



- [Steuererklärung leicht gemacht](#)
- [Das Occasionshaus und seine Tücken](#)
- [Holder Frühlingszauber: Wonnemonat April](#)



SWISS MADE



Rot



Alu Elox



Schwarz



Weiss



inkl. 3 Schubladen, 2 Tablettts

Swissair Trolley aus Aluminium 42,8 x 30,4 x 104 cm / 16,9 kg inkl. 3 Schubladen und 2 Tablettts.
 Unsere Airline-Trolleys werden in der Schweiz hergestellt, sind einzigartig in der Ausführung und von allerbesten Qualität. Die besondere Optik und das zeitlose Design machen den Trolley zum speziellen Blickfang. Er passt in jeden Wohnraum, die Küche oder ins Arbeitsumfeld. Perfekt geeignet als rollende Getränkebar, für die Büroablage, für Geschirr, Gläser, Fotoausrüstung, elektronische Geräte etc. Mit dem Kauf eines Swissair-Trolleys unterstützen Sie automatisch die Stiftung Kinderhilfe des SWISS Personals (Lizenzgebühren für Swissair).



Swissair Trolley

statt 1370.-

Profitieren Sie vom

CHF 990.-

Spezialangebot

Talon einsenden an:

Aviatik-Shop GmbH
 Herbergstrasse 31
 9524 Zuzwil
 Switzerland



www.aviatik-shop.ch/special

☎ 079 207 59 83
 ✉ daniel@aviatik-shop.ch

Ja, ich möchte gerne vom Spezialangebot profitieren und bestelle den Swissair Trolley zum **Vorzugspreis von CHF 990.-** statt 1370.-.

Farbe: Rot Alu Elox Schwarz Weiss

Vorname, Name _____

Strasse, Nr. _____

PLZ, Ort _____

E-Mail _____

Unterschrift _____

Telefon _____

Das Angebot ist gültig bis 7. Mai 2023. Lieferung des Trolleys erfolgt normalerweise in 2-3 Wochen mit DHL, Lieferkosten CHF 25.00. Lieferverzögerungen sind möglich.



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Wo? Wo? Wonige. Zum Zweiten.

Letzten Monat habe ich an dieser Stelle für eine tiefgreifende Änderung der baurechtlichen Grundlagen plädiert, damit endlich dort gebaut werden kann, wo es den Bedürfnissen entspricht. Nun sehe ich mich von wissenschaftlicher Seite bestätigt. In einem ausführlichen Interview (vgl. «Tsüri» vom 24. März 2023) legt die Forscherin Sibylle Wälty vom ETH-Wohnforum den Finger auf die wunden Punkte.

Sie weist darauf hin, dass seit den 60er-Jahren unsere Wirtschaft enorm gewachsen ist. Die Zahl der Vollbeschäftigten hat sich fast verdoppelt. Wegen des starren Regelwerks sei es aber unmöglich gewesen, den im gleichen Tempo wachsenden Wohnungsbedarf zu befriedigen. Die letzte echte Aufzoning in der Stadt fand in den 90er-Jahren statt. Die heutige geltende Bauordnung lässt nur mit Gestaltungsplänen die eigentlich notwendige Dichte zu. Viele Bauwillige scheuen aber das Risiko, am Ende doch keine Baubewilligung zu bekommen, sodass das theoretisch bestehende Verdichtungspotenzial nicht genutzt wird. «Es braucht eine zielführende Verdichtungsstrategie in den Richt- und Nutzungsplänen» (Zitat). Da Verdichtung an den weniger gut erschlossenen Stadträndern oder in der Agglomeration zu unerwünschtem Mehrverkehr führt, sollte vor allem an zentralen Lagen dichter gebaut und gewohnt werden dürfen. «Dorf soll Dorf, Stadt endlich Stadt werden» (noch ein Zitat).

Bemerkenswert auch die Ausführungen zum Vorkaufsrecht der Gemeinden und zum in der Stadt einseitig forcierten gemeinnützigen Wohnungsbau: Dieser lindert die Wohnungsmangellage in keiner Weise, sondern verbilligt lediglich für einige die Miete. Wenn schon braucht es dafür Vergabekriterien, welche sicherstellen, dass benachteiligte Personen zum Zuge kommen. Die schlechten Rahmenbedingungen verunmöglichen für jeden Bauherrn – egal ob privat oder genossenschaftlich – ein dichteres Bauen. Damit die Mieten sinken, braucht es aber mehr Wohnungsbau. Insofern sei es das kleinere Übel, wenn die Rendite in eine private Tasche fliesse, als wenn gar nicht gebaut werde.

Nicht verschwiegen sei, dass im Gespräch auch Rezepte erwähnt werden, mit denen ich mich weniger anfreunden kann. So bereitet mir die Vorstellung, dass in Zürich zusätzlich 300 000 Menschen Platz finden sollten, schon etwas Mühe.

Albert Leiser

Geschäftsstelle Hauseigentümergeverband Kanton Zürich

Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 1800
Fax 044 487 1888
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 1707

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 Verbindungs-
kosten 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

Hauseigentümergeverband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümergeverband 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, Rechts-
beratung/Prozessführung HEV Zürich
RA Dr. Marco Koletsis, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, Zürich
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
MLaw Katja Stieghorst,
Juristin beim HEV Schweiz
Lic. iur. RA Cornel Tanno, Rechts-
beratung/Prozessführung, 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: 59 849 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 5/2022) gestattet.

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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

printed in
switzerland



[linkedin.com/company/hev-zuerich](https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich)



[facebook.com/hev.zuerich](https://www.facebook.com/hev.zuerich)

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

Obligationen- anleihe

3.1 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2027

Die Schweizerische Altstadt-
Liegenschaften AG erwirbt
historische Häuser in der
Schweiz. Wir setzen uns zum
Ziel, den Erhalt des Kultur-
erbes zu unterstützen und zu
fördern. Partizipieren Sie mit
uns an diesem Erfolg.

Erfahren Sie mehr darüber
Tel. 043 843 59 84 oder
www.salag.ch

Schweizerische
Altstadt-
Liegenschaften



SEITE DES DIREKTORS

Wo? Wo? Wonige. Zum Zweiten. 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Gedächtnishilfe 66

AKTUELL

EIGENTÜMER IN DER BREDOUILLE
**Hauseigentümer als Hilfssheriffs
der autofeindlichen Politik?** 7

HEV-ZÜRICH-PRÄSIDENT NOMINIERT
Gregor Rutz kandidiert für den Ständerat 8

EINE IMMOBILIE ALS STEUERBARER
VERMÖGENSWERT
Steuerklärung leicht gemacht 11

POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 12

RECHTSSICHERHEIT FÜR BEIDE PARTEIEN
**Nationalrat will missbräuchliche
Untermieten vermeiden** 14

RECHT

ERBSCHAFTSKONKURS
**Loht es sich, den Verlustschein
weiter im Auge zu behalten?** 20

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT,
TEIL 2
Das Denkmalschutzinventar 25

MIETRECHT / ZIVILPROZESS
**Wie lange dauert die Frist,
um den Urteilsvorschlag abzulehnen?** 30

BUNDESGERICHTSENTSCHEID
Das Occasionshaus und seine Tücken 33

MIETRECHT
**Mietvertragsformular «Zürcher
Mietvertrag für Wohnräume»** 39

BUNDESGERICHTSURTEIL
**Ein Erbvertrag kann im Nachhinein nicht
angepasst werden** 42

NATUR

HOLDER FRÜHLINGSZAUBER
Wonnemonat April 54

DAHLIEN SIND ERSTAUNLICH VIELFÄLTIG
Sommerstars aus Mittelamerika 61

SERVICE

Bern und sein Bundeshaus 16

Verkaufsinserat 18

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» 23

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 29

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 36

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 43

DRUCKSACHENVERKAUF

**Instandhalten und Erneuern
von Liegenschaften** 44

Bestellformular 49

Kreuzwörterrätsel 52

Sektionen-Info 64

ZUM TITELBILD

Was können Käufer einer in die Jahre gekommenen Liegenschaft nach dem Kauf unternehmen, wenn diese nicht dem erwarteten Zustand entspricht?

Foto: stock.adobe



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

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

EIGENTÜMER IN DER BREDOUILLE

Hauseigentümer als Hilfssheriffs der autofeindlichen Politik?

Der Zürcher Gemeinderat wird nächstens das Postulat «Erstellung und Bewirtschaftung eines Verzeichnisses der privaten Autoabstellplätze» der AL behandeln. Mit dem Vorstoss soll es der Stadtverwaltung «jederzeit» ermöglicht werden, zu beurteilen, «wie viele genutzte und ungenutzte private Abstellplätze in einem Perimeter vorhanden» seien. Dieser Vorstoss ist klar abzulehnen.

Einerseits verpflichten das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die städtische Parkplatzverordnung Eigentümer dazu, Anwohnerparkplätze zu erstellen. Nicht nur für Autos, die gemäss PBG in der Regel in einer Tiefgarage angelegt werden müssen, sondern gemäss städtischer Parkplatzverordnung auch für Velos, Lastenfahräder und deren sperrige Anhänger. Andererseits ist es das erklärte Ziel der Mehrheit von Stadt- und Gemeinderat, Autos möglichst aus der Stadt zu verbannen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden unter dem Deckmantel der Realisierung der Velovorzugsouten Tausende Parkplätze abgebaut. Was den Druck auf Eigentümer erst recht verstärkt, auf ihren Grundstücken Parkplätze zu erstellen.

Gleichzeitig steigt die Anzahl Autos in absoluten Zahlen aufgrund der Zuwanderung praktisch Jahr für Jahr an. Auch sollen nach dem Willen der Mehrheit des Stadt- und Gemeinderates die Menschen vermehrt aufs Velo umsteigen. Wo sollen all diese Autos und Velos parkiert werden?

Massiver Eingriff in die Privatsphäre

Hinzu kommt, dass die Erstellung von Parkplät-

zen bzw. von Tiefgaragen mit immer noch strengerem Gesetzen erschwert wenn nicht gar verunmöglich wird. So etwa mit der «Fachplanung Stadtbäume», mit der Eigentümer dazu angehalten werden sollen, zusätzliche Bäume zu pflanzen, was den Bau von Tiefgaragen erschwert, da die Baumwurzeln nicht in tiefere Bodenschichten vordringen können. Aber auch auf kantonaler Stufe werden aktuell Massnahmen im Zusammenhang mit einer Revision des PBG diskutiert, die das Erstellen von Tiefgaragen erschweren wenn nicht gar verunmöglichen.

Durch die widersprüchlichen Vorgaben des Gesetzgebers sind die Eigentümer in der Bredouille. Und nun sollen sie auch noch dazu verpflichtet werden, beim rot-grünen Lieblingsprojekt des Parkplatzabbaus als Hilfssheriffs der städtischen Behörden zu wirken? Nein, danke! Ein solch massiver Eingriff in die Privatsphäre ist abzulehnen. Ein solches Verzeichnis berücksichtigt zudem nicht, dass gerade in Mietshäusern zahlreiche Einzelbox-Garagen als Veloabstellplätze, Motorradplätze, Werkstätten, Lagerräume, Weinkeller etc. verwendet werden.



Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn:
<https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/>



HEV-ZÜRICH-PRÄSIDENT NOMINIERT

Gregor Rutz kandidiert für den Ständerat

Die SVP des Kanton Zürich hat Ende März Gregor Rutz zu ihrem Ständeratskandidaten für die nationalen Wahlen im Oktober 2023 nominiert. Wir gratulieren dem Präsidenten des HEV Zürich und Vizepräsidenten des HEV Kanton Zürich zu seiner erfolgreichen Nominierung.

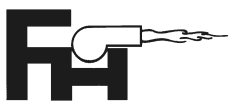
Der Unternehmer und Jurist Gregor Rutz (geb. 1972) setzt sich als Nationalrat für den Abbau von Bürokratie und gegen unnötige Gesetze ein, die Bürger und Unternehmen zunehmend behindern. Er war Zürcher Verfassungsrat, Kantonsrat und ist heute Mitglied der Staatspolitischen Kommission und der Kommis-

sion für Verkehr und Fernmeldewesen im Nationalrat.

Als Präsident des HEV Zürich setzt sich Gregor Rutz vehement für die Verteidigung des Eigentums ein.

Wir wünschen ihm an dieser Stelle bereits jetzt viel Erfolg für die kommenden Wahlen!

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
gemeinsam mit Ihnen
die beste Lösung
zu finden.»

*Kirsten Cannizzaro
Immobilienbewirtschafterin
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

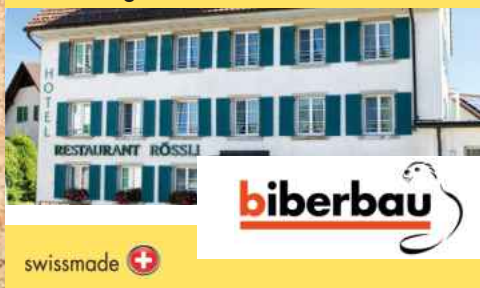
Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner 
raum für vertrauen

MARKTPLATZ

Sanierungsfenster.ch



Nach über 30-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Spezialfirma für Bauschadensanierungen berate ich Sie bei allen Fragen rund um Feuchtigkeits- und Klimaprobleme in Wohn- und Arbeitsräumen

**kompetent, umfassend
und neutral.**

Telefon 079 662 27 05

BUY FOOD WITH PLASTIC



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

buyfoodwithplastic.org f @ buyfoodwithplastic

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Insertat stehen

EINE IMMOBILIE ALS STEUERBARER VERMÖGENSWERT

Steuererklärung leicht gemacht

Wer eine Immobilie besitzt, muss diese auf zwei Arten versteuern: Zum einen ist eine Immobilie als Vermögenswert massgebend, zum anderen sind es die Erträge aus einer Immobilie.

Die Vermögenssteuer wird nur auf kantonaler Ebene erhoben. Hier ist zu beachten, dass die Kantone in der Berechnung des relevanten Vermögenswertes über gewisse Freiheiten verfügen. Massgeblich ist in aller Regel der sogenannte «amtliche Wert», der von der kantonalen Steuerverwaltung festgelegt und in regelmässigen Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst wird. Die Schätzung erfolgt meistens vor Ort durch einen Experten, dabei werden besondere Gegebenheiten der Immobilie miteinbezogen. Manche Kantone beziehen sich dabei auch auf den Verkehrswert, also den Wert, den eine Immobilie bei einem Verkauf aktuell erzielen würde. Die meisten Kantone sehen hier allerdings prozentuale Abschläge vor.

Als Eigentümer haben Sie das Recht, die relevanten Akten zur Bemessung des amtlichen Wertes einzusehen und können Einspruch erheben. Beachten Sie auch, dass nur der «Netto-Vermögenswert» besteuert wird. Das heisst, dass Sie Schulden, die auf der Immobilie lasten (in casu eine Hypothek), in Abzug bringen dürfen.

Die Erträge einer Immobilie als steuerliches Einkommen

Bei Immobilien im Privatvermögen ist zu unterscheiden, ob Sie die Immobilie vermietet bzw. verpachten haben oder ob Sie die Immobilie selbst bewohnen: Je nach Konstellation müssen Sie die Miet- oder Pachtzinsen (bei vermieteten Immobilien) oder den Eigenmietwert (bei selbstgenutztem Wohneigentum) versteuern.

Bei vermieteten Immobilien ist der Fall klar: Steuerbar sind auf jeden Fall die Netto-

Mietzinsen, d. h. der Ihnen überwiesene Mietzins abzüglich der Nebenkosten. Hinsichtlich der Nebenkosten ist die kantonale Praxis zu prüfen: Manche Kantone besteuern den Bruttomietzins, dafür können Sie alle aufgelaufenen Kosten inklusive der vom Mieter verursachten und vom Vermieter bezahlten Betriebskosten abziehen. Andere Kantone besteuern nur den Netto-Mietzins, dafür können die Betriebskosten nicht in Abzug gebracht werden.

Immer zum Abzug zugelassen sind – sowohl bei vermieteten als auch bei selbstbewohnten Immobilien – die Gewinnungskosten. Konkret sind dies die Versicherungsprämien, die Hypothekarzinsen, die Verwaltungskosten durch Dritte, Aufwendungen für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Unterhaltskosten und die Kosten für viele Energiesparmassnahmen. Hierbei können Sie jedes Jahr entscheiden, ob Sie für das entsprechende Jahr einen Pauschalabzug geltend machen (i. d. R. je nach Kanton und Alter der Immobilie 10% bis 20% des zu versteuernden Ertrags) oder aber die effektiv angefallenen Kosten abrechnen. Bei Letzterem müssen alle relevanten Unterlagen eingereicht werden.



Katja Stieghorst

MLaw
Juristin beim HEV Schweiz



Foto: André Springer

«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 27. Februar 2023 *Geschäft*

Postulat «Nutzung von Holz als nachhaltiges Baumaterial»

Mit dem Postulat der kantonsrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben wird der Regierungsrat eingeladen, zu prüfen, wie künftige kantonale Bauten, wenn immer möglich, aus Holz gebaut werden können. Darüber hinaus soll der Regierungsrat prüfen, wie auch private Bauherren dazu angehalten werden sollen, Holz als Baustoff zu verwenden.

Abstimmungsverhalten

160 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU, EVP, GLP, SP, AL und Grüne für Überweisung, 2 Stimmen (SVP und parteilos) gegen Überweisung. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts.

Geschäft

Motion «Siedlungsklima mit Bäumen verbessern»

Mit dem Vorstoss wird der Regierungsrat aufgefordert, eine gesetzliche Grundlage auszuarbeiten, um Bäume zu schützen und den Baumbestand im Siedlungsraum zu erhöhen. Dazu sollen die Gemeinden verpflichtet werden, einen kommunalen Baumkataster zu führen. Auch sollen die Pflanzungsabstände von Bäumen – u. a. auf Privatgrund-

stücken – verringert werden. In Quartieren mit zu geringem Baumbestand sollen entsprechende Massnahmen ergriffen werden.

Abstimmungsverhalten

85 Stimmen aus GLP, EVP, SP, Grüne und AL für Überweisung, 82 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte und EDU gegen Überweisung. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts und Antrags.

Geschäft

Postulat «Biodiversitätsschädigende Subventionen im Kanton Zürich»

Mit dem Postulat wird der Regierungsrat gebeten, alle kantonalen Subventionen, welche die Biodiversität schädigen, zu identifizieren und monetär zu quantifizieren. Begründet wird das Postulat u. a. damit, dass Pestizideinsätze, die auf privaten Grundstücken durch Gartenunterhaltsfirmen erfolgen, bei den Steuern abgezogen werden dürfen. Aus Sicht des HEV Kanton Zürich gilt es in Erinnerung zu rufen, dass steuerliche Erleichterungen nicht mit Subventionen gleichgesetzt werden können.

Abstimmungsverhalten

115 Stimmen aus SP, GLP, EVP, Grüne, AL, Mitte und FDP für Überweisung, 46 Stimmen aus SVP und EDU gegen Überweisung. Der Regierungsrat

hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts.

Geschäft

Motionen «Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren» und «Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren»

Mit den beiden Motionen soll das Bauen im Kanton Zürich entbürokratisiert und vereinfacht werden. Der HEV Kanton Zürich unterstützt die Stossrichtung der beiden Vorstösse. Kürzere und einfachere Baubewilligungsverfahren erhöhen die Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit von Hauseigentümern. Sie können etwa dem Bau neuer Wohnungen Vorschub leisten, was gerade in der aktuell angespannten Situation von Vorteil ist.

Abstimmungsverhalten

Abstimmungsverhalten zur Motion «Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren»: 95 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte,

GLP und EDU. Gegen Überweisung: 68 Stimmen aus SP, Grüne, EVP und AL.

Abstimmungsverhalten zur Motion «Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren»: 96 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, GLP und EDU. Gegen Überweisung: 73 Stimmen aus SP, Grüne, EVP und AL.

Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit, um zu beiden Motionen einen Bericht und Antrag auszuarbeiten.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

Parteilose	2 Sitze
AL	6 Sitze
EVP	8 Sitze
Mitte	9 Sitze
Grüne / CSP	21 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	34 Sitze
SVP/EDU	47 Sitze
Total	180 Sitze

Sie suchen ein neues *Zuhause* für Ihre Hypothek?

Und neben der Finanzierung auch umfassende Beratung?
Nr. 1* im Markt: Weil Immobilien mehr als Hypotheken brauchen.



*Basierend auf der Bankenstatistik für inländische Hypothekarforderungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) vom 29. September 2022



Zürcher
Kantonalbank

RECHTSSICHERHEIT FÜR BEIDE PARTEIEN

Nationalrat will missbräuchliche Untermieten vermeiden

Der Nationalrat will Praxisprobleme bei der Untermiete angehen. Der HEV Schweiz begrüsst den Entscheid. Mit den klaren Regeln kann die missbräuchliche Ausnutzung der Untermiete bekämpft werden. Zudem soll das Recht zur eigenen Nutzung eines erworbenen Mietobjektes besser durchsetzbar sein. Für Neuerwerber wird der Gebrauch ihrer eigenen Wohnung oder des eigenen Geschäftslokals innert nützlicher Frist allerdings weiterhin eine Illusion bleiben. Die neue Regelung schafft keine wirksame Verfahrensverkürzung. Der HEV Schweiz hofft auf eine Verbesserung durch den Ständerat.

Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Mit der verabschiedeten Änderung im Mietrecht sollen künftig missbräuchliche Untermieten durch Verschleierungstaktik der Mieter wirksamer verhindert werden können. Heute missbrauchen Mieter leider ihre günstigen Mietwohnungen immer wieder, um damit Geschäfte zu machen. Sie verlangen von Untermietern horrend hohe Untermieten, indem sie 40%, 50% oder noch höhere Zuschläge auf den Mietzins machen, den sie selbst dem Vermieter bezahlen. Dies ohne Zustimmung des Vermieters. Häufig wird dem Untermieter auch rechtswidrig das Anfangsmietzinsformular vorenthalten, so dass dieser ahnungslos über den horrenden Aufschlag ist. Leider lässt sich die Wahrheit ohne Dokumente in einem Verfahren gut verschleiern.

Neu sollen die Bedingungen des Untermietvertrags dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden müssen und auch die Bewilligung dazu soll schriftlich erfolgen. Damit herrscht für beide Parteien Rechtssicherheit. Das Recht zur Untermiete wird mit diesem Entscheid des Nationalrates nicht beschränkt. Für redliche Mieter bedeuten dies keinerlei Einschränkung.

Nutzung der eigenen Wohnung oder des eigenen Geschäftslokals ermöglichen

Alt Nationalrat Merlini reichte einen Vorstoss mit dem Ziel der Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters

ein. Der Nationalrat hat nun eine Gesetzesänderung zur Umsetzung dieses Vorstosses verabschiedet. Heute kann es Jahre dauern, bis der Neuerwerber endlich seine eigene Wohnung oder seinen eigenen Gewerberaum nutzen kann.

Der HEV Schweiz unterstützt das Anliegen der Verfahrensbeschleunigung zur Durchsetzung des Anspruchs auf Eigennutzung. Die verabschiedete Neuregelung stellt nach Einschätzung des Hauseigentümergebietes allerdings keine wirksame Lösung dar. Es fehlt an einem raschen Verfahren. Heute kann ein Entscheid durch alle Gerichtsstanzen gezogen und jahrelang hinausgezögert werden. Auch die Erstreckungsmöglichkeit des Mietverhältnisses – trotz Eigenbedarfs für die Nutzung der eigenen Wohnung oder des eigenen Betriebs von maximal vier (eigene Wohnung) oder gar sechs Jahren (eigenes Geschäftslokal) – macht die Durchsetzung des Anspruchs auf Eigennutzung zur Illusion. Der HEV Schweiz setzt sich daher für eine Verbesserung der Regelung im Ständerat ein.





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

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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, 21. September 2023

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	09.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	09.30 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, 18. August 2023

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 21. September 2023

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Dürnten

Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

Dieses äusserst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einem begehrten Einfamilienhausquartier. Baujahr 2003, Grundstücksfläche 496 m², grosszügiger Aussenbereich mit gedecktem Sitzplatz. Beheizter Hobby-/Bastelraum, sep. Weinkeller.

Verhandlungspreis: CHF 1 900 000.–, Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus



Männedorf

3½-Zimmer-Wohnung ca. 132 m² im Attikageschoss

Perfekte, moderne Wohnung zu zweit oder für eine kleine Familie. Bad/WC mit direktem Zugang zu Zimmer, Dusche/WC, 2 aussichtsreiche Terrassen, Wohnen/Essen mit offener Küche ca. 60 m². Baujahr 2008. Grosszügige Einbauschränke, grosser Kellerraum.

Verhandlungspreis: CHF 1 767 000.–, 2 Einstellplätze in UN-Garage



Wettswil am Albis

Freistehendes 5-Zimmer-Einfamilienhaus

Am östlichen Dorfrand von Wettswil an leichter Hanglage gelegen. Baujahr 1955, 1989 Aufstockung Obergeschoss, Grundstücksfläche 628 m², Bad/Dusche/WC/Sauna. Gepflegte, terrassierte Gartenanlage mit schönem westseitigem Sitzplatz und Pergola. Grünhecke als Sichtschutz zur rückwärtigen Stationsstrasse. Das aktuelle Raumprogramm ist für 2 Personen geeignet, der Rückbau in ein klassisches Einfamilienhaus ist möglich.

Verhandlungspreis: CHF 1 800 000.–, Einzelgarage sowie Aussenabstellplatz



Zürich-Affoltern

3½-Zimmer-Wohnung ca. 97,2 m² im 6. Obergeschoss

Diese moderne 3½-Zimmer-Wohnung befindet sich in der zweitobersten Etage im modernen und gepflegten Wohnquartier «ManhattanPark» und profitiert dank der Südwestausrichtung von einer guten Besonnung. Das Quartier befindet sich in unmittelbarer Nähe von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Naherholungsgebieten. Baujahr 2008.

Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.–, inkl. Einstellplatz in UN-Garage

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich

Tel. 044 487 17 78

Fax 044 487 17 83

verkauf@hev-zuerich.ch

www.hev-zuerich.ch

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

NeoVac

**Verbrauch
fairer
machen.**



Was wir mit unserem Markenbotschafter Marco Odermatt gemeinsam haben? Zum Beispiel «Fairplay»! Bei ihm ist es die sportliche Haltung. Bei uns das clevere All-in-One-Abomodell für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Wir sind stolz, dass wir dich unterstützen dürfen.

Gratulation zu deinen Erfolgen und weiter so, Marco!

Making energy smarter

neovac.ch/faire-heizkostenabrechnung

ERBSCHAFTSKONKURS

Lohnt es sich, den Verlustschein weiter im Auge zu behalten?

«Unser alleinstehender Mieter ist vor 5 Monaten verstorben. Vom Erbgericht haben wir auf unsere damalige Anfrage hin erfahren, dass alle gesetzlichen Erben die Erbschaft ausgeschlagen haben. Das Konkursamt führte ein Konkursverfahren durch. Nach Freigabe der Wohnung durch das Konkursamt haben wir die Räumungs-, Entsorgungs-, Reinigungs- und Wiederinstandstellungskosten (Nikotin) samt offenen Mietzinsen in einer Forderungseingabe eingereicht. Nun erhielten wir einen Verlustschein. Was nützt dieser Beleg und können Zinsen für den ungedeckt bleibenden Betrag verlangt werden?»

Drei Arten von Verlustscheiden sind zu unterscheiden: der Pfändungsverlustschein, der Konkursverlustschein sowie der Pfandausfallschein. Einen Verlustschein infolge Konkurses (Art. 265 SchKG), so wie bei Ihnen, erhält ein Gläubiger, der an einer konkursamtlichen Nachlassliquida-

tion teilgenommen hat und nicht zu hundert Prozent befriedigt wird. Mit dem Verlustschein wird dem Gläubiger nach Abschluss des Verfahrens amtlich bescheinigt, dass er in einem SchKG-Vollstreckungsverfahren ganz oder teilweise zu Verlust gekommen ist. Mit Ihren Forderungen

Konkursamt XY Musterstrasse xx 80xx Zürich	Zürich, xx. Monat 2023
Verlustschein infolge Konkurses	
Schulder XY	Gläubiger XY Gläubiger-Referenz Nr.: xxxxxxxx
Forderungstitel nebst Datum oder Grund der Forderung:	
«Anspruch aus Mietvertrag für Wohnung des Erblassers an der Musterstrasse XX, 80xx Zürich: Schlussrechnung vom xx.xx.2023 (inklusive Mietausstände für den Zeitraum Monat 2022 bis und mit Monat 2023, RG-Nr. xxxxx/1 vom xx.xx.2023, RG-Nr. xxxxx/2 vom xx.xx.2023, RG-Nr. xxxxx/3 vom xx.xx.2023, RG-Nr. xxxxx/4 vom xx.xx.2023).»	
Konkureröffnung vom:	xx.xx.2023
Eingabe-Nr. / Klasse	7 / 3
Zugelassene Forderung	CHF 9'328.80
Ausbezahlter Betrag (Treffnis)	CHF 2'991.00
Ungedeckt bleibender Betrag (Verlust)	CHF 6'337.80
Für den ungedeckt gebliebenen Betrag von (in Worten):	
CHF *sechstausenddreihundertsiebenundreissig 80/100*	
wird hiermit dem Gläubiger im Sinne von Art. 265 SchKG dieser Verlustschein ausgestellt.	
Konkursamt XY	

als Vermieter rangieren Sie gegenüber dem verbleibenden Erlös aus der Konkursmasse in der sogenannt 3. Klasse. Der Verlustschein dient *als Ausweis für den ungedeckt gebliebenen Betrag der Forderung (den Ausfall/Verlust)*.

Auf Ihrem per Einschreiben zugestellten Verlustschein ist Folgendes aufgeführt (siehe Kasten links unten):

Zinsen

Für die durch den Verlustschein verurkundete Forderung hat der Schuldner *keine Zinsen* zu zahlen. Mitschuldner, Bürgen und sonstige Rückgriffberechtigte, welche an Stelle des Schuldners Zinsen bezahlen, können den Schuldner nicht zum Ersatz derselben anhalten (Art. 149 Abs. 4 SchKG).

Verjährung und Abschreibung

Die Verlustscheinforderung verjährt *20 Jahre nach Ausstellung des Verlustscheines; gegenüber Erben des Schuldners tritt die Verjährung spä-*

testens 1 Jahr nach Eröffnung des Erbgangs ein (Art. 149a Abs. 1 SchKG).

In den allermeisten Fällen sind Verlustscheine kaum werthaltig. Bei einer verstorbenen natürlichen Person dient der Verlustschein in der Regel *lediglich als Abschreibungsbeleg für die Buchhaltung*. Nach einer konkursamtlichen Nachlassliquidation existieren keine haftbaren Schuldner mehr. Es ist nicht mehr mit Einnahmen zu rechnen und die noch offenen Forderungen müssen buchhalterisch somit abgeschrieben werden.



Anita Lankau

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



WALDE

IMMOBILIEN



Professionell, engagiert und diskret verkaufen wir Ihr Mehrfamilienhaus

Walde bringt seit 1985 Mensch und Immobilie zusammen. Unser dediziertes Berater-Team für Anlageimmobilien führt Sie dank breitem Kontaktnetz und profunden Kenntnissen der lokalen Märkte schnell und sicher zum Verkaufserfolg.

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
 Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschafterin
 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, 5. September 2023, 8 bis 12 Uhr
 Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze
 sind vorhanden, können nicht reserviert werden.
 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-
 schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
 SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist
 selbstverständlich willkommen.



ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. September 2023

(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 01/08.



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

Grüezi

- | | |
|----------------|--|
| wir | CH-Ehepaar,
etwas ü 60ig,
ruhig, NR |
| suchen | |
| eine Wohnung | ca. 90 m ² , auch
Altbau, Balkon/
Sitzplatz |
| zu kaufen | Wir bezahlen
einen guten
Marktpreis |
| oder zu mieten | Stadt Zürich und
Seegemeinden |
| Kontakt | t.isler@hispeed.ch |



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

Das Denkmalschutzinventar

Der Eintrag eines Gebäudes in einem Denkmalschutzinventar hat erhebliche Folgen. Das Gebäude gilt als potenziell schutzwürdig. Der Eigentümer kann das Gebäude nur noch unter gewissen Umständen abbrechen oder verändern. Aufgrund des Inventareintrags sind Heimatschutzverbände berechtigt, gegen das Gebäude betreffende Verfügungen Rechtsmittel zu erheben.

Herr Meier ist langjähriger Eigentümer eines rund 3000 m² messenden Grundstücks, welches in einer dreigeschossigen Wohnzone der Gemeinde X liegt. Auf dem Grundstück steht ein Bauernhaus, welches sich seit dem Jahr 1992 im kommunalen Denkmalschutzinventar befindet. Herr Meier ist der Inventareintrag gar nicht bekannt.

Herr Meier plant, das bestehende Gebäude abzubauen und das Grundstück mit einem Gebäude zu überbauen, welches die zonengemässe Ausnützung konsumiert. Er wendet sich daher an ein Architekturbüro. Der tätig gewordene Architekt erfährt im Rahmen einer Besprechung mit der Baubehörde, dass das Bauernhaus inventarisiert ist.

Systematische Erstellung der Inventare

Die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden haben öffentlich einsehbare Denkmalschutzinventare zu erstellen und nach

Bedarf nachzuführen. Objekte von kommunaler Bedeutung sind in die kommunalen Inventare aufzunehmen, während Objekte von regionaler oder kantonaler Bedeutung in überkommunale Inventare aufzunehmen sind. Im überkommunalen Denkmalschutzinventar des Kantons Zürich sind derzeit ca. 4500–5000 Objekte verzeichnet. Bisher nicht systematisch erhoben worden ist die Anzahl der in kommunalen Inventaren erfassten Objekte. Da der überwiegende Teil der 160 Zürcher Gemeinden über ein Denkmalschutzinventar verfügt und darin teilweise viele Objekte enthalten sind, dürfte es sich um eine beträchtliche Anzahl handeln.

«Stille» Inventaraufnahme

Die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar erfolgt ohne Möglichkeit einer Einflussnahme durch Dritte (Eigentümer, Verbände etc.). Sie müssen nicht über die Inventarisierung infor-

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



WEBER

WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

miert werden und sie können die Inventarisierung auch nicht anfechten.

Wirkungen des Inventareintrags

Nach einhelliger Rechtsprechung und Lehre ist das Inventar für den Grundeigentümer nicht direkt verbindlich. Die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar bewirkt keinen direkten Schutz des Objekts. Die im Inventar aufgenommenen Objekte sind aber immerhin potenziell schutzwürdig.

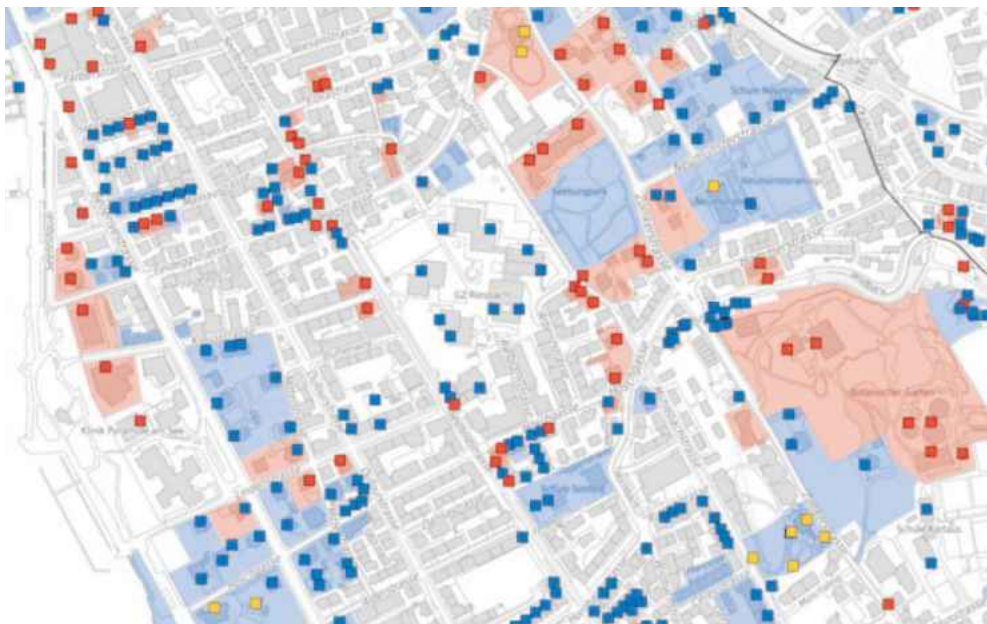
Das Inventar macht die Behörde und die nachfragenden Eigentümer oder Drittpersonen darauf aufmerksam, dass die aufgenommenen Objekte im Falle von Veränderungen einer erhöhten Aufmerksamkeit bedürfen. Nach zürcherischem Recht hat der Bauherr der Baubehörde vorab mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, ein Gebäude abzubauen. Wird der Baubehörde der beabsichtigte Abbruch eines Inventarobjekts mitgeteilt, muss sie sofort tätig werden und ein einstweiliges Abbruchverbot aussprechen. Gibt der Grundeigentümer bei der Baubehörde ein Umbauvor-

haben ein, hat diese zu prüfen bzw. fachmännisch prüfen zu lassen, ob das Bauvorhaben mit dem potenziellen Schutzzumfang vereinbar ist; falls dies zu verneinen ist, darf die Baubehörde die Baubewilligung nicht erteilen. Sie muss den Eigentümer auffordern mitzuteilen, ob er ein sogenanntes «Provokationsbegehren» stellen möchte. Stellt der Eigentümer das Provokationsbegehren, hat die zuständige Behörde zu prüfen, ob das Gebäude aus dem Inventar entlassen werden kann oder ob es unter Schutz zu stellen ist.

Der Inventareintrag hat neben den vorstehend dargelegten Wirkungen auch zur Folge, dass neben dem Inventarobjekt erstellte Bauten und Anlagen in optisch-ästhetischer Hinsicht eine besondere Rücksicht auf dieses nehmen müssen.

Schliesslich legitimiert die Inventarisierung eines Gebäudes die Heimatschutzverbände, gegen Baubewilligungen oder die Unterlassung von Schutzmassnahmen Rechtsmittel zu erheben.

Ungeachtet dessen, dass die Aufnahme eines Gebäudes in ein Denkmalschutzinventar gemäss



Auszug aus dem Denkmalschutzinventar der Stadt Zürich. Blau sind die inventarisierten und rot sind die unter Schutz gestellten Gebäude von kommunaler Bedeutung. Gelb sind die inventarisierten Gebäude von überkommunaler Bedeutung.

KANTON ZÜRICH	BEZIRK DIELSDORF	GEMEINDE	INNMAR
ORTSNAME	STRASSE	FACHNR.	ANMERK.
QUARTIER	NUMMER	KST	PLATZNR.
OBJEKT	BAUZEIT	BAUZEIT	INSTRUMENT
BESITZER		BAUZEIT	INSTRUMENT
BÄUERLICH			
BÄUERLICHE			
ARCHITEKT			
ERFINDER			
LITERATUR			
ANMERKUNGEN			
BESCHREIBUNG			
SCHUTZ			
SCHUTZZEILE			
BEMERKUNG			

Inventarblatt einer Zürcher Gemeinde betreffend potentiell schutzwürdigem Objekt von kommunaler Bedeutung.

der Rechtsprechung und Lehre für den Eigentümer keine direkt verbindliche Wirkungen entfaltet, hat sie für diesen nach dem Ausgeführten also sehr erhebliche (un-)mittelbare Einschränkungen zur Folge.

Herrn Meiers Möglichkeiten

Möchte Herr Meier seine Neubaupläne weiterverfolgen, hat er zunächst die Möglichkeit, sich unter Beibehaltung des Inventarobjekts auf die Bebauung der grosszügigen unüberbauten Freifläche zu konzentrieren. Bei der Situierung und Gestaltung der Neubauten wird er besondere Rücksicht auf das inventarisierte Bauernhaus nehmen müssen. Zudem wird er den für die Wirkung des Bauernhauses massgeblichen Umschwung von jeglicher Überbauung freizuhalten haben. Im Voraus ist allerdings nicht immer klar, welcher Umschwung für die Wirkung eines potenziellen Schutzobjekts massgeblich ist, weshalb ein solches Projekt mit nicht unerheblichen Bewilligungs- und Rekursrisiken verbunden ist.

Herr Meier kann stattdessen auch das Provokationsbegehren stellen. Sollte die Schutzabklärung zutage fördern, dass das Bauerngut nicht schutzwürdig sei, wird die Gemeinde X das Gebäude aus dem Inventar entlassen, womit es ohne Weiteres abgebrochen werden darf. Sollte die Schutzwürdigkeit indes bejaht werden, hat der Grundeigentümer im Grunde genommen zwei Möglichkeiten:

- Bevor die Gemeinde über die Unterschutzstellung bzw. Inventarentlassung entscheidet, kann der Grundeigentümer versuchen, mit der Gemeinde auf kooperativem Weg eine sinnvolle Lösung zu erreichen. Er kann versuchen, auf die Vereinbarung eines massvollen Schutzzumfangs hinzuwirken, welcher eine angemessene Flexibilität bei der Nutzung des Grundstücks offenlässt. So könnte im noch unüberbauten Teil des Grundstücks allenfalls ein mit einem neuen Gebäude überbaubarer Bereich festgelegt werden. Dieser Unterschutzstellungsvertrag kann allerdings durch Nachbarn und Heimatschutzverbände als zu wenig weitgehend angefochten werden.
- Die andere Möglichkeit des Grundeigentümers besteht darin, die Entscheidung der Gemeinde über die Unterschutzstellung bzw. Inventarentlassung des Bauernguts abzuwarten und diese gerichtlich anzufechten.

Der Grundeigentümer muss sich also in verschiedenen Verfahrensstadien jeweils unter Würdigung der konkreten Umstände überlegen, welche Konzessionen und Risiken er einzugehen bereit ist. Sowohl der kooperative als auch der konfrontative Weg können Vor- und Nachteile haben, welche allerdings nicht immer treffsicher vorausgesagt werden können.



RA Dr. Marco Koletsis
 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
 Verfasser der Dissertation «Baudenkmal – Voraussetzungen der Unterschutzstellung» (2022)
www.koletsis-bauanwaltschaft.ch

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ca. 45 m² Unverbaubarer Panorama-Blick auf den Lago Maggiore

Appartamento di 2 locali con balcone, ca. 45 m² Vista panoramica impareggiabile sul Lago Maggiore

Sehr gepflegte Liegenschaft mit Hallenbad, Sauna, Fitnessraum, Kinderspielraum, Grottino, einer grossen Panoramadachterrasse, Gemeinschaftswaschküche etc. Sehr ruhige und sonnige Lage (Südwestlage), mit unverbaubarem Panorama-Blick auf den Lago Maggiore. Ein Aussenparkplatz und Keller sind im Kaufpreis inbegriffen.

Struttura molto curata con piscina coperta, sauna, sala fitness, sala giochi per bambini, grottino, ampia terrazza panoramica sul tetto, lavanderia comune, ecc. Posizione molto tranquilla e soleggiata (esposizione sud-ovest), con vista panoramica libera sul Lago Maggiore. Compreso nel prezzo di acquisto un posto auto esterno e cantina.



Rieder Marco, Tel. 091 601 28 70
marco.rieder@apf-hev-tise.ch

Verhandlungspreis
Prezzo di trattativa

CHF 575 000.–

**Die Wohnung kann als Zweitwohnsitz gekauft werden.
Possibilità di acquisto quale residenza secondaria.**

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, Leiter Finanzen, HEV Zürich;

Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

- Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 19. September 2023, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 19. September 2023

(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.

Wie lange dauert die Frist, um den Urteilsvorschlag abzulehnen?

«Mein Mieter hatte die Kündigung angefochten und wir trafen uns vor der Schlichtungsbehörde. Da wir uns nicht einigen konnten, wird diese nun einen Urteilsvorschlag machen und uns schriftlich zustellen. Wie lange habe ich Zeit, diesen abzulehnen? Was ist, wenn dann noch Ostern in diese Frist fällt? Da gibt es doch Gerichtsferien, was bedeutet das?»

Urteilsvorschlag

Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses betroffen ist, sowie bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 5000.– kann die Schlichtungsbehörde, wenn die Parteien sich in der Verhandlung nicht einigen können, einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 ZPO).

Der Urteilsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt. Die Ablehnung bedarf keiner Begründung. Nach Eingang der Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde der ablehnenden Partei die Klagebewilligung zu, ausser bei den Forderungsklagen, da wird die Klagebewilligung der klagenden Partei zugestellt (Art. 211 ZPO).

Gerichtsferien

Die gesetzlichen Fristen (Rechtsmittelfristen) und die gerichtlichen Fristen (die vom Gericht angesetzten Fristen) stehen still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 145 ZPO). Das bedeutet, dass während dieses Stillstandes keine Gerichtsverhandlungen stattfinden (Art. 146 ZPO). Zudem

beginnt bei einer Zustellung während des Stillstandes der Fristenlauf erst am ersten Tag nach Ende des Stillstandes. Eine Frist, die vor dem Stillstand beginnt, wird unterbrochen und erst nach der Stillstandbeendigung fortgesetzt.

Dieser Fristenstillstand gilt jedoch nicht für das Schlichtungsverfahren und das summarische Verfahren (Art. 145 ZPO).

Bundesgerichtsentscheid

In einem neueren Entscheid vom 20. August 2018 (BGE 144 III 404ff, 4A_593/2017) stellte das Bundesgericht fest, dass bei der Berechnung der Frist zur Ablehnung des Urteilsvorschlags der Fristenstillstand zu berücksichtigen sei. Der Ausschluss des Fristenstillstandes gemäss Art. 145 Abs. 2 lit. a ZPO finde diesbezüglich für das Schlichtungsverfahren keine Anwendung.

Es ging um einen Urteilsvorschlag vom 23. Juni 2017 über eine Geldforderung, worin darauf hingewiesen wurde, dass die Frist von 20 Tagen zur Ablehnung während der Gerichtsferien nicht stillstehe. Dagegen erhob die Beklagte am 22. August 2017 Beschwerde ans Obergericht. Dieses trat auf die Beschwerde nicht ein und erkannte in einer Eventualbegründung, dass das Schlichtungsverfahren erst nach unbenutztem Ablauf der Ablehnungsfrist ende, weshalb nach Art. 145 Abs. 2 lit. a ZPO für die Ablehnung kein Fristenstillstand gelte. Da keine fristgerechte Ablehnung erfolgt sei, erachtete das Obergericht die Beschwerde für unbegründet.

Das Bundesgericht sah dies anders, hiess die von der Beklagten erhobene Beschwerde gut und

stellte fest, der Urteilsvorschlag sei fristgerecht abgelehnt worden. Das Friedensrichteramt wurde angewiesen, der Beschwerdegegnerin die Klagebewilligung auszustellen.

In den Erwägungen hielt das Bundesgericht fest, dass bezüglich der Frage, ob der Fristenstillstand bei der Frist zur Ablehnung des Urteilsvorschlags zu beachten ist oder nicht, die Meinungen in der Lehre geteilt seien. Bei der Ablehnungsfrist handle es sich nicht um eine von der Schlichtungsbehörde angesetzte. Die Verfahrensleitung der Schlichtungsbehörde sei mit dem Urteilsvorschlag im Wesentlichen beendet. Sie habe, wenn fristgerecht eine Ablehnung erfolge, ohne Weiteres die Klagebewilligung auszustellen. Erfolge unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes keine fristgerechte Ablehnung, finde das Verfahren im Urteilsvorschlag seinen Abschluss. Unter diesem Gesichtspunkt erscheine ein Ausschluss des Fristenstillstandes gemäss Art. 145 Abs. 2 lit. a ZPO nicht als geboten.

Fazit

Bei der Berechnung der Frist zur Ablehnung des Urteilsvorschlags ist der Fristenstillstand gemäss diesem neueren Bundesgerichtsentscheid zu berücksichtigen. Wenn der Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde also erst in der zweiten Märzhälfte schriftlich eröffnet wird, steht die zwanzigtägige Ablehnungsfrist vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern still und wird erst dann fortgesetzt. Diejenige Partei, die eine Ablehnung in Erwägung zieht, hat also länger Zeit, um die rechtliche Situation genauer abzuklären und sich beraten zu lassen.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



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

Mit dem Service von Restclean ist kein WC-Ersatz nötig

Spült das WC zu schwach oder sind bereits Kalkablagerungen sichtbar, empfiehlt der Fachmann häufig den Austausch der WC-Schüssel oder gar der ganzen WC-Anlage. Dies löst das Problem jedoch nur halbwegs, kostet sehr viel und verbraucht unnötig Umweltressourcen.

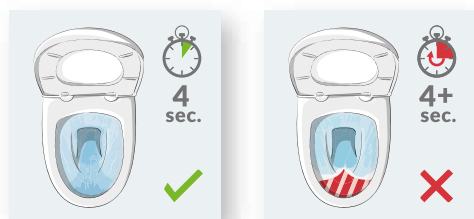
WC wird unterschätzt

Hat die WC-Spülung zu wenig Druck, sind nicht verstopfte Ablaufleitungen das Problem, sondern ein verkalkter Spülkanal im Spülkasten und der WC-Schüssel. Restclean löst diesen Kalk mit einem umwelt- und materialschonenden Verfahren.

Da die Verkalkung in den nicht sichtbaren Kanälen der WC-Schüssel und des Spülkastens stattfindet, kann dieses Problem nur fachmännisch gelöst werden. Die Schweizer Pionierfirma Restclean hat dazu ein ökologisches Reinigungsverfahren entwickelt, mit welchem jedes WC wieder kalkfrei wird und spült wie am ersten Tag.

Mit der Kraft der Natur

Das patentierte Entkalkungsprinzip der Firma funktioniert wie bei einer Waschmaschine im Umwälzverfahren. Für die Entkalkung muss das WC nicht demontiert werden. Eine leicht saure Reinigungslösung wird zusammen mit Granulat der Baumnussschale durch sämtliche Spül- und Wasserverlaufskanäle des Spülkastens und der WC-Schüssel gespült. Der Kalk löst sich schnell und schonend. Der Service dauert pro WC rund eine Stunde.



Spült das WC noch richtig?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste und lassen Sie das gesamte Spülwasser ausfliessen. Dauert die Spülung länger als 4 Sekunden, ist die Spülung zu schwach.

Beobachten Sie, ob das Spülwasser bis unter den vorderen Spülrand gespült wird und sich kräftig in den Siphon überschlägt.

REST CLEAN®

Und der Kalk im WC ist gespült

DER RESTCLEAN®SERVICE

Der Restclean®Service ist in der ganzen Schweiz zu fixen Service- und Fahrpauschalen erhältlich (ab Fr. 345.-).

Der Besuch von Restclean ist für die Kunden ein Erlebnis und das Resultat nach der Entkalkung ist phänomenal. Der Ersatz der WC-Anlage ist 8-mal umweltbelastender als der Service von Restclean.

Die Firma agiert von 14 Servicestandorten aus und ist in der ganzen Schweiz unterwegs für ihre Kundschaft.

RESTCLEAN AG

0800 30 89 30 (gratis)

079 969 78 78 (Offertanfrage mit Bild)

info@restclean.ch

www.restclean.ch

restclean.ch/diagnose

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Das Occasionshaus und seine Tücken

Ja, Sie haben richtig gelesen. In diesem Beitrag geht es darum, was Käufer einer Liegenschaft, die nicht gerade neu erstellt wurde, also ins Alter gekommen ist, vor dem Kauf beachten und nach dem Kauf tun können, wenn das Objekt nicht im Zustand ist, den sie sich erhofft und welchen sie erwartet haben. Das Bundesgericht hatte dazu ein paar Fragen erwogen.

Der Fall

Die Käuferin erwarb ein Wohnhaus inklusive Grundfläche, Hofraum und Garten. Zuvor wurden Renovationsarbeiten durchgeführt. Wie üblich wurden im Kaufvertrag die Gewährleistung für Mängel ausgeschlossen. Nach Übernahme des Objekts wurden Feuchtigkeitsprobleme und deren entsprechende Folgen bemerkt. Es wurden Schäden inklusive Schimmelbildung festgestellt.

Hohe Sanierungskosten werden demgemäss notwendig sein. Gemäss einem Gutachten der Käuferschaft würde aufgrund der Schimmelbildung mit massiven gesundheitlichen Folgen ein Auszug aus dem Objekt notwendig sein. Auf Klage der Käuferschaft betreffend Übernahme der Sanierungskosten gelangte diese an das Bundesgericht, da die Vorinstanz zum Ergebnis kam, dass der Gewährleistungsausschluss nicht unwirksam sei, da der Mangel gänzlich ausserhalb dessen liege, womit ein Erwerber grundsätzlich rechnen müsse.

Standpunkt der Käuferin

Vor dem Bundesgericht ging es dann darum, ob der im Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungs-

ausschluss gültig ist. Seitens der Klägerschaft wurde geltend gemacht, dass aufgrund der Mängel neben der Gesundheitsschädigung Sanierungskosten von einem Drittel des Kaufpreises anfallen würden, sodass selbst bei einem älteren Haus vernünftigerweise nicht mit so erheblichen Mängeln gerechnet werden müsse. Das Haus sei unbewohnbar. Die Mängel seien auch bereits zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr vorhanden gewesen und nicht erst später aufgetaucht. Ob sie erkennbar gewesen waren, sei kein taugliches Kriterium. Es hätte ein Gutachten erstellt werden müssen, um das tatsächliche Vorliegen von Mängeln und deren Ursache festzustellen.

Wann gilt der Gewährleistungsausschluss? – Erwägungen

Das Bundesgericht hielt diese Rügen für begründet. Zur Beurteilung, ob ein Mangel unter den Gewährleistungsausschluss fällt, muss festgestellt werden, ob und in welchem Umfang er bei Besitzesantritt vorhanden war. Es müsse zudem festgestellt werden, ob der Mangel in den vertraglich vereinbarten Wirkungsbereich des Gewährleistungsausschlusses fällt. Dies ist eine Frage



**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

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

der Auslegung. Gemäss Rechtsprechung ist er dann nicht von der Klausel erfasst, wenn ein Käufer vernünftigerweise überhaupt nicht damit rechnen musste. Zu beurteilen ist jedoch der konkrete Einzelfall. Wichtig ist, zu welchem Zweck gekauft wurde und ob die Sache für den vorausgesetzten Gebrauch erschwert oder untauglich ist. Es ist bei der Auslegung zur Gültigkeit der Klausel auf den wirtschaftlichen Zweck des Kaufvertrags abzustellen und dabei das Ausmass des Schadens zu berücksichtigen.

Unerwartet und unwirtschaftlich

Für die Nichterfassung durch die Freizeichnung genügt nicht, dass der Mangel unerwartet ist, er muss auch den wirtschaftlichen Zweck erheblich beeinträchtigen. Gesamthaft ist festzustellen, ob der Käufer mit den Mängeln einer bestimmten Art im vorhandenen Ausmass rechnen musste. Dass das Ausmass der Mängel ein Haus für den vorgesehenen Wohnzweck untauglich macht, damit muss er nicht rechnen. Somit ist zu achten auf das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis für das mutmasslich mängelfreie für den Gebrauch taugliche Objekt und den Kosten der Mängelbeseitigung zur Herstellung des gebrauchstauglichen Zustands. Vorbehalten der Fall, wo der Kaufpreis mit Rücksicht auf die Freizeichnungsklausel und das Alter des Objekts tief angesetzt wird, was vorliegend nicht der Fall war.

Üblich in der Praxis

Diese Klauseln haben zum Zweck, dass der Verkäufer keine Gewährleistung für die nicht uneingeschränkte Qualität der Kaufsache erbringen muss, da er das Risiko von Mängeln oft selbst nicht einschätzen kann. In der Praxis wird das regelmässig so gehandhabt. Deshalb ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung allgemein zurückhaltend mit der Annahme, dass eine solche Klausel nicht greift, weil ein Mangel völlig ausserhalb dessen liegt, womit vernünftigerweise zu rechnen war.

Beispiele:

- Ölverschmutzung mit Sanierungskosten von 10% des Kaufpreises von Bauland: Klausel geschützt, da mit dem Mangel in diesem Aus-

mass zu rechnen war, weil den Parteien bekannt war, dass dort früher ein Gewächshaus mit Heizanlage betrieben wurde.

- Beim Umbau einer Liegenschaft kam eine reparaturbedürftige Wasserleitung zum Vorschein, welche Sanierungskosten von 10% des Kaufpreises verursachte: Auch hier erachtete das Bundesgericht den Mangel als von der Klausel erfasst.
- Verkauf eines Grundstücks, welches laut dem Preis auch unzweifelhaft als Bauland verkauft wurde und sich in der Folge wegen eines Bauverbots als unüberbaubar erwies. Dort kam das Gericht zum Schluss, dass der Gewährleistungsausschluss nur für körperliche Mängel gelte. Es wurde sogar ein Grundlagenirrtum angenommen.

Rückweisung zwecks Expertise an die Vorinstanz

Abschliessend konnte sich das Bundesgericht zur Anwendbarkeit der Klausel nicht äussern. Es trat jedoch die Ansicht, dass nicht ohne weiteres gesagt werden kann, dass die in diesem Ausmass behaupteten Mängel von Ausschluss erfasst werden. Zwar ist beim Hauskauf grundsätzlich mit Feuchtigkeitsproblemen zu rechnen, zumal das Objekt in einem Gebiet mit hohem Grundwasserspiegel liegt und eine bescheidene Bausubstanz hat. Welche Mängel und in welchem Ausmass jedoch im Zeitpunkt des Übergangs tatsächlich vorlagen, wurde von der Vorinstanz nicht festgestellt, und die Sache wurde an diese zurückgewiesen zur Vervollständigung der Sachverhaltsfeststellungen resp. des Ausmasses der Kosten, also zur Erstellung einer Expertise.



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

NEUHEITEN
2023
online
denova.ch



Glatz 

denova
living & design
Gartenmöbel & Sonnenschirme

Grösstes und schönstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

Dübendorf Megastore
Hochbordstrasse 3
8600 Dübendorf
Wohnland Dübendorf
044 441 76 76

Pratteln Megastore
Grüssenweg 4
4133 Pratteln
Zone Grüssen
061 561 76 76

Rothenburg Store
Wahlggenstrasse 4
6023 Rothenburg
bei IKEA
041 520 76 76

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.



**Referentin
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor 11 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

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.

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, 26. September 2023,
08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden.
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.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR



«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 26. September 2023

(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"/>	<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

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

Wenn Sie nicht den erstbesten
sondern den besten Käufer für Ihre
Immobilie suchen.

Für uns stehen Ihre individuellen
Bedürfnisse im Mittelpunkt.

Reden Sie mit uns!



Michael Surber,
Geschäftsinhaber

044 500 41 54 / 076 726 54 51
michael@surber-immobilien.ch
www.surber-immobilien.ch

Wenn Sie mit uns Ihre Immobilie verkaufen, profitieren Sie von kostenloser, professioneller
Home Staging Beratung durch Eden Spaces Interior Design & Styling!

"Home Staging rückt Ihre Immobilie ins beste Licht. Denn der erste Eindruck ist einmalig!"

www.eden-spaces.design



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

**Brunner
Küchen**

Um es den Vermietern einfacher zu machen, hat der Hauseigentümergebund Zürich (zusammen mit anderen Verbänden) ein Formular mit dem Namen «Zürcher Mietvertrag für Wohnräume» erarbeitet. Dieses beinhaltet zwecks Erfüllung individueller Bedürfnisse Gestaltungsspielraum, welcher unbedingt genutzt werden sollte, und muss Klarheit schaffend ausgefüllt werden. Es ist wichtig, dass der Vertrag klar ist.

Mietvertragsformular «Zürcher Mietvertrag für Wohnräume»

«Depot»

Der Vermieter darf eine Sicherheit vom Mieter verlangen (siehe Art. 257e OR), wobei diese in Wohnraumverhältnissen auf die dreimalige Bruttomiete begrenzt ist.

«zur Benützung als»

Da es sich um das Formular für Wohnräume handelt, wird die Benützungsart in der Regel «Wohnung» sein. Dies ist entsprechend hinzu-schreiben.

Befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis

Es kann gewählt werden, ob es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handeln soll, das mit einer dreimonatigen Mindestkündigungs-dauer – wobei bei Wohnräumen eine längere vereinbart werden darf – gekündigt werden kann. Diesfalls sind auch die Kündigungstermine zu wählen: entweder auf Ende März / Ende Juni / Ende September oder auf Ende eines jeden Monats, wobei auch da individuell eine andere Regelung getroffen werden kann. Wichtig ist einzig, dass es klar ist, was gewollt ist. Daher bitte Unzutreffendes durchstreichen. Es kann auch vereinbart werden, dass das Mietverhältnis zwar unbefristet ist, aber im Sinne einer Mindestmietdauer frühestens auf einen gewissen Zeitpunkt hin gekündigt werden kann.

Eine andere Möglichkeit ist die Entscheidung, dass das Mietverhältnis befristet sein soll, sprich nach einer vorher definierten Vertragsdauer automatisch ohne Kündigung endet. Wenn dies vereinbart werden soll, ist der obere Bereich «Kündigung bei unbestimmter Dauer» zu streichen und ein Enddatum einzufügen.

Mietzins und Nebenkosten

Der wohl wichtigste Block auf dem Formular, bei dem die meisten Fehler gemacht werden, welche gravierende Folgen haben können, ist derjenige betreffend Mietzins und da insbesondere hinsichtlich der Nebenkosten.

Dies, weil die Nebenkosten gemäss Gesetz (Art. 257a Abs. 2 OR) nur dann geschuldet sind, wenn der Vermieter dies mit dem Mieter besonders vereinbart hat. Damit dies rechtsgültig der Fall ist, muss für den Mieter ganz klar erkenntlich sein, wofür er zusätzlich zur Nettomiete zu bezahlen hat. Das bedeutet, dass jede einzelne Nebenkostenposition klar gewählt sein muss, damit die dafür anfallenden Kosten vom Mieter zusätzlich zum Nettomietzins zu bezahlen sind (wobei es, so a conto gewählt wird, nicht nötig ist, jeder einzelnen Position einen Frankenbetrag zuzuteilen). Sollten eine oder mehrere Positionen und/oder die ganze Regelung unklar sein, gelten die diesbezüglichen Kosten als im Nettomietzins inbegriffen. Dies ist insbesondere daher unangenehm, weil der Mieter – auch wenn er diese Nebenkosten über Jahre unbestrittenermassen bezahlt hat – die bezahlte Summe vom Vermieter zurückfordern kann. Die einzige Schranke bildet die Verjährung.

Somit sind diejenigen Positionen, die entweder nicht anfallen, weil sie im Mietobjekt nicht vorhanden sind, beispielsweise ein Mehrfamilienhaus ohne Aufzug/Lift, klar durchzustreichen und diejenigen (Nebenkosten-)Positionen, für die der Mieter aufkommen soll, klar zu wählen, indem diese unterstrichen oder angekreuzt werden. Ausserdem ist bei denjenigen (Nebenkosten-)Positionen, die zusätzlich zur Nettomiete vom Mieter bezahlt werden sollen, zu wählen, ob dies als Pauschale oder als Akontozahlung erfolgen soll.

Im ersten Fall der pauschalen Erhebung der Nebenkosten ist der Anfangswert aufgrund der tatsächlichen durchschnittlichen Verbrauchszahlen der vergangenen drei Jahre festzusetzen. Sollten die Kosten steigen, kann nur aufgrund der durchschnittlichen Veränderung angepasst werden.

Das System der Akontozahlung funktioniert so, dass der Mieter i. d. R. monatlich einen Betrag

an die Nebenkosten vorab bezahlt. Am Ende des Nebenkostenabrechnungsjahres erstellt der Vermieter eine Abrechnung mit den tatsächlich entstandenen Kosten und stellt diese den vom Mieter bereits bezahlten monatlichen Akontobeträgen gegenüber. Hat der Mieter zu viel bezahlt, erstattet ihm der Vermieter die zu viel bezahlte Differenz. Hat der Mieter mit seinen bereits geleisteten Akontobeträgen zu wenig bezahlt, muss er die Differenz zu den tatsächlich entstandenen Kosten nachzahlen.

Auch hier gilt unbedingt: Streichen, was nicht gewollt ist und/oder unterstreichen, was gewählt werden soll.

Der Vertrag muss klar sein, ansonsten Rechtsnachteile entstehen!

Hinweis: Beim Abschluss eines jeden Wohnraummietvertrages im Kanton Zürich muss zwingend auch ein Anfangsmietzinsformular benützt werden.

Bitte nicht vergessen, dass im Kanton Zürich für Wohnraummietobjekte Anfangsmietzinsformularpflicht besteht (siehe dazu HEV 2/23). Ein solches ist mit jedem neuen Mietvertrag auszufüllen und vom Mieter unterzeichnen zu lassen!

INFORMATION

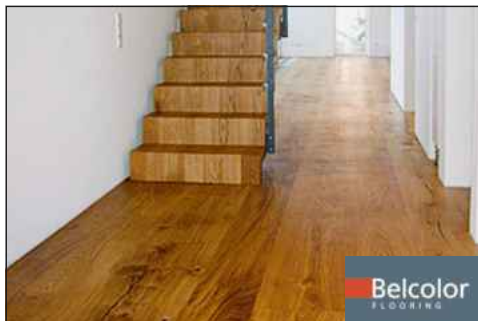
Sollten Sie unsicher sein und/oder Fragen haben, hilft Ihnen die Rechtsabteilung des Hauseigentümergebietes Zürich gerne weiter:

Für kurze Fragen unter 044 487 17 17 und für einen Termin, an dem auch Dokumente geprüft oder Mietverträge erstellt werden können, via 044 487 17 11.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



Genossenschaft

BauPro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

fällag

Spezialfällarbeiten

ERFAHREN UND SICHER

Anspruchsvolle Fällarbeiten
sind unsere Stärke!



Für eine nachhaltige Zukunft,
let Pink work!



**JEDER VON
UNS GEFÄLLTE
BAUM WIRD ERSETZT!**

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbewertungen

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

BUNDESGERICHTSURTEIL

Ein Erbvertrag kann im Nachhinein nicht angepasst werden

Der Erbvertrag bietet eine Alternative zum Testament. Mit dem Erbvertrag ist es möglich, über den dereinstigen Nachlass bindende Abmachungen mit dem Erblasser zu treffen.

Der Erbvertrag ist, wie jeder Vertrag, durch seine Zweiseitigkeit gekennzeichnet. Immer nehmen mehrere Parteien daran teil, wovon die eine notwendigerweise der Erblasser ist. Was die Form der Erbverträge anbelangt, müssen diese öffentlich beurkundet werden.

Ein solcher Erbvertrag hat insofern eine bindende Wirkung, als der Erblasser verpflichtet ist, keine gegenteiligen Verfügungen von Todes wegen (Testament) zu erlassen. Dies hat das Bundesgericht in einem neueren Entscheid wieder in Erinnerung gerufen.

Ein Ehepaar aus dem Kanton Aargau begünstigte sich im Jahr 1971 mit einem Ehevertrag gegenseitig maximal. Für den Erbfall regelte das Paar, dass beim Tod des zweitversterbenden Ehegatten die drei Kinder gleich behandelt werden sollen. Nach dem Tod des Mannes und eines Sohnes verfasste die Witwe ein Testament und setzte die Enkel auf den Pflichtteil. Nach dem Tod der Mutter verlangten die beiden verbleibenden Geschwister beim Bezirksgericht die Erbteilung. Das Gericht beurteilte das Testament der Mutter,

mit dem sie die Enkelkinder auf den Pflichtteil gesetzt hatte, als ungültig. Dagegen wehrten sich die beiden Geschwister. Die Mutter habe mit dem späteren Testament ihre Erfahrungen mit den Kindern während 44 Jahren seit Abschluss des Erbvertrags berücksichtigt.

Doch die Rechtsmittel der beiden Geschwister blieben erfolglos. Das Obergericht des Kantons Aargau und das Bundesgericht bestätigten das Urteil des Bezirksgerichts. Die Verpflichtung im Erbvertrag, alle Erben gleich zu behandeln, sei «nicht widerrufbar».

Bundesgericht, Urteil 5A_966/2021 vom 4. August 2022.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, 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 ■ Garantiearbeiten

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, 3. Oktober 2023, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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



ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 3. Oktober 2023

(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

Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

Unterhalts- und Erneuerungsplanung



Der Ratgeber führt den Eigentümer von Bauteil zu Bauteil durch das ganze Gebäude und beschreibt den jeweils sinnvollen Unterhalt. Tabellarisch wird angegeben, welche Bauteile in welchen Zyklen kontrolliert werden sollten und was es speziell zu

beachten gilt.

Im zweiten Teil des Buches werden die ersten Schritte der Erneuerungsplanung und eine mögliche Abschätzung der Unterhalts- und Erneuerungskosten erläutert.

Durch das Buch erhält der Leser ausserdem Zugang zu digitalen Checklisten, einem Unter-

haltsjournal und zum Tool «Kostenplanung Gebäudeerneuerung» auf der Website des HEV Schweiz.

Autor: Ammann Thomas, HEV Schweiz

Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften



In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und über die Neufestsetzung der Mietzinse.

Autoren: Sommer Monika, Oberle Thomas und Bartholdi Stéphanie, HEV Schweiz

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019) Artikel-Nr. 40059	CHF 19.50	CHF 25.50
Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017) Artikel-Nr. 40058	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular sehen Seite 50

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

100 Jahre

huber AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 11 30
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



jetzer
storen.

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

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



Profigeräte für Garten und Haus
Akku-Programm !

Online-Shop



Vögeli + Berger AG

062 316 14 21 www.voegeli-berger.ch
Vögeli + Berger AG, Schlüsselstrasse 4, 8442 Hettlingen

Tag der
Nachbarn
tagdernachbarn.ch

Sei dabei
am
26. Mai!

Am 26. Mai 2023
möchten wir mit
Dir den Tag der
Nachbarn feiern.

Bestelle jetzt die
kostenlose «Tag-
der-Nachbarn-Box»
mit Einladungs-
karten, Girlanden
und Plakaten:

tagdernachbarn.ch



Nachbarschaft
Zürich



Stadt Zürich
Sozialdepartement

reformiert_katholisch_christkatholisch
Kirchen in der Stadt Zürich



ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

**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

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG



LÜFTUNG



KLIMA



MSRL



SANITÄR

KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

1922 – 2022

100
Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil

044 781 42 33

rota-plattenbelaege.ch

**Elektrotechnik, Telecom, Automatik
und erneuerbare Energien**

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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.	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	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.	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)		
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)		3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2018)	Set à 2 Stk.	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00
Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	21.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)		9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.50	4.00
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte 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 (2022)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
40025	_____	Pflanzen 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
40055	_____	Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
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	_____	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2022)	NEU	39.00	46.00
40054	_____	Mietrecht heute (2018)		34.50	39.50
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2018)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2021)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022), NEU,		69.00	69.00
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
40059	_____	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	_____	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40088	_____	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)		29.00	34.00
20037	_____	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00
40027	_____	Zahlen und Fakten (2018)		17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch





**Unser Angebot ist
Ihr Gewinn**



www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümergeverband Dübendorf & Oberes Glattal
lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

am Donnerstag, 11. Mai 2023, ab 18.00 Uhr
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

Musikalische Unterhaltung durch das Jazz-Trio No Smoking.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung
erforderlich; bitte mit Mitglieder-Nr. bis Dienstag, 2. Mai 2023,
an: anmeldung@hev-duebendorf.ch oder über
Telefon 044 820 03 43.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

GLAS + METALLBAU

Wiederkehr Glas + Metallbau AG
Hofstrasse 103c • 8620 Wetzikon



- Balkon- und Sitzplatzverglasungen
- Glasschiebeanlagen
- Wintergärten
- Glasdächer
- Ganzglas-Anlagen
- Windschutzwände

www.glas-wiederkehr.ch
info@glas-wiederkehr.ch
Telefon 044 932 59 59

Mannequin Krankenhaus		italienisch: sechs	Spielklasse beim Sport		kostbar, selten				leichter Schlag	mittels, durch	kleine Brücke Wohlgeruch		Ausdehnung
									Schachstellung englisch: sitzen				
französisches Adelsprädikat			wurzellose Pflanzen		blinde Wut hervorragend		7						
	5					Einbaum englisch: Biene					2		
Geburtsort, Zuhause		eine Grasart		Früchte Insel vor Neapel						Obst- brei		aktiv, wirkend	9
nur	Skilanglaufspur Lied der Bretagne						reich an Fruchtfüssigkeit	grüner Tee Feuchtwiese					
			1		Sohn Isaaks (A.T.)						höfliche Anrede in England		Rechtsanwältin (Abk.)
Vorname von US- Filmstar Baldwin					Land im Wasser	mit Ausnahme von		8					
			Rettung Spitzname Lincolns							Italien (Abk.) ital. Name des Ätna			
lateinisch: sol	kleiner Wald Firmensignets					4	Lage des Fetus	nordam. See Farbfernsehnorm					
Erdgürtel		Opernsänger Erbauer der Arche									Teil der Fahrbahn	10	Gewicht der Verpackung
		6		speziell lateinisch: Luft						3		griechischer Buchstabe	
	13		unmodern				mittelalterliches Übergewand						
engl.: vor Wüsteninsel					spanischer Artikel (unbest.)		12			Zeit- messer			
kurze Sport- hosen							schott. Königin (... Stuart)						11

HEVZ 234

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

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, 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, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.05.2023. 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

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

Sudoku schwer

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



HOLDER FRÜHLINGSZAUBER

Wonnemonat April

Längst hat der Frühling Einzug gehalten. Bereits Ende Februar weckte mich fröhliches Vogelgezwitscher. Etwas später besuchten uns zwei Graureiher mit krächzendem «Gesang», die stattlichen Vögel waren wohl auf der Suche nach einem geeigneten Nistplatz. Auch die Flora hielt sich nicht zurück. Erste Breitblättrige Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) freuten uns bereits im Januar. Es kam mir vor, als würden sie die übrigen Pflanzen mit zartem Geläut wecken, denn danach erblühte eine Schönheit nach der anderen. Ob da noch etwas für die weiteren Frühlingsmonate übrig bleibt?



Paeonia wittmanniana var. *macrophylla*,
eine im April blühende Pfingstrose.

Die Klimaerwärmung wird immer spürbarer. Wer einst im Wonnemonat Mai eine «Blueschfahrt» plante, wird neuerdings im April unterwegs sein. Flaacher Spargeln essen wir selbstverständlich schon Mitte April. Sogar Heinrich Heine (1797–1856) müsste sein bekanntes Gedicht «Im wunderschönen Monat Mai» umschreiben, damit es noch stimmt, denn laut dem Bundesamt für Meteorologie und Klima-

tologie legen die mittleren Temperaturen seit den Neunzigerjahren vor allem im Frühling und Sommer zu. Die Vegetationsperiode hat sich daher deutlich verlängert; Flora und Fauna aber versuchen, sich anzupassen, um ihr Überleben zu sichern.

Hatten wir selber noch gegen Ende des letzten Jahrhunderts den ersten Höhepunkt des Gartenjahres im Mai festgestellt, zieht der Garten seit einigen Jahren sein Frühlings-Festtagskleid bereits im April über. Im Schatten des Taschentuchbaums (*Davidia involucrata*) veranstalten die Rhododendren einen Blühwettkampf nach dem Motto: «Wer ist die schönste im ...?» Verschiedene «Schneebälle» (*Viburnum* in Arten und Sorten) streiten sich mit dem Frühlingsduftstrauch (*Osmanthus x burkwoodii*) darum, wer süsser duftet, während die Zierapfelbäume ihre weissrosa Blüten öffnen und von Bienen geradezu gestürmt werden. Die unverwüstliche Glyzinie (syn. Chinesischer Blauregen: *Wisteria sinensis*) hingegen zieht die blauschwarz glänzenden Holzbienen an, denn die grösste heimische Wildbiene ist eines der Lebewesen, dem der Klimawandel behagt. Traf man sie noch vor wenigen Jahren selten an, kann ich sie jetzt als häufigen Gast bezeichnen, vor allem wenn Schmetterlingsblütler (*Fabaceae*) wie Salbei, Wicken oder Besenginster blühen.

Andere Gehölze sind weniger auffällig: Den japanischen Ahornbäumen muss man nahekommen, will man ihre Blüten sehen. Auch die Berberitzen punkten eher mit der goldgelben Farbe der Blümchen als mit deren Grösse. Manchmal ist es indessen die pure Menge, die einen anzieht: Die Brautspiere (*Exochorda macrantha*, «The Bride») legt sich jeweils wie ein riesiger Schleier über den Gartenzaun und scheint die über ihr weiss blühende Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier x lamarckii*) zu fragen, ob ihr dieser Beinschmuck gefalle.

Notorisch überbewerteter Monat Mai

Die meisten erwähnten Gehölze haben noch vor zwanzig Jahren den oft gar nicht so himmlischen Wonnemonat Mai eingeläutet. Inzwischen hat der April dessen Rolle als Zeit der berausenden Hochgefühle übernommen, obwohl man ihm



▲ Die Brautspiere erweist ihrem Namen alle Ehre: *Exochorda macrantha* (The Bride).

Das dunkle Laub der Mandelblättrigen Wolfsmilch (*Euphorbia amygdaloides*) ist wintergrün.



nachsagt, dass er launisch sei und mache, was er wolle.

Laut verschiedenen Niederschlagsmessungen wurde der Mai allerdings immer eher überbewertet. Normalerweise regnete es nämlich häufiger und intensiver als im April. Tanz in den Mai, Maibaumfeiern, Hochzeitsfeste, Maibummel, Muttertag, Tag der Arbeit und weiteres Brauchtum wurden oft von Wolken und Regen überschattet und versprachen wenig Wonne. Vielleicht müsste man die Maifeiern trotz des schlechten Rufs des Vormonats auf den April vorverschieben.

Es sind freilich nicht nur die Bäume und Sträucher, welche früher als üblich blühen, oder die Vögel, welche zeitiger brüten. Stauden und Kräuter haben sich ebenfalls auf die im März und April eintretende Wärme und die verlängerte Vegetationsperiode eingestellt. Dabei haben sie vermutlich vergessen, dass die drei Eiseiligen wie die kalte Sophie stur an ihrem Termin vom 12. bis zum 15. Mai festhalten. Nach vielen Jahren ohne die berühmten Maifröste vernichtete im Jahr 2017 kalte Polarluft zum bisher letzten Mal den holden Frühlingszauber. Seither verschonten uns die gestrengen Herren und die eisi-



ge Dame mit ihrem frostigen Auftritt, aber wer weiss, wann sie wieder auftauchen! Während ich nicht alle Gehölze, die jeweils im April blühen, aufführen konnte, werde ich den Stauden und Zwiebeln noch weniger gerecht, denn deren Zahl ist riesig. Trotzdem möchte ich einige meiner Lieblinge nicht ausklammern: Viele von ihnen sind unscheinbar, machen dies aber wett, indem sie mit Vorliebe ganze Bereiche in «Besitz nehmen». Ich denke an die verschiedenen Halbschatten- oder Schattenpflanzen, die die Zeit der noch nackten Laubgehölze zum Blühen nutzen.

Es ist die Zeitspanne, in der ich gern durch das Waldstück zwischen Andelfingen und Flaach fahre, wo einerseits der «Duft» (andere sprechen eher von Gestank) von Bärlauch (*Allium ursinum*) ins Auto eindringt und andererseits ganze Felder von Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*) die Strassenränder in ein weisses Meer verwandeln. In unserem eigenen Wäldchen ist der in Mode gekommene Wilde Lauch ein wenig beliebter Gast, den wir nach allfälliger Ernte als Unkraut bezeichnen und ausgraben.

Hingegen sind mir die «Guguggerli», wie wir die Buschwindröschen nennen, lieb. Allerdings haben wir anstelle der einheimischen Art einige

Im Alpenhaus ist der April der wonnigste Monat.



1

Wer trägt das schönste Blau?

- 1) *Brunnera macrophylla* (Jack Frost)?
- 2) *Omphalodes* (Starry Eyes)?
- 3) *Camassia quamash*?

2



3





▲
Berberis thunbergii, «Rose Glow»: Berberitzen haben viele kleine Blüten und fallen daher auf.

Der schönste Hundszahn?
Erythronium, «Pagoda».



Sorten gepflanzt, allen voran die gefüllt blühenden *Anemone nemerosa*, «Plena». Diese bevorzugen im Sommer von Laubbäumen beschattete Standorte zusammen mit Kitaibels Zahnwurz (*Cardamine kitaibelli*) oder Hundszähnen, von denen ich den Pagoden-Hundszahn (*Erythronium*, «Pagoda») am attraktivsten finde. Ende Mai wird von diesen Pflanzen kaum mehr etwas sichtbar sein, denn sie ziehen ein und verbringen die Zeit bis zum kommenden Lenz als Knollen oder Zwiebeln im Boden.

Ein veritabler Adonis im Steingarten

Anders verhält sich die Mandelblättrige Wolfsmilch (*Euphorbia amygdaloides*), welche nach der Blüte neues Laub entwickelt, obwohl sie dann längst von den Laubbäumen über ihr beschattet wird. Ich schätze sie, weil sie nicht nur Schatten verträgt, sondern wintergrünes Laub hat. Ähnlich robust und für lichtarme Plätze geeignet sind Kaukasus-Vergissmeinnicht (*Brunnera macrophylla* in Sorten) und Garten-Gedenkemein (*Omphalodes cappadocica*), die beide blau blühen.

Während es im Schatten schon im Mai ruhiger wird und grünes Laub den Ton angibt, fängt der scheinbar unaufhörliche Blütenzauber an den Sonnen- und Halbschattenplätzen im April richtig an: Im Steingarten blüht ein wahrer Adonis. Die gelben Blüten des Adonisröschens (*Adonis vernalis*) scheinen dem Gott der Schönheit alle Ehre zu erweisen und lassen daneben die reizenden Allioni-Primeln (*Primula allionii*, «Jennifer Lustre») beinahe zu Mauerblümchen verkommen. Im benachbarten Alpenhaus ist der Blühwettbewerb unter den Steingartenpflanzen im April am intensivsten. Schon im Mai wird jedoch wieder Ruhe eintreten, aber momentan sind *Pleione*, *Erigeron*, *Draba*, *Saxifraga* und viele andere Stauden am Blühen.

In den Rabatten spielen sich die Tulpen auf und versuchen den ersten Pfingstrosen wie z. B. der rosaroten *Paeonia mascula* oder der zarten, roten *Paeonia tenuifolia*, die oft schon an Ostern blühen, die Show zu stehlen. Begleitet werden sie oft von Weidenblättrigen Wiesenrauten (*Thalictrum aquilegifolium*), ersten Storchschnäbeln (*Geranium macrorrhizum* und anderen Arten) oder den hellblauen Prärielilien (*Camassia quamash*).

Krönung der Gärten bereits im Mai

Noch ist der Blütenreigen geprägt von eher zarten Blüten, aber bald werden diese von den sogenannten Prachtstauden und Rosen verdrängt werden. Der erste Höhepunkt wird bald vergessen sein, denn es naht ein regelrechtes Gartenfestival, mit dem sich der «arme» Mai am Ende doch noch etwas schmücken kann: Rittersporn, Lupinen, Taglilien, Salbei, Schafgarben, Brandkraut, Pfingstrosen und viele andere Stauden werden zusammen mit den Rosen spätestens Ende Mai ihr Blüh-Spektakel eröffnen. Gärtnerinnen und Gärtner werden ihre Gartenportalen öffnen und Neugierigen einen Blick ins private Paradies gewähren. Diese Periode der Vegetationsperiode, die allgemein anerkannte Krönung der meisten Gärten, schiebt sich allmählich von Mitte Juni in den Wonnemonat Mai vor. Daher wird der Mai bald wieder zu Recht als Zeit der Glückseligkeit bezeichnet, wäre da nicht die gefürchtete Schafskälte! Hoffentlich rutscht sie nicht vom Juni in den Mai vor!

Im wunderschönen Monat Mai

*«Im wunderschönen Monat Mai,
als alle Knospen sprangen,
da ist in meinem Herzen
die Liebe aufgegangen.»*

*Im wunderschönen Monat Mai,
als alle Vögel sangen,
da hab ich ihr gestanden
mein Sehnen und Verlangen.»*

Heinrich Heine



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Wenn man Duft fotografieren könnte:
Osmanthus delavayi hüllt den Garten mit süsse[m] Duft ein.



▲ Echter Dandy: *Adonis vernalis*.

Thalictrum aquilegifolium:
Akeleiblättrige Wiesenrauten fallen im April auf.



Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliloostrasse 48
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44

Fax 044 311 91 35

E-Mail: home.garden@swissonline.ch

www.home-garden-ag.ch

75
JAHRE
Jubiläum

1948-2023



schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

Zürich und Winkel | Tel. 044 371 41 30 | www.schaedeli.ch



Halskrausendahlien wie die «Night Butterfly» haben einen Kranz von Röhrenblüten rund um ihr Blütenherz.

DAHLIEN SIND ERSTAUNLICH VIELFÄLTIG

Sommerstars aus Mittelamerika

Was haben Seerosen, Anemonen und Kakteen gemeinsam? Sie alle sind nicht nur beliebte Pflanzen, sondern beschreiben auch die Blütenformen von Dahlien. Die exotischen Sommerblüher sind nämlich erstaunlich vielfältig und haben weitaus mehr zu bieten, als viele meinen.

Ursprünglich stammen Dahlien aus Mittelamerika, wo sie wild in der Natur wachsen und schon von den Azteken in grosse Gartenanlagen gepflanzt wurden. Nach Europa kamen die Schön-

heiten relativ spät: Da Dahlien weder als Nutznach noch als Heilpflanzen angesehen wurden, hatten sie für die Alte Welt damals keine Relevanz. Erst 1789 wandelte sich diese Haltung. In dem Jahr

schickte der Leiter des botanischen Gartens in Mexico City, Vicente Cervantes, einige Dahliensamen an seinen Kollegen Antonia José Cavanilles nach Madrid. Dieser brachte sie zum Blühen und benannte die Neuheiten nach dem berühmten Botaniker Andreas Dahl. Wenige Jahre später nahm auch Alexander von Humboldt Samen der exotischen Pflanze von seinen Reisen mit in seine Heimat. Damit begann die Erfolgsgeschichte der Dahlie in Europa.

Mehr als 40 000 Varianten

Schon 200 Jahre lang werden neue Dahlien gezüchtet und vermehrt. Heute schätzt man, dass es bei den Dahlien über 40 000 Varianten gibt. Genau lässt sich das nicht beziffern, denn es kommen jährlich mehrere hundert neue Sorten hinzu. Nicht alle bewähren sich, setzen sich durch und sind auch für die Floristik oder den Gartenmarkt interessant. Hobbygärtnerinnen und -gärtnern steht tatsächlich nur ein Bruchteil des enormen Sortiments zur Verfügung. Doch das reicht allemal, denn selbst dieser ist enorm abwechslungsreich und hat für jeden Geschmack und Gartenstil etwas zu bieten.

Die Pompondahlie «Maaike» besticht mit einer Vielzahl winziger Blüten und absolut symmetrischer und perfekter Form.



Die Kaktusdahlie «Karma Bon Bini» hat eingerollte Blütenblätter, dadurch wirken sie spitz und stachelig.

Blütenformen und ihre Klassen

Um die breite Vielfalt der Dahlien etwas übersichtlicher zu gestalten, wurde in den 1960er-Jahren eine einheitliche Klassifikation mit Dahliengruppen ins Leben gerufen. Waren es ursprünglich zehn, sind es mittlerweile 15 verschiedene Klassen. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist die Form der Blüte. Am bekanntesten sind zweifelsohne die gefüllten Blütenbälle der Ball- und Pompondahlien, die mit Symmetrie und scheinbarem Perfektionismus auf sich aufmerksam machen. Zu den beliebtesten Varianten zählen ebenso die eleganten dekorativen Seerosendahlien. Diese sind etwas weniger akkurat und kompakt, haben dadurch aber einen weicheren Charme.

Doch auch neben diesen Berühmtheiten gibt es Formen, die einen Platz im Garten verdient haben. Da wären etwa die expressiven Kaktusdahlien – ihre Blütenblätter sind nach hinten gerollt und wirken dadurch spitz und stachelig – sowie die auffallenden Hirschgeweihdahlien: Ihre Blütenblätter sind am Ende gespalten oder gefranst. Diese kunstvollen Varianten ziehen im Sommerbeet alle Blicke auf sich.

Zurückhaltende Grazien

Vom Stil her ähnlich, aber viel zurückhaltender sind die ungefüllten Stern-Dahlien. Ihre Blüten offenbaren fröhlich ihre Blütenmitte und haben



Einfache Dahlien wie hier die Dahlie «Lou Farman» haben auch vielen Insekten einiges zu bieten.

eine wild anmutende Grazie. Gleiches gilt für die einfachblühenden – der Name spricht für sich – und die Halskrausendahlien. Letztere haben rund um ihr Blütenherz einen Kreis sogenannter Petaloiden. Diese Röhrenblüten sind kleiner als die Blütenblätter und mit den Staubgefäßen verwachsen.

Beschäftigt man sich näher mit Dahlien, stellt man schnell fest, wie vielfältig die Sommerstars sind: Von einfach bis gefüllt, von pastellfarbig bis knallig, von wahren Riesen bis zu vergleichsweise kleinen Zwergen ist alles zu finden.

Text:
fluwel.de

Bilder:
fluwel.de

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, 8134 Adliswil
 Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
 R: keine persönlichen, nur telefonische 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
 jasmine.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
 HEV Bülach, 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
 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, 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, 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: Pierre Dalcher

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

P: Astrid Furrer

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch

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

R: RA Dr. Stefan Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch

P: Daniel Weber

R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch

GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch

P: Andreas Egli
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch

R: Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Viviane Zollinger-Anderegg, lic.iur.,
Hans Feldmann, lic.iur.
Tel. 044 932 42 22, rechtsdienst2@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, 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

Gedächtnishilfe

Offensichtlich ist das Gedächtnis vieler (linker) Politiker und einiger Journalisten zu kurz, um sich an die Erfahrungen und vor allem Probleme auf dem Wohnungsmarkt in Ostberlin, ganz Ostdeutschland, von vor 1989 zu erinnern. Bis dahin sah man das Heil im staatlich durchregulierten und vor allem staatlich gelenkten Wohnungsbau. Der Wohnraum wurde praktisch ausschliesslich von der Bauakademie der DDR bewirtschaftet.

Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs und der Mauer wurde mehr als augenscheinlich, dass die sozialistische Planwirtschaft einfach alles zugrunde gerichtet hatte. Besonders offensichtlich war dieses Versagen im Immobiliensektor: Die Altbauten waren bis auf die Substanz abgewirtschaftet, der Neubau bestand aus monotonen Plattenbauten mit Kleinwohnungen ohne jede Qualität – die Wohnungsnot war eklatant. Die staatlich gesteuerte Herstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum war ein schieres Desaster!

Im Herbst sind National- und Ständeratswahlen, und so üben sich einige Protagonisten vor allem in Wahlkampfrhetorik und Ideologie, auch um sich mit den wahren und längst bekannten Umständen und Problemen nicht wirklich auseinanderzusetzen zu müssen. Der Ruf nach staatlicher Mietzinskontrolle, Mietpreis- und Renditedeckelung wird immer lauter.

Neu soll dem Gemeinwesen (Gemeinde oder Stadt) bei der Veräusserung von Immobilien ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Die Erneuerung des Gebäudeparks und die Gebäudesanierung sollen ebenfalls streng durchreguliert werden. Die Liste der Ideen und «Lösungsansätze» kann fast beliebig verlängert werden. Zur Erinnerung: Es hat nicht funktioniert – und wird es auch nicht!

Hans Egloff



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

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch