffnung

21:00–21:30 Uhr
HEV Spektakel



SA, 24.09.22

11:00 Uhr
Geländeeröffnung

13:00–13:30 Uhr
Tiny Talk zu Finanzierung
Zürcher Kantonalbank

13:00–14:00 Uhr
Märli für kleine Besucher

13:30–14:00 Uhr
Tiny Talk zu Naturgefahren
GVZ

15:30–16:00 Uhr
Tiny Talk zu
Energetische Modernisierung
EKZ

15:30–16:30 Uhr
Märli für kleine Besucher

16:30–17:00 Uhr
Lea Lu
Konzert

18:00–19:00 Uhr
Anna Rossinelli
Konzert

20:30–21:00 Uhr
HEV Spektakel

21:30–22:00 Uhr
HEV Spektakel



SO, 25.09.22

11:00 Uhr
Geländeeröffnung

13:00–13:30 Uhr
Tiny Talk zu Ladelösungen
rund um E-Mobilität
EKZ

13:00–14:00 Uhr
Märli für kleine Besucher

14:00–15:00 Uhr
Silberbux
Konzert für Familien

15:30–16:00 Uhr
Tiny Talk zu
Neue Wohnformen

15:30–16:30 Uhr
Märli für kleine Besucher

16:30–17:00 Uhr
Lea Lu
Konzert

18:00–19:30 Uhr
Oesch's die Dritten
Konzert

20:30–21:00 Uhr
HEV Spektakel



PRO-GRAMM

Änderungen vorbehalten

100jahrehev.ch

WIR FEIERN



HEV Kanton Zürich

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

23.–25.09.22

Münsterhof Zürich



«Aus dem Kantonsrat»

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

Sitzung des Kantonsrats vom 20. Juni 2022

Geschäft

Dringliche Interpellation Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich»

Am 30. Mai 2022 haben Kantonsräte der FDP und SVP die dringliche Interpellation eingereicht. Mit dem Vorstoss wurde der Regierungsrat gebeten, Fragen zur geplanten Änderung in der Rechts- und Bewilligungspraxis bei Bauvorhaben in Kleinsiedlungen zu beantworten. Hintergrund war ein Kreisschreiben der Baudirektion von Mitte März 2022 an die Gemeinden. Darin wurden sie unter anderem darüber informiert, dass möglicherweise 130 der aktuell rund 300 Kleinsiedlungen – vorwiegend Weiler – die Voraussetzung nicht mehr erfüllen, um in der Bauzone zu verbleiben. Von dieser Ände-

rung wären einerseits die Gemeinden betroffen, die Bauland zu verlieren drohen. Andererseits hätten diese Auszonungen gravierende Auswirkungen auf Haus- und Grundeigentümer, die entgegen der bisherigen Praxis nicht mehr neu bauen dürften.

Trotz der Ausführungen des Regierungsrats bleiben viele Fragen offen. So etwa die Frage nach einer finanziellen Entschädigung der Haus- und Grundeigentümerinnen und -eigentümer, sollte die geplante Praxisänderung tatsächlich – wie befürchtet – zu Enteignungen oder Wertverminderungen von Grundstücken und Liegenschaften führen.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat die Regierungsrats-Antwort auf die dringliche Interpellation zur Kenntnis

genommen. Mit der Diskussion im Kantonsrat ist das Verfahren beendet.

Geschäft

Postulat «Lärmsanierung durch Flüsterbeläge auf Staatsstrassen»

Ende 2021 und Anfang 2022 sind in der Stadt Zürich zwei Wohnbauprojekte am Lärmschutz gescheitert. Das Bauen entlang von Strassen – insbesondere in urbanen Räumen – wird aufgrund der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung immer anspruchsvoller. Mit dem Postulat wird der Regierungsrat aufgefordert, einen Bericht zu erstellen, wie im Kanton Zürich Staatsstrassen auch durch den Einbau von sogenannten Flüsterbelägen lärmsaniert werden könnten, anstatt einseitig auf Temporeduktionen zu setzen.

Eine Mehrheit des Kantonsrats hat das Postulat zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre an den Regierungsrat überwiesen.

Abstimmungsverhalten

86 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU und EVP dafür, 63 Stimmen aus SP, Grünen, GLP und AL dagegen.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

Total 180 Sitze

Kantonsratswahlen 2023

Der Hauseigentümerverband unterstützt Kandidatinnen und Kandidaten, die sich für die Bedürfnisse und Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer einsetzen, in ihrem Wahlkampf um einen Sitz im Zürcher Kantonsrat.

Dabei entscheiden die Sektionen, u.a. auf der Basis der Richtlinien des Kantonalverbandes, inwieweit kandidierende Mitglieder unterstützt werden.

Kandidierende, die in die Wahlempfehlung ihrer Sektion aufgenommen werden wollen, melden sich bis spätestens Freitag, 30. September 2022, bei der Präsidentin oder beim Präsidenten ihrer Sektion.

Mitglieder des Hauseigentümerverbands, die in die Wahlempfehlung des HEV Zürich für die Wahlkreise I bis VI aufgenommen werden wollen, melden sich bis spätestens Freitag, 30. September 2022, per E-Mail bei luca.roncoroni@hev-zuerich.ch.

Einladung Vortrag

Stürmt es am Energiemarkt: Wie mache ich meine Immobilie sturmsicher?

Martin Hirs, Vorstandsmitglied des HEV Pfannenstiel und Immobilienreuhänder, sowie Rolf de Pietro, Experte aus der regionalen Energiebranche, informieren, mit welchen Herausforderungen die Energieversorger konfrontiert sind, was dies für Hauseigentümer bedeutet und wie darauf reagiert werden kann. Im Anschluss an den Vortrag findet ein Apéro statt. Dazu sind alle Teilnehmenden herzlich eingeladen.

Donnerstag, 15. September 2022, 18.30 Uhr

Gasthof zum Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Anmeldung bis spätestens 8. September 2022 an:
HEV Pfannenstiel, Geschäftsstelle, Seestrasse 88, 8712 Stäfa
Telefon 044 926 10 70 | E-Mail: info@hev-pfannenstiel.ch



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

**ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Echte Schweizer Küchen

50
Jahre



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –
mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch

**Brunner
Küchen**

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"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Adliswil 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (unter Schutz)

Am südlichen Rand von Adliswil gelegen an ruhiger und idyllischer Lage. Einseitig angebautes, grosszügiges Haus (im Inventar für Kulturobjekte eingetragen). Wärmepumpenheizung mit Erdsonde (2003), Küchen 70er-Jahre. Wohnhaus Baujahr 1605, sep. Kleingewächshaus Baujahr 1970, Grundstücksfläche 670 m². Verhandlungspreis: CHF 1 550 000.–



Rümlang Beidseitig angebautes 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

Charmantes und grosszügiges Einfamilienhaus an familienfreundlicher Lage. Wohnfläche ca. 139 m², Baujahr 2000, Grundstücksfläche 177 m², gemütlicher und gepflegter Garten, Terrasse im DG, Gemeinschaftsflächen mit Spielplatz und Gemeinschaftshaus. Verhandlungspreis: CHF 1 290 000.– inkl. Einstellplatz in Tiefgarage



Uitikon Waldegg 5-Zimmer-Gartenwohnung mit viel Umschwung und mediterraner Pergola

Modern ausgebaute Gartenwohnung (ca. 120 m²) an ruhiger, sehr gut besonnener Lage mit attraktiver Aussenfläche und lauschiger Pergola. Offene Küche mit Kochinsel, neuer Parkettboden, hochwertiger Ausbau von Dusche/WC und Bad/WC, Réduit mit WM/Tumbler, beheizter Bastelraum im Kellergeschoss, Baujahr 1984 (modernisiert 2017/2021). Verhandlungspreis: CHF 1 700 000.– inkl. zwei Einstellplätzen in Tiefgarage

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

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

Bautrends und Fachwissen
Messe, Vorträge, Workshops für Bauen, Wohnen, Garten und Energie

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

bauen 08. – 11.09.2022
MODERNISIEREN Messe Zürich

bautrends.ch

**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

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

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

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über 20 Jahre erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

50 Jahre Schweizer Küchengeschichten

Seit einem halben Jahrhundert steht Brunner Küchen für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilsicheres Küchendesign – und dies alles aus einer Hand «Made in Switzerland».

«Aus Liebe zum Schreinerhandwerk entstehen in unserer kleinen, aber feinen Manufaktur Küchen, die Innovationsgeist und Qualitätsdenken kreativ verbinden – und dies seit Generationen», beschreibt Gründer Ernst Brunner nicht ohne Stolz das Unternehmen aus dem aargauischen Bettwil.

Innovation hat bei Brunner Küchen Tradition

Ab der ersten Sekunde lebte Ernst Brunner seine Werte vor und sagte selbstbewusst: «Ich bin Küchenbauer!»

Diese Liebe zum Handwerk und die Leidenschaft, qualitativ hochwertige Küchen zu schaffen, war der Antrieb, das eigene Unternehmen stetig weiterzuentwickeln, nie stehen zu bleiben. Innovation hat bei Brunner Küchen von der ersten Minute an Tradition. Angefangen hat alles mit einer Fläche von 300 Quadratmetern, heute zählt die Schreinerei mit einem hochmodernen Maschinenpark über 3500 Quadratmeter.

Von links: Adrian Bernhard (CEO), Erika Bernhard-Brunner, Ernst Brunner, Corinne Brunner



Und die Küchenausstellung von 1000 Quadratmetern gilt als eine der vielseitigsten und umfangreichsten der Schweiz. 2018 trat Ernst Brunner ins zweite Glied zurück und übergab den Staffelstab seinen Töchtern Corinne Brunner und Erika Bernhard-Brunner sowie seinem Schwiegersohn Adrian Bernhard.

50 Jahre Brunner, 50 Küchenbauer

«Die Grundlage unseres Schaffens liegt in der Offenheit gegenüber sich wandelnden Anforderungen und einem vom Handwerk geprägten Qualitätsverständnis», beschreibt der heutige Geschäftsführer Adrian Bernhard das Erfolgsrezept, welches damals bei Ernst Brunner genauso galt wie heute. «Nach 50 Jahren Küchenbau zählt das Team heute 50 Mitarbeiter», so Bernhard. Durch die eigene Wertschöpfung kann Brunner Küchen den hohen Qualitätsanspruch in allen Bereichen stetig sicherstellen. Die Küchenbauer aus Bettwil investieren konsequent in die Ausbildung zukünftiger Fachkräfte. «So tragen wir das Schreinerhandwerk in die Zukunft und verbinden Tradition und Moderne – und freuen uns auf die nächsten 50 Jahre!»

Brunner
Küchen

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17 | 5618 Bettwil
Tel. 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
brunner-kuechen.ch

INANSPRUCHNAHME VON DRITTGRUNDSTÜCKEN

Das Hammerschlagsrecht

Insbesondere in der Stadt, aber auch sonst bei engen Platzverhältnissen, ist es für bauliche Tätigkeiten auf einem Grundstück oftmals erforderlich, dass das Nachbargrundstück begangen oder benutzt wird. Da es sich dabei um fremdes privates Eigentum handelt, muss der bauende Nachbar dafür um eine Genehmigung ersuchen.¹

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes durch Private², welche in der Regel je nach Ausgestaltung eine Bewilligung oder Sondernutzungskonzession erfordert und meist auch zu entschädigen ist, wird nachfolgend nicht behandelt.

Voraussetzungen des Hammerschlagsrechts

Gemäss § 229 f. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG ZH) ist es einem Grundeigentümer gestattet, ein Nachbargrundstück zu betreten und/oder vorübergehend zu benutzen, wenn

- eine Erforderlichkeit für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt an einer Baute, Anlage, Ausstattung und/oder Ausrüstung besteht – sowie zur deren Vorbereitungen – und
- dadurch das Eigentum des betroffenen Nachbarn nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird,
- dieses Recht möglichst schonend ausgeübt wird und
- der Nachbar voll entschädigt wird.

Nachbargrundstück

Unklar war in mehrfacher Hinsicht bereits, was ein Nachbargrundstück im Sinne der Bestimmung ist resp. in welche Dimensionen sich das Recht erstreckt.

Da sich das Eigentum gemäss Art. 667 ZGB – soweit für die Ausübung ein Interesse besteht – nicht nur auf Grund und Boden selbst, sondern ebenfalls in den Luftraum und in den Boden erstreckt, kann eine Inanspruchnahme z. B. auch durch einen Kran erfolgen, der an sich nicht auf dem Nachbargrundstück steht, aber darüber ragt (vgl. dazu BEZ 2009 Nr. 61).

Im vergangenen Jahr hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich entschieden

- Die Rechtsgrundlage dazu findet sich via Delegationsnorm in Art. 695 ZGB für den Kanton Zürich im zürcherischen Planungs- und Baugesetz (§ 229 f. PBG) sowie im Einführungsgesetz zum ZGB (insb. § 179 EGzZGB).
- Siehe dazu auch § 231 PBG ZH und im Falle, dass das öffentliche Gemeinwesen privaten Grund benützen müsste, § 232 PBG ZH.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

(VB.2021.00209 vom 17. August 2021), dass die Benutzung einer nicht an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle für Realisierung der Baute – zumal nicht zwingen notwendig – unzulässig sei. Somit beschränkt sich das Hammerschlagsrecht grundsätzlich auf unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Parzellen.

Verfahren

Die Idee des Gesetzgebers ist es, dass sich die Parteien über die Inanspruchnahme und die entsprechende Entschädigung einigen. Möglichst frühzeitig sollte daher das Gespräch mit dem belasteten Nachbarn gesucht werden. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass derjenige, welcher ein nachbarliches Grundstück benutzen muss, dies dem Nachbarn genau und rechtzeitig schriftlich mitteilt (§ 230 Abs. 1 PBG ZH). Sollte der Nachbar innert 30 Tagen seit Mitteilung seine Zustimmung zum Begehren nicht erteilen oder sollten sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht einigen können, kann der Ansprecher begehren, dass die örtliche Baubehörde im raschen Verfahren darüber entscheidet (siehe dazu auch § 230 Abs. 2 PBG ZH).

Dieses Verfahren ist insofern speziell, als eine privatrechtliche Vorschrift vorliegt, bei Uneinigkeit aber nicht an das Zivilgericht, sondern an die örtliche Baubehörde gelangt werden muss und dann für den weiteren Rechtsweg auch an das Baurekursgericht rekuriert werden kann (siehe dazu auch BEZ 2004 Nr. 18). Dies liegt daran, dass die Baubehörde in der Regel eher als das Zivilgericht beurteilen kann, ob es tatsächlich notwendig ist, ein Nachbargrundstück für die bauliche Tätigkeit zu benutzen. Die Baubehörde hat aufgrund verfassungsmässiger Rechte vor ihrem Entscheid den Nachbarn anzuhören (Art. 29 Abs. 2 BV, BEZ 1992 Nr. 36). Ihr kommt bei ihrem Entscheid betreffend die Zulässigkeit des Begehrens um Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks sowie dem Entscheid betreffend eine etwaige Entschädigung ein Ermessensspielraum zu (BRKE I Nr. 42/2000 und BRKE III Nr. 56/2003).

Grenzen

Da, wie eingangs erwähnt, das Eigentumsrecht des Nachbarn verletzt wird, ist die Inanspruchnahme

des Drittgrundstücks des Nachbarn auf das Unabdingliche zu beschränken, was sowohl bezüglich des räumlichen Ausmasses der Inanspruchnahme wie auch betreffend den zeitlichen Aspekt gilt. Das heisst, es ist immer die sich für den Nachbarn am wenigsten schwer auswirkende Variante zu wählen. Insgesamt werden die beiden Interessen gegeneinander abgewogen.

Entschädigung

Für die Berechnung der Entschädigung sind die Dauer der Inanspruchnahme, der Verkehrswert, etwaige Minderwerte und/oder zusätzliche Einschränkungen bzw. Unannehmlichkeiten (wie z. B. behinderte Zufahrt) ausschlaggebend. Unter Umständen sind auch Wiederherstellungskosten geschuldet.

Wenn das Hammerschlagsrecht dazu führt, dass ein Eingriff in die Substanz des Nachbargrundstücks für die Realisierung des Projekts unumgänglich ist (Abgrabungen, Entfernung der Hecke usw.), muss der daraus berechnete Nachbar im Sinne eines Naturalersatzes das in Anspruch genommene Grundstück wieder so herstellen, wie es vorher war (BEZ 2016 Nr. 40). Insofern hat der betroffene Belastete bei einem direkten Eingriff in die Substanz seines Grundstücks gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (vgl. BGE 111 II 24 ff). Es kann auch sein, dass keine Entschädigung geschuldet ist, obgleich das nachbarliche Grundstück in Anspruch genommen wird. Ein Beispiel dafür ist das Übertreten durch einen Kranausleger oder ein Gegengewicht, wenn es zu keiner realen Beeinträchtigung dadurch kommt (siehe dazu BEZ 2009 Nr. 61).



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Mehr Nutzen aus meiner PV-Anlage holen, als meine Nachbarn?



Gebäudeenergie-Gesamtlösungen.
Lassen Sie sich beraten: www.ekzeltop.ch

EKZ Eltop

Elektroinstallation
Solar / E-Mobilität
ICT-Services
Gebäudeautomation

MIETRECHT

Reichen auch kleinere unbezahlte Rechnungen für eine Kündigung?

Wenn der Mieter nach Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist, kann der Vermieter gemäss Art. 257d OR ausserordentlich kündigen. Dafür muss er dem Mieter mit genauer Bezeichnung der ausstehenden Beträge eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde.

In einem vom Bundesgericht im Jahre 2014 zu beurteilenden Fall war unter anderem strittig, ob ein Zahlungsrückstand in Höhe von CHF 164 eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR rechtfertigen kann.

Gemäss dem Entscheid zugrunde liegenden Sachverhalt hat der Vermieter einem Mieterpaar gekündigt, weil es einen Betrag von CHF 164 auch nach einer Mahnung nicht bezahlt hat. Zu Recht, wie das Bundesgericht in seinem Urteil festhält. Wenn ein Mieter eine Rechnung innerhalb einer Mahnungsfrist von 30 Tagen nicht begleiche, könne der Vermieter vom Recht Gebrauch machen, das Verhältnis zu kündigen. Dies auch bei Summen unter CHF 200 (BGer., 19.11.14 4A_271/2014).

Erfolgles Schlichtungsverfahren

Im konkreten Fall ging es um ein Paar in Neuenburg, welches seit vierzig Jahren eine 4-Zimmer-Wohnung für CHF 710 gemietet hatte. Es bezahlte eine Heizrechnung mit einem Betrag von CHF 164 nicht. Zwischen den beiden Parteien hatte es zuvor bereits mehrere Auseinandersetzungen gegeben, bei welchem es um verspätet bezahlte Rechnungen ging. Im vorliegenden Fall brachte auch ein Schlichtungsverfahren wenig. Die Mieter zahlten nur die Hälfte der Rechnung

in Höhe von insgesamt CHF 329, weil sie den Betrag anzweifeln.

«Guillotine-Klausel»

Im Gegensatz zur Neuenburger Justiz entschied das Bundesgericht zugunsten des Vermieters. Dieser habe sich rechtmässig an eine «Guillotine-Klausel» gehalten. Nach dieser kann er das Mietverhältnis bei Zahlungsverzug von mehr als dreissig Tagen auflösen. Zuvor hatte das kantonale Gericht die Kündigung als «unnötig streng» gewertet.

Ein Betrag von CHF 164 sei nicht unbedeutend, schreibt das Bundesgericht. Zudem sei es nicht notwendig, den zahlungsunwilligen Mietern eine zweite Mahnung zu schicken. Die Bedingungen für eine sofortige Kündigung des Vertrags seien auch so erfüllt. Das Mieterpaar muss nun die Wohnung ohne Recht auf Vertragsverlängerung verlassen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



BESUCHEN SIE DEN HEV ZÜRICH AUF

www.facebook.com/hev.zuerich

bauen
MODERNISIEREN

08. – 11.09.2022
Messe Zürich

Do 13-20 Fr 10-18 Sa, So 10-17

Bautrends und Fachwissen

Messe, Vorträge, Beratung für Bauen,
Wohnen und Energie



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

 **bautrends.ch**

Bauen & Modernisieren 2022

Sonderschau «Ladestrom und Elektromobilität»

Lösungen für Ladeinfrastruktur im Ein- und Mehrfamilienhaus

Forum «Sicherheit»

Wissenswertes über Smart Home-Anwendungen, Überwachungssysteme, Alarmanlagen und Schutzsysteme

Gebäudesanierung & Heizungsersatz

Infos und Tipps zu baulichen Erneuerungen und den Ein- oder Umstieg auf erneuerbare Energien

Bautrends

Innovative Angebote: Küchen, Bäder, Türen, Fenster

Eigenheim-Messe

Traumimmobilien und Neubauprojekte

Zürcher Energie-Talk mit Zündstoff

Podiumsdiskussion mit SRF-Moderatorin Sonja Hasler zu brisanten Themen wie Rohstoffknappheit und Versorgungsengpässe
Sa. 14 – 15 Uhr, Halle 5



wo man schaut, bevor man baut

Das Geheimnis einer guten Küchenplanung

Andrea Ruepp, Ruepp Schreinerei AG

Do 15.30 Halle 5

Fr 12.15 K3

Sa 12.00 So 15.15 Halle 5

Das Geheimnis einer guten Badzimmerplanung

Andrea Ruepp, Ruepp Schreinerei AG

Do 18.15 Fr 14.15 Halle 5

Sa 14.15 K3

So 12.00 Halle 5

Wärmepumpen: Vorgehen, Kosten, wirtschaftliche

Vorteile Harry Grünenwald, Grünenwald AG

Do 17.15 Halle 5

Fr 11.15 Halle 5

Asbest – die unsichtbare Gefahr

Stefan Scherer, SUVA
Benjamin Leitschuh, SUVA

Fr 12.15 Halle 5

Sa 15.15 Halle 5

Heizungsersatz mit neuem Energiegesetz? * HEV Seminar

Sa + So 10.30 Halle 5

Forum Architektur * Solare Architektur und Mobilität

Do 13.15 Halle 5

Unterhalt und Modernisierung – langfristig planen, gezielt vorgehen, umfassend profitieren

Stefan Aeschi, HEV Schweiz

Fr 10.15 Halle 5

Forum Ladestrom und Elektromobilität *

Fr 16.00 Halle 5

Zürcher Energie-Talk: Klimaneutralität – jetzt erst recht?

Moderation: Sonja Hasler

Sa 14.00 Halle 5

Forum Sicherheit *

Infoveranstaltung zusammen mit Sicheres Wohnen Schweiz

So 14.00 Halle 5

Stockwerkeigentum – Wohnform der Zukunft. Organisation, Regeln und Rechte – was ist beim Kauf zu beachten?

Thomas Oberle, Jurist, HEV Schweiz

So 11.15 K3

Nachbarstreit – was tun? Thomas Oberle, Jurist, HEV Schweiz

So 15.15 K3

* Anmeldung erforderlich Ganzes Programm: bautrends.ch Änderungen vorbehalten



Dubachs RaumDesign GmbH

**Besuchen Sie uns an der Messe
Bauen & Modernisieren: Halle 6, Stand A11**

Ausgerichtet auf die Bedürfnisse, Wünsche und Stilrichtungen unserer Kunden, planen und realisieren wir ganzheitliche Bad- und Wellnesskonzepte. Erfahren Sie in unserem exklusiven 400 m² Showroom mehr über unsere Kernkompetenz.



Neue Jonastrasse 60 A
CH-8640 Rapperswil
Tel. 055 210 77 66
www.dubachdesign.ch
info@dubachdesign.ch



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhauf, 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-
schuldigtgem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 27. September 2022

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

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

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

DIE GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER IM KANTON ZÜRICH (TEIL 3)

Wie wird die Höhe der Grundstückgewinnsteuer ermittelt?

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

Im ersten Teil wurde die Grundstückgewinnsteuer an sich beschrieben, wer diese zu bezahlen hat und wo die Problematik sowie die Lösung liegen. In einem zweiten Teil wurde die Gewinnermittlung beschrieben, hier soll die Höhe der Grundstückgewinnsteuer dargestellt und später in einem weiteren Artikel dann auch die Möglichkeit eines Aufschiebes dieser Grundstückgewinnsteuer erörtert werden.

Höhe der Grundstückgewinnsteuer und Ermässigung

Entscheidend für die Höhe der Grundstückgewinnsteuer ist die absolute Höhe des Gewinns sowie die Besitzesdauer. Der Grundtarif ist ein sogenannter Staffeltarif resp. ein Tarif mit überschneidender Progression (vergleiche § 225 Abs. 1 StG (= Steuergesetz Kanton Zürich). Es wird somit für höhere absolute Gewinne ein höherer prozentualer Steuersatz angewandt. Beim Grundtarif der Grundstückgewinnsteuer liegt dieser prozentuale Steuersatz zwischen 10% und 40%. Ist der Gewinnanteil höher als CHF 100 000.00, gilt der maximale Steuersatz von 40%. Sogenannte Bagatellgewinne, dies sind Grundstückgewinne unter CHF 5000, werden nach § 225 Abs. 5 StG nicht besteuert.

Die gemäss Grundtarif berechnete Grundstückgewinnsteuer erhöht sich gemäss dem Steuergesetz (§ 225 Abs. 1 StG) bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von weniger als 1 Jahr um 50 Prozent und von weniger als 2 Jahren um 25 Prozent (§ 225 Abs. 2 StG). Eine kurze Halte-dauer wirkt sich folglich nachteilig auf die Höhe

der Steuerschuld aus, sog. Spekulationszuschlag. Hingegen reduziert eine lange Haltedauer die Steuerschuld, sog. Besitzesdauererabatte. So reduziert sich ab einer Besitzesdauer von vollen 5 Jahren die Grundstückgewinnsteuer prozentual um 5%, dies ist abgestuft weiter der Fall gemäss § 225 Abs. 3 StG bis zu einer maximalen Reduktion von 50% bei einer Dauer von vollen 20 Jahren und mehr.

Einreichung

Nach § 226 StG hat der Steuerpflichtige – oder alle gemeinsam, so dies mehrere Personen gemeinsam sind wie beispielsweise bei Gesamt- oder Miteigentum – dem Gemeindesteuernamt innert 30 Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung einzureichen. Diese Frist ist erstreckbar.

Bei Unterlassung wird der Steuerpflichtige zunächst gemahnt. Bleibt diese erfolglos, wird der Steuerpflichtige nach pflichtgemäßem Ermessen von der Steuerbehörde eingeschätzt.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

§ 225 Steuergesetz (StG) – Steuersätze

Die Grundstückgewinnsteuer beträgt

10% für die ersten	Fr. 4000	30% für die weiteren	Fr. 20 000
15% für die weiteren	Fr. 6000	35% für die weiteren	Fr. 50 000
20% für die weiteren	Fr. 8000	40% für die Gewinnteile über	Fr. 100 000
25% für die weiteren	Fr. 12 000		

2) Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstückgewinnsteuer erhöht sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

weniger als 1 Jahr um 50 Prozent

weniger als 2 Jahren um 25 Prozent

3) Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstückgewinnsteuer ermässigt sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

vollen 5 Jahren	um 5%	vollen 13 Jahren	um 29%
vollen 6 Jahren	um 8%	vollen 14 Jahren	um 32%
vollen 7 Jahren	um 11%	vollen 15 Jahren	um 35%
vollen 8 Jahren	um 14%	vollen 16 Jahren	um 38%
vollen 9 Jahren	um 17%	vollen 17 Jahren	um 41%
vollen 10 Jahren	um 20%	vollen 18 Jahren	um 44%
vollen 11 Jahren	um 23%	vollen 19 Jahren	um 47%
vollen 12 Jahren	um 26%	vollen 20 Jahren und mehr	um 50%

4) Als anrechenbare Besitzesdauer gilt bei Grundstücken der vom Bund konzessionierten Verkehrs- und Infrastrukturunternehmen der Zeitraum, während dessen die Grundstücke keine notwendige Beziehung zur konzessionierten Tätigkeit hatten.

5) Grundstücksgewinne unter Fr. 5000 werden nicht besteuert.

Steuererklärung § 226

Der Steuerpflichtige hat dem Gemeindesteuernamt innert 30 Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung einzureichen. Diese Frist ist erstreckbar.



**BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF**

www.facebook.com/hev.zuerich



Besuchen Sie
uns an der
Messe Bauen &
Modernisieren
in Zürich
8.-11.9.2022

EKZ-Energie-beratung

Gerne beraten wir Sie neutral und unabhängig zu den Themen Strom sparen, Heizungersatz, Wärmepumpenoptimierung, Solaranlage und Elektromobilität.

ekz.ch/energieberatung

EKZ

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare
Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung
■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf
■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht
■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-
schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-
schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,
Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei
Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 6. September 2022,
8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

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 unent-
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 6. September 2022

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

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

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

MIETRECHT

Erfüllungswirkung durch Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse?

«Mein Mieter hat den letzten Mietzins nicht bezahlt. Ich habe ihm deshalb dreissig Tage Zahlungsfrist angesetzt und die ausserordentliche Kündigung aufgrund von Art. 257d OR angedroht. Nun hat er mir mitgeteilt, dass er den ausstehenden Mietzins gestern bei der Schlichtungsbehörde hinterlegt hat, weil das Mietobjekt mangelhaft sei. Ist sein Vorgehen rechtmässig, gilt der Mietzins jetzt als bezahlt?»

Mit dieser Frage beschäftigte sich kürzlich das Bundesgericht und präzisierte die bisherige Rechtsprechung (BGE 147 III 218ff., 4A_571/2020 vom 23. März 2021).

Es ging um einen Mietvertrag vom September 2017 über einen Lagerraum. Im September 2018 setzte die Mieterin der Vermieterin eine Frist zur Behebung von Mängeln am Mietobjekt und

drohte ihr an, künftige Mietzinse bis zur Mängelbehebung bei der Schlichtungsstelle zu hinterlegen. Die Mängel wurden in der Folge nicht behoben.

Am 2. November 2018 mahnte die Vermieterin die Mieterin zur Bezahlung der Mietzinse der Monate Oktober und November 2018 und setzte ihr unter Androhung der Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine Frist von dreissig

Tagen zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse. Am 5. und 8. November 2018 hinterlegte die Mieterin die Mietzinse für die Monate Oktober und November 2018 bei der Schlichtungsstelle. Am 12. Dezember 2018 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag wegen Zahlungsrückstands per 31. Januar 2019.

Gegen den Entscheid wegen Rechtsschutz in klaren Fällen erhob die Mieterin Berufung, welche vom Appellationsgericht Basel-Stadt gutgeheissen wurde. Nachdem das Schlichtungsverfahren keine Einigung gebracht hatte, gelangte die Vermieterin an das Zivilgericht Basel-Stadt, welches mit Entscheid vom 14. Mai 2020 die Mieterin anwies, den Lagerraum bis spätestens am 25. Mai 2020 zu räumen, widrigenfalls der Vermieterin auf Antrag hin die Ermächtigung zur Räumung erteilt werde. Gegen diesen Entscheid erhob die Mieterin am 12. Juli 2020 Berufung beim Appellationsgericht Basel-Stadt und verlangte die Aufhebung des Entscheids des Zivilgerichts und die Abweisung der Klage. Am 24. September 2020 wies das Appellationsgericht die Berufung ab. Es erwog, die Mieterin habe den Mietzins innerhalb der angesetzten Zahlungsfrist weder bezahlt noch mit befreiender Wirkung hinterlegt. Das Zufallen nicht gültig hinterlegter Mietzinse an die Vermieterin gemäss Art. 259h Abs. 1 OR könne nicht mit einer Zahlung gleichgesetzt werden, die eine Zahlungsverzugskündigung ausschliessen würde.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 2. November 2020 gelangte die Beschwerdeführerin (Mieterin) ans Bundesgericht und beantragte, den Entscheid des Appellationsgerichts kostenfällig aufzuheben und die Klage der Beschwerdegegnerin abzuweisen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde der Mieterin mit Entscheid vom 23. März 2021 ab.

Erwägungen des Bundesgerichts

In seinen Erwägungen fasste das Bundesgericht zusammen, dass die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g Abs. 1 OR zulässig sei, wenn (1.) ein Mangel an der unbeweglichen Mietsache vorliege, (2.) der Mieter vom Vermieter die Beseitigung des Mangels verlangt habe sowie ihm dazu (3.) schriftlich eine ange-

messene Frist angesetzt und (4.) die Hinterlegung angedroht habe. Weiter habe die Hinterlegung (5.) bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle zu erfolgen und könne (6.) ausschliesslich in Zukunft fällige Mietzinse betreffen. Überdies habe der Mieter (7.) die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich anzukündigen. Seien diese Voraussetzungen erfüllt, würden die Mietzinse mit der Hinterlegung als bezahlt gelten (Art. 259g Abs. 2 OR). Die Hinterlegung sei diesfalls Erfüllungssurrogat.

Zur Frage, ob die Erfüllungswirkung von Art. 259g Abs. 2 OR auch bei der Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse eintritt, zog das Bundesgericht die diversen Auslegungselemente zu Rate und kam zum Ergebnis, dass der Eintritt der Erfüllungswirkung nach Art. 259g Abs. 2 OR verlange, dass die Voraussetzungen von Art. 259g Abs. 1 OR erfüllt seien. Hinterlege ein Mieter im Zeitpunkt der Hinterlegung bereits fällige Mietzinse, würde die Hinterlegung keine Tilgung der Mietzinsschuld bewirken.

Fazit

Die Antwort auf die eingangs gestellte Frage lautet deshalb: Nein, das Vorgehen des Mieters ist nicht rechtmässig. Hinterlegt ein Mieter Mietzinse, die bereits vorher fällig waren, bewirkt die Hinterlegung keine Tilgung der Mietzinsschuld. Im Kanton Zürich sind die Mietzinse bei der Bezirksgerichtskasse am Ort der gelegenen Sache zu hinterlegen.

Nur künftig fällig werdende Mietzinse können hinterlegt werden. Ein Monatsmietzins muss demzufolge spätestens am Fälligkeitsdatum (z. B. am Ersten des Monats) bei der Hinterlegungsstelle gutgeschrieben sein. Der Mieter riskiert also die ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

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

 **G & H**
Insekten
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

STOCKWERKEIGENTUM

Die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung

An Stockwerkeigentümerversammlungen werden Beschlüsse gefasst, die entsprechende rechtliche Wirkungen für die Stockwerkeigentümer entfalten und auch den Rechtsnachfolgern entgegengehalten werden können (Art. 649a Abs. 1 ZGB).

Der Gesetzgeber wollte demzufolge nicht, dass solche Beschlüsse von einem kleinen, nicht repräsentativen Teil der Stockwerkeigentümer gefasst werden. Darum verlangt Art. 712p Abs. 1 ZGB für die Beschlussfähigkeit ein doppeltes Quorum. Diese ist dann bereit, Beschlüsse zu fassen, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte anteilsberechtigter ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten ist.

Die Beschlussfähigkeit ist vom Versammlungsleiter zu Beginn der Sitzung am besten mit einer Präsenzliste festzustellen und muss bis zur letzten Abstimmung erhalten bleiben. Die Beschlussfähigkeit sollte also ausdrücklich oder implizit bei jeder Abstimmung überprüft werden. Verlassen die Stockwerkeigentümer im Laufe der Versammlung den Saal, sodass die erforderliche Zahl anwesender oder vertretener unterschritten wird, dann ist die Versammlung abubrechen und die noch ausstehenden Trak-

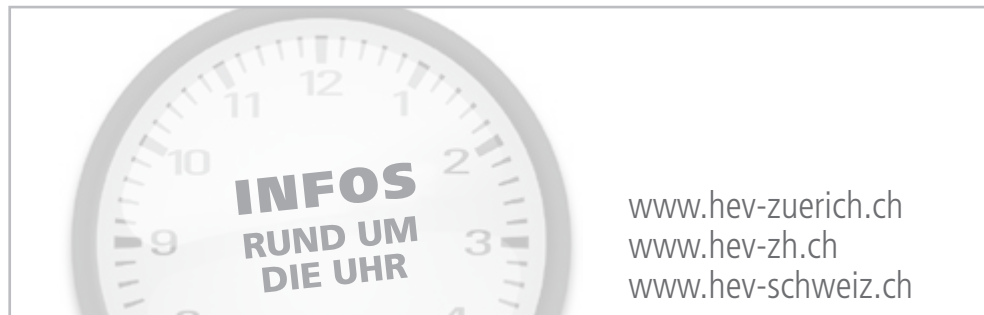
tanden auf eine spätere Versammlung zu verschieben.

Für den Fall der ungenügenden oder nicht mehr genügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf (Art. 712p Abs. 2 ZGB). Die zweite Versammlung ist dann beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei, anwesend oder vertreten sind (Art. 712p Abs. 3 ZGB).



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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 ■ Garantietarbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 8. November 2022, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

Seminarerstattungen inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer 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 Seminarerstattungen zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerstattungen geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. November 2022

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

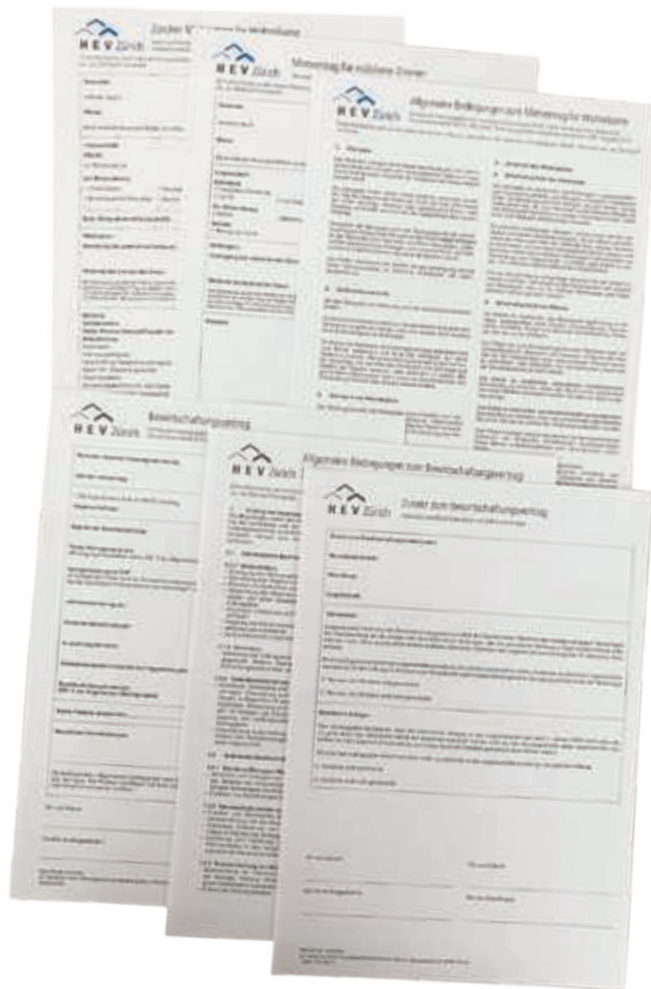
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Diverse Formulare

Verschiedene Formulare, wie etwa für die Vermietung von Wohnräumen und von möblierten Zimmern oder die AGB Wohnräume. Es empfiehlt sich, alte Versionen der Formulare durch aktualisierte zu ersetzen und die alten zu vernichten.



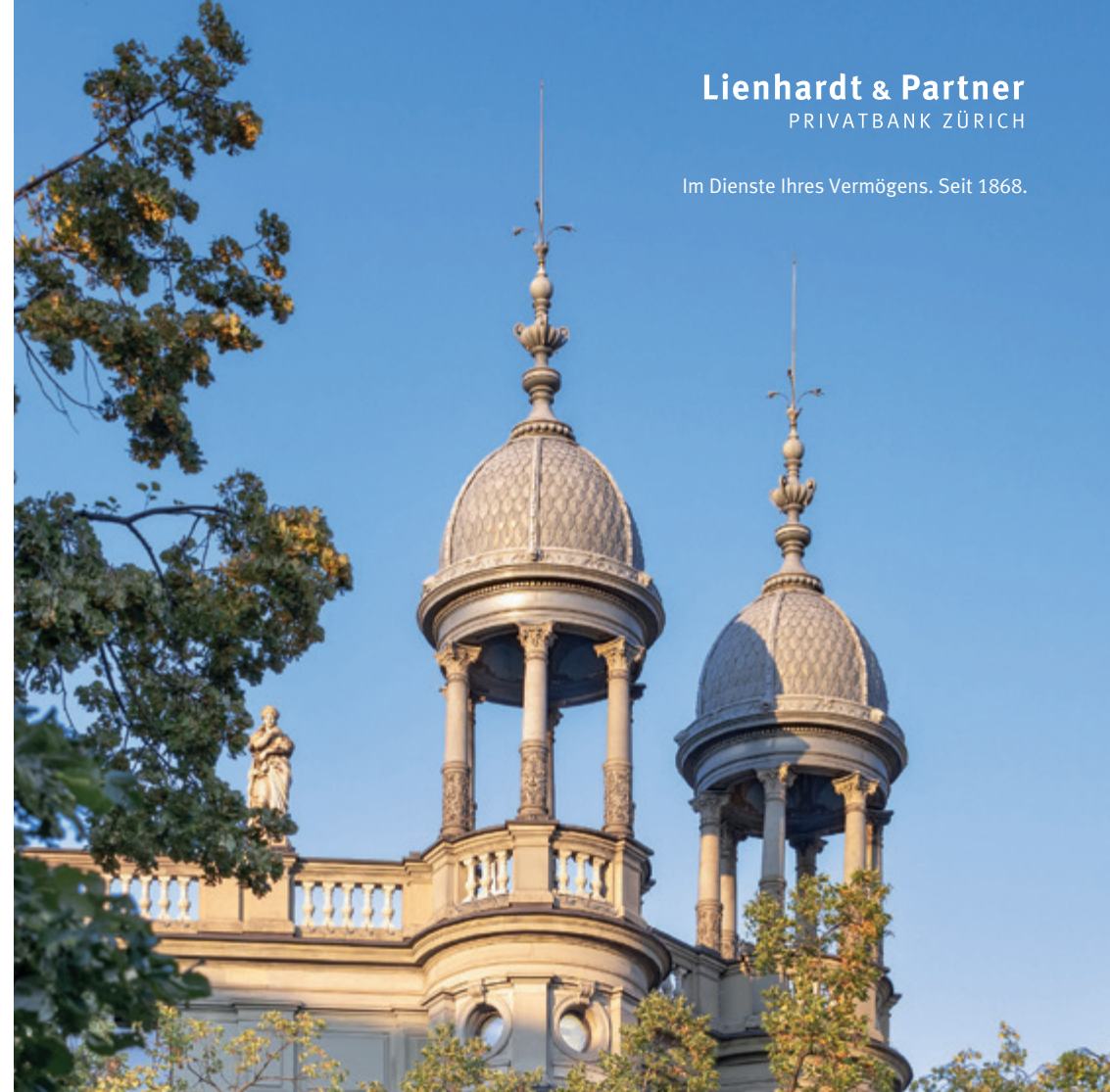
	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10006, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10008, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular sehen Seite 53

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

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

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



ROHRMAX®

Abfluss verstopft?

24h Service

Werterhalt-Tipp

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

Informiert sein!

**Kostenlose
Kontrolle
Rohre +
Schächte**

...ich komme immer! 0848 852 856
Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge

info@rohrmax.ch rohrmax.ch



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.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: Aussch. 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)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	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-Wervtr. 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

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

Stiftung
PWG

**Tun Sie etwas
Gutes und
verkaufen Sie
uns Ihr Haus**

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

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

elektro scherzinger ag



buecheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

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"/>	<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.

Tierkreiszeichen			Ureinwohner v. Feuerland	Vorname von Schweiger	jeder altrömische Provinz	Schichten	eh. span. Währung (Abk.)		frz: gut Adliger im alten Peru		Erbauer der Arche
Einbau Weltmacht										2	
	1		spanisch: Insel anständig				ital.: Jahr Befinden		12		
Mutter der Göttin Hera		Insekt Helden-gedicht		8			Ball-wieder-holung b. Tennis			22. Buch-stabe des griech. Alphabets	
				englisch: Erwachsener		Ort am Bielersee unwirklich					
				Vorname der Meysel schmal		6		Meeres-raub-fisch		korean. Auto-her-steller	
gelb-braun-schwarz (Farbton)	Bestel-lung Werkzeug					Sitten-lehre					
			Teil der Uhr ägypt. Gottheit	3			Wein-stock			Toilette, WC	
Frage-wort Pflanzen-teil	Wasser-pflanze König v. Argos			11		Heide-kraut Stufe, Level					
				brit. Prin-zessin Harnsäure-salz		4		durch-fließt den Gen-fersee		akusti-sche Laute	
		7		Männer-kurzname med.: Knochen			Backware digitales Telefon (Abk.)				
asiatisches Buckel-rind	Liebes-gott Speise-fisch	10			Nutztiere englisch: fern					Massein-heit der Licht-stärke	
			Tresore			5		spani-scher Ausruf			
arabisch: Kap Pflanzen-welt		schweiz. Winter-sportort					jetzt, in diesem Moment			9	
					Bank-ansturm			Datei-namen-erwei-terung			

HEV228

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 14.09.2022. 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

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

Sudoku schwer

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



Diese Wildart blüht sehr früh:
Paeonia officinalis ssp. *banatica*.

DIE BESTE ZEIT FÜR DIE PFLANZUNG VON PÄONIEN

Pfingstrosen im Spätsommer?

Bald naht der Herbst. Es wird höchste Zeit, an die Pfingstrosen zu denken, auch wenn der kirchliche Festtag längst vorbei ist. Möglicherweise blühten sie am Pfingstsonntag (5. Juni 2022) nicht mehr oder noch nicht und erwiesen ihrem Namen keine Ehre.

Wer von Pfingstrosen, Bueberosen, Bauernrosen, Gichtrosen, Benediktenrosen oder Königsblumen spricht, meint damit vermutlich die Gemeine Pfingstrose (*Paeonia officinalis*), welche aus dem Mittelmeerraum stammt und bereits in der Antike eine wichtige Staude war, um die sich etliche Geschichten ranken:

Nach einer alten Überlieferung verdankt die Pflanze ihren Namen Paeon, dem Arzt der griechischen Götter. Mithilfe einer Päonie behandelte er Pluto, nachdem dieser im Trojanischen Krieg von Herkules verwundet worden war. Diese erfolgreiche Leistung weckte jedoch die Eifersucht seines Lehrers Asklepios, des Gottes der Medizin, der daher beschloss, seinen Schüler zu töten. Glücklicherweise erfuhr der geheilte Pluto von dieser Absicht und verwandelte Paeon aus Dankbarkeit in eine Pflanze namens *Paeonia*. Ob der kluge Arzt die Wurzeln oder andere Teile der Staude zur Wundheilung nutzte, entzieht sich meiner Kenntnis. Immerhin soll es laut Theophrastus (372–287 v. Chr.) nicht ungefährlich sein, eine Pfingstrose auszugraben: Man sollte dies nur nachts tun, damit kein Specht die Arbeit beobachten kann, weil er einem sonst die Augen ausstechen würde. Der Vogel war in der Antike das Orakeltier des Mars und Wächters des heiligen Haines. Anscheinend gefiel es ihm nicht, wenn ein gewöhnlicher Mensch in seinem Revier zu wühlen begann.

Die Gemeine Pfingstrose wurde nicht nur in der Antike als Garten- und Heilpflanze geschätzt, sondern im Mittelalter als wichtige Arzneipflanze (alle Teile sind leicht giftig) in Klostersgärten kultiviert. Die berühmte Hildegard von Bingen (1098–1179) empfahl verschiedene Verwendungszwecke dieser Rose ohne Dornen: Wurde die Wurzel gequetscht und in Honig gelegt, entstand daraus ein heilsamer Trank gegen Quartalsfieber. Geisteskrankheiten konnten mit einer Mischung aus pulverisierter Wurzel, Mehl, Fett und Mohnöl geheilt werden. Gegen schlechten Atem half ein warmes Getränk aus Wurzelscheiben und Samen. Wurde jemand ohnmächtig, legte man dem Betroffenen Samen auf die Zunge, um ihn aufzuwecken. Dies sind nur einige wenige Beispiele, wie die Heilkraft der Staude genutzt wurde. Heute weiß man, dass die schwach wirkenden Giftstoffe Darmbeschwerden, Durchfall und Koliken verursachen können. Daher wird die Päonienwurzel nur noch in der Homöopathie angewandt.

In den Hintergrund gerückt

Als wir vor bald vierzig Jahren unseren Garten anlegten, kaufte man die «Bueberose» im September mit nacktem Wurzelstock. Heute ist die-



Alt bewährt und trotzdem attraktiv:
Paeonia «Festiva Maxima».



Eine eher spät blühende Pfingstrose:
Paeonia peregrina «Otto Froebel».



Eine intersektionelle Hybride:
Paeonia «Prairie Charm».



Die Blüten der *Paeonia* «Red Charm» werden
als anemonenförmig bezeichnet.

se Praktik weniger verbreitet, da die Pflanzen vorwiegend als Containerpflanzen angeboten werden. Trotzdem ist es manchmal nötig, eine der langlebigen Stauden umzuplatzieren oder zur Vermehrung zu teilen. Im vergangenen Spätsom-

mer gestalteten wir ein Beet, in dem einige Pfingstrosen wuchsen, neu. Die meisten durften ungestört an ihrem Platz bleiben, aber die *Paeonia lactiflora* «Red Romance» musste vom Vordergrund in den Hintergrund wechseln, da sie

höher als erwartet gewachsen war. Sorgfältig stach sie mein Mann mit der Stechgabel grossräumig aus, um ihre dicken, fleischigen Wurzeln möglichst nicht zu verletzen. Der Wurzelstock sah gesund und kräftig aus, sodass wir überleg-

ten, ob wir einen Teil mit drei neuen Trieben zum Vermehren abtrennen könnten. Aus Platzgründen entschieden wir uns dagegen.

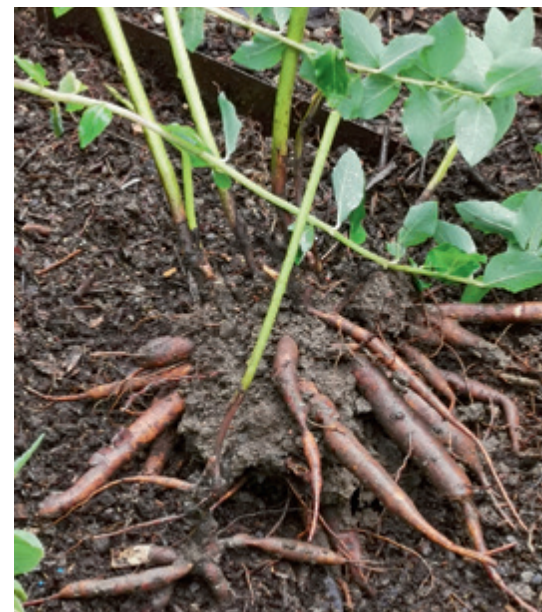
Beim Einpflanzen achteten wir darauf, ein genügend grosses Loch vorzubereiten, um in unserem schweren Lehmboden eine Drainageschicht einzubringen. Danach setzten wir den Wurzelstock in eine Mischung von gewachsenem Boden und reifem Kompost. Die sichtbaren Triebknospen sollten dabei nur drei Zentimeter unter der Erdoberfläche liegen. Sitzen die Knospen tiefer, wird der Gärtner in den ersten paar Jahren nach der Pflanzung mit einem kümmerlichen Wuchs und wenig Blüten bestraft werden. Diese Regel gilt ebenso beim Pflanzen einer im Container kultivierten Pfingstrose.

Unsere Umpflanzaktion verlief offenbar korrekt, denn die «Rote Romanze» stand ihrer Nachbarin «Red Charm» in Bezug auf die Blütenfülle nicht nach. Beide wuchsen in der nicht sonnigen Lage gleich stark. Sonne oder Halbschatten sowie humoser Boden sind im Übrigen für alle Arten korrekt. Fachleute empfehlen zudem eher saures als kalkreiches Substrat, was wir nicht bieten können. Mir scheint es wichtiger, die langlebigen Stauden regelmässig mit organischem Dünger zu ernähren, was sie mit vielen Blüten verdanken.

Manchmal vermehren wir Pfingstrosen aus Samen und kultivieren sie in Töpfen.



Paeonia lactiflora «Red Romance»:
Der Wurzelstock sieht gesund aus.





Gemeine Pfingstrosen wurden bereits in der Antike geschätzt.

Trotz dem Umpflanzen blüht die *Paeonia lactiflora* «Red Romance».



Trotz grosser Konkurrenz Attraktivität beibehalten

Als unproblematische und langlebige Gartenpflanze hat die *Paeonia officinalis* ihre Attraktivität nie verloren. Längst fanden andere Arten und Sorten Eingang in die Gärten, wobei die chinesische *Paeonia lactiflora*, die «Milchblütige», erst im 18. Jahrhundert nach Europa gebracht wurde, obwohl man sie in China seit 3000 Jahren kultivierte und verehrte. Heute ist sie aus den Sortimenten der Pfingstrosengärtnereien nicht mehr wegzudenken. Da sich die unterschiedlichen Arten leicht kreuzen lassen, sind zudem viele Hybriden auf dem Markt. Die Gärtnerin hat die Wahl zwischen weiss, rosa, rot und blassgelb blühenden Sorten mit einfachen, halbgefüllten oder gefüllten Blüten.

In unserem Garten habe ich versucht, die Blühperiode zu verlängern, indem ich verschiedene Arten und Sorten pflanzte: Mitte April wetteifern die zwei einfach blühenden *P. wittmanniana* und *P. daurica* ssp. *mlokosewitschi* um die erste Blüte. Diese Wildformen kommen im Kaukasus vor. Erstere hat milchig weisse oder rosa überhauchte Blüten, während die zweite (wegen des komplizierten Namens im englischen Sprachraum «Molly the Witch» genannt) hellgelb blüht. Mir gefallen die zwei, weil sie bloss einen halben Meter hoch wachsen und deshalb standfest bleiben. Etwas später weckt die noch kleinere *P. veitchii* unsere Aufmerksamkeit, obwohl die leicht nickenden karminroten Blüten der Chinesin mit etwa sechs Zentimetern Durchmesser bescheiden sind. Es folgt ein Sämling der *P. mascula* mit hellrosa Blüten. Die Art soll sehr variabel sein und wird als dunkelrosa blühend beschrieben.

Alle diese Wildarten haben einfache Blüten und deswegen eine kurze Blühperiode von sieben bis zehn Tagen. Daher werden sie für die Kultur im Garten nicht empfohlen. Ich finde sie trotz dieses Makels geeignet, denn sie haben gesundes Laub und sind wegen der unzähligen Staubblätter für die Insekten ein wahres Paradies.

Die Qual der Wahl

Nach dieser ersten Blühphase sind die verschiedenen Päonien nicht mehr zu stoppen. Es folgen die häufig roten und gefüllt blühenden Sorten der

P. officinalis, wobei mir die einfache Wildform am besten gefällt. Die Auswahl ist gross: weisse gefüllte (*P. off.* «Alba Plena»), anemonenblütige rosa *P. off.* «Anemoniflora Rosea», rot gefüllte *P. off.* «Rubra Plena» und unzählige andere Bauernpfingstrosen werden verkauft. Es folgen die chinesischen *P. lactiflora* in Arten und Sorten, die vielen Hybriden sowie weitere Wildformen wie die griechische signalrote *P. peregrina* «Otto Froebel». Der Gartenfreund und die Gärtnerin müssen aus der riesigen Fülle auswählen, indem sie im Frühsommer Gärtnereien besuchen oder in illustrierten Katalogen blättern, denn über Geschmack lässt sich streiten.

Um die Qual der Wahl zu erschweren, will ich es nicht unterlassen, die verholzenden Strauchpfingstrosen anzuführen, die ebenfalls wunderschön sind und oft mit spektakulären riesigen Blüten den Staudenpfingstrosen die Show stehlen. Oder soll ich erwähnen, dass es gelungen ist, verholzende und staudige Pfingstrosen als intersektionelle Hybriden zu kreuzen? Diese zeichnen sich durch grosse, häufig auch gelbe Blüten und kompakten Wuchs aus. Unsere intersektionelle *Paeonia* «Prairie Charm» blüht als eine der letzten erst Mitte bis Ende Juni.

Schwere «Köpfe»

Wenn die Stauden-Pfingstrosen gut ernährt werden, in Sonne oder Halbschatten und drainiertem Boden stehen, bleiben sie gesund und werden kaum von Krankheiten und Schädlingen befallen. Sollten die Blätter Rostflecken bekommen oder von Pilzkrankheiten befallen werden, lohnt es sich, sie zu behandeln. Unser Garten liegt unterhalb eines Rebberges und bekommt deshalb ab und zu eine Portion Spritzmittel ab, weshalb die Päonien normalerweise bis im Herbst gesund bleiben. Dann schneiden wir sie zurück und freuen uns auf den Austrieb in der nächsten Saison. Zudem entferne ich laufend die verblühten Triebe.

Ob es auch Negatives zu berichten gibt? – Ja, viele Pfingstrosen, vor allem die gefüllt blühenden, brauchen Stützhilfen, da ihre schweren «Köpfe» sie nur allzu oft nach unten ziehen. Trotzdem möchte ich auf keine einzige verzichten und werde Ende August erneut im Katalog



Sie fällt auf: *Paeonia* «Bowl of Beauty».

der Gärtnerei Gaissmayer (www.gaissmayer.de) stöbern, die in dieser Jahreszeit wurzelnackte Päonien verschickt, da es immer noch die beste Zeit für die Pflanzung von Päonien ist!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80

BERN
☎ 033 439 41 41

LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Die Lift-Experten

Schnelle Lieferung

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

Ihr Ansprechpartner für Ihre Immobilie.

Immocal AG
Immobilienkompetent für Sie

**Immobilien-
bewirtschaftung**



044 763 50 51
www.immocalag.ch

NAHRUNG UND UNTERSCHLUPF FÜR VIELE INSEKTEN- UND VOGELARTEN

Lebendige Vorgärten im Sommer – ein Gewinn für alle

Die Sonne brennt auf die versiegelte, geschotterte Fläche und heizt sie auf; hier gibt es keinen Schatten. Selbst in den Nächten kühlt die Umgebung nicht richtig ab, da die Steine die gespeicherte Wärme nun abstrahlen. Die hohen Temperaturen sorgen dafür, dass die spärliche Bepflanzung – falls vorhanden – vertrocknet. Vögel, Schmetterlinge oder Bienen sucht man hier vergebens...

Die Rede ist nicht von irgendeiner Wüstenebene, sondern von Vorgärten, wie man sie heute vielfach in Neubaugebieten entdecken kann. Gerade jetzt in den Sommermonaten zeigt sich ihr lebensabweisendes Gesicht besonders eindrücklich – mit allen seinen Nachteilen auch für die Eigentümer.

Mag sein, dass einige Menschen solche Schotter- und Kiesanhäufungen tatsächlich schön finden. Aber viele haben sich wohl eher dafür entschieden, weil sie annehmen, dass Schottergärten wenig Arbeit machen. Ein Irrtum! Das merken die meisten spätestens dann, wenn sich zwischen den Steinen doch Unkräuter und Ahornsamen vermehren, sich angewehter Müll und trockenes Laub in den Ritzen sammelt und nur schwer wieder entfernen lassen. Wirklich pflegeleicht – und vor allem gepflegt – sieht anders aus. Ein durchdacht gestalteter, grüner Vorgarten ist hier die bessere Lösung. Denn ist er erst einmal gut eingewachsen, muss nur noch selten Hand anlegt werden. Darüber hinaus ist er vor allem im Sommer eine echte Augenweide.

Stauden, Gräser, Gehölze

Zu den Stars in den Sommermonaten gehört die Gruppe der Gartenstauden. Über 8000 verschiedene Arten und Sorten gibt es von diesen Gewächsen, die Jahr für Jahr zuverlässig wieder

Vor allem Bäume und Sträucher tragen durch ihre unterschiedlichen Formen zum Gesamtbild eines lebendigen Vorgartens bei.



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



Begrünte Vorgärten sind vor allem im Sommer eine echte Augenweide.

erscheinen. Für jeden Geschmack und alle Standortbedingungen finden sich in diesem Sortiment passende, attraktive Pflanzen. So lässt sich in eher schattigen Vorgärten beispielsweise mit Farnen und Blattschmuckstauden wie Funkien hervorragend ein grüner Grundton setzen. Für farbige Akzente können Astilbe, Silberkerze oder Wachsglocke sorgen. Mit ihren leuchtenden Blüten bringen sie auch in eher dunkle Gartenbereiche Lichtreflexe. Liegt der Vorgarten dagegen auf der Südseite des Hauses, bieten sich

für die Gestaltung vor allem sogenannte Präriepflanzen an. Berg-Aster, Goldrute, Sonnenhut und Co. kommen sowohl mit der prallen Sonne als auch mit Trockenheit zurecht und müssen auch im heißen Tagen kaum bis gar nicht gegossen werden.

Perfekte Partner für Stauden im sommerlichen Vorgarten sind Gräser. Auch diese Pflanzengruppe ist erstaunlich umfangreich: Unter den tausenden Arten gibt es sowohl Sonnenanbeter als auch welche, die lieber im Schatten ste-

hen. Die meisten schmücken sich mit grünen Blättern, aber eine Vielzahl trägt auch rötliche, blaue oder mehrfarbig gemusterte zur Schau. Von Zwergen bis hin zu echten Riesen ist alles dabei. Kompakt wachsen zum Beispiel das Bärenfellgras oder das Japanische Berggras. Pampasgras dagegen kann bis zu zweieinhalb Meter hoch werden. Somit lassen sich Gräser hervorragend als Hinter- oder Vordergrund in einer Bepflanzung einplanen, sorgen für spannende Höhenunterschiede und – wenn sich ihre Halme und Blütenstände sanft im Wind wiegen – für Dynamik im Beet. Wachsen die ausgewählten Stauden und Gräser zudem dicht und bodendeckend, geben sie unerwünschten Wildkräutern keine Chance, sich auszubreiten.

Vor allem Bäume, Sträucher und Hecken tragen durch ihre unterschiedlichen Formen sehr zum Gesamtbild eines lebendigen Vorgartens bei. Sie wirken raumbildend und geben der Fläche Struktur. Mit ihnen kann man aber auch gezielt für Sichtschutz oder eine Beschattung des Hauseingangs sorgen. Müllcontainer oder andere nicht ganz so schöne Funktionsbereiche können ebenfalls dahinter verschwinden.

Experten und Expertinnen für Garten und Landschaft wählen für die Vorgartengestaltung in der Regel Gehölze, die von Natur aus kleinwüchsig oder schnittverträglich sind. Sie können abschätzen, wie sich diese im Laufe der Zeit entwickeln und welcher Abstand laut regionalem Bebauungsplan zum Nachbargrundstück eingehalten werden muss. Als Hausbaum im Vorgarten empfehlen sie daher beispielsweise gern den Kugelhorn oder die Tulpenmagnolie. In den Sommermonaten beeindruckt in vielen Vorgärten vor allem üppig blühende Rosensträucher. Generell empfiehlt es sich aber, zusätzlich auch Immergrüne wie z. B. Eibe oder – wo es der Boden zulässt – Rhododendron in die Bepflanzung zu integrieren. Sie oder auch nicht laubabwerfende Halbsträucher wie der Echte Lavendel, der im Sommer mit seiner duftenden Blüten-



Jeder Vorgarten lässt sich in eine ansprechende, repräsentative Visitenkarte für das Haus verwandeln.

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Gräser sorgen bei der Gestaltung des Vorgartens für spannende Höhenunterschiede und für Dynamik im Beet.

füllte erfreut, sorgen dafür, dass der Vorgarten auch in der kalten Jahreszeit nicht kahl aussieht.

Visitenkarte verbessert Mikroklima

Ob es sich nun um den kleinen Eingangsbereich eines Reihenhauses oder die Strassenseite eines grösseren Grundstückes handelt: jeder Vorgarten kann in eine ansprechende, repräsentative Visitenkarte für das Haus verwandelt werden. Und wenn auch diese Flächen nicht ganz ohne Pflege auskommen, hält sie sich mit einer guten Planung und einer standortgerechten Pflanzenauswahl tatsächlich in Grenzen. Anders als in einem Schotterbeet lässt sich hier an 365 Tagen im Jahr immer wieder etwas Neues entdecken. Und das Grün und die Blütenpracht erfreuen ja

auch längst nicht nur die Hausbewohner und ihre Gäste, auch viele Insekten- und Vogelarten finden in dem lebendigen Vorgarten Nahrung und Unterschlupf. Zudem verbessert sich vor allem im Sommer das Mikroklima in der direkten Umgebung, denn die Pflanzen produzieren Sauerstoff, binden Feinstaub und sorgen mit der Verdunstung von Wasser dafür, dass sich die Luft abkühlt.

Text:
BGL
Bilder:
Grünes Presseportal

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

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

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

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



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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



Sektionen-Info

P: Präsident/in
VP: Vizepräsident/in
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate
Telefonnummer erteilt P/GS Auskünfte
GS: Geschäftsstelle

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch
P: Jürg Lehner
info@hev-kilchberg.ch
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

KLOTEN

www.hev-kloten.ch
P: Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Ralph Homberger
ralph.homberger@gmx.ch
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil
Tel. 079 347 58 86
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 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

Nur ein sehr kostspieliges Ärgernis!

Die Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen publizieren regelmässig ihren Geschäftsgang. Im zweiten Halbjahr 2021 belief sich die Zahl der neuen Schlichtungsverfahren auf rund 11 000. Das sind rund 20 Prozent weniger als in der gleichen Vorjahresperiode und der tiefste Wert seit zehn Jahren. Bei den erledigten Verfahren waren «Forderung auf Zahlung» und «ordentliche Vertragskündigung» die häufigsten Gründe.

Zieht man eine kurze Bilanz, so kann diese nur so ausfallen: Bei weit über 2 Millionen Mietverhältnissen in der Schweiz gibt es gerade mal bei 1 Prozent pro Jahr so etwas wie «Diskussions- und Klärungsbedarf». Diese Feststellung deckt sich denn ohne weiteres mit Befragungen der Mietparteien, wonach über 80 Prozent zufrieden oder gar sehr zufrieden sind mit Wohnsituation und Mietverhältnis.

Ich stelle trotzdem die Frage nach möglichem (dringendem!) Handlungsbedarf. Nationalrat Christian Dandrès, SP Genf, ist seit 2019 Mitglied des eidgenössischen Parlaments. Als Arbeitgeber nennt er die ASLOCA Genf (den dort ansässigen Mieterverband). Vor wenigen Wochen hat er sich damit gebrüstet, dass er in Bern demnächst seinen 100. Vorstoss einreichen werde. Ein Blick auf die Internetseite des Nationalrates zeigt, dass es dabei in der Vielzahl um mietrechtliche Themen geht. Dies lässt vermuten, dass im Mietrecht vieles im Argen liegt.

Der nächste Blick auf die Parlamentsseite zeigt allerdings, dass gerade mal ein einziger (!) seiner Vorstösse vom Nationalrat angenommen worden ist. Damit macht das Parlament mehr als deutlich, dass vorstehende Vermutung falsch ist.

In meiner Zeit im Parlament waren die Kosten eines Vorstosses (Abklärungen durch Verwaltung, Abarbeitung in Kommissionen und Rat) auf durchschnittlich rund 20 000 Franken beziffert worden. Im Falle von Nationalrat Dandrès heisst das, dass seine Vorstösse – offensichtlich entgegen allen vorstehenden Fakten – wohl einzig Stimmungsmache und Wahlkampf sind und den Steuerzahler rund 2 Millionen Franken gekostet haben ...

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



Bewusst bauen.

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

EINE SINNVOLLE
DIGITALISIERUNG
RELEVANTER
ABLÄUFE UND
DOKUMENTE
SCHAFFT MEHR
FLEXIBILITÄT UND
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch