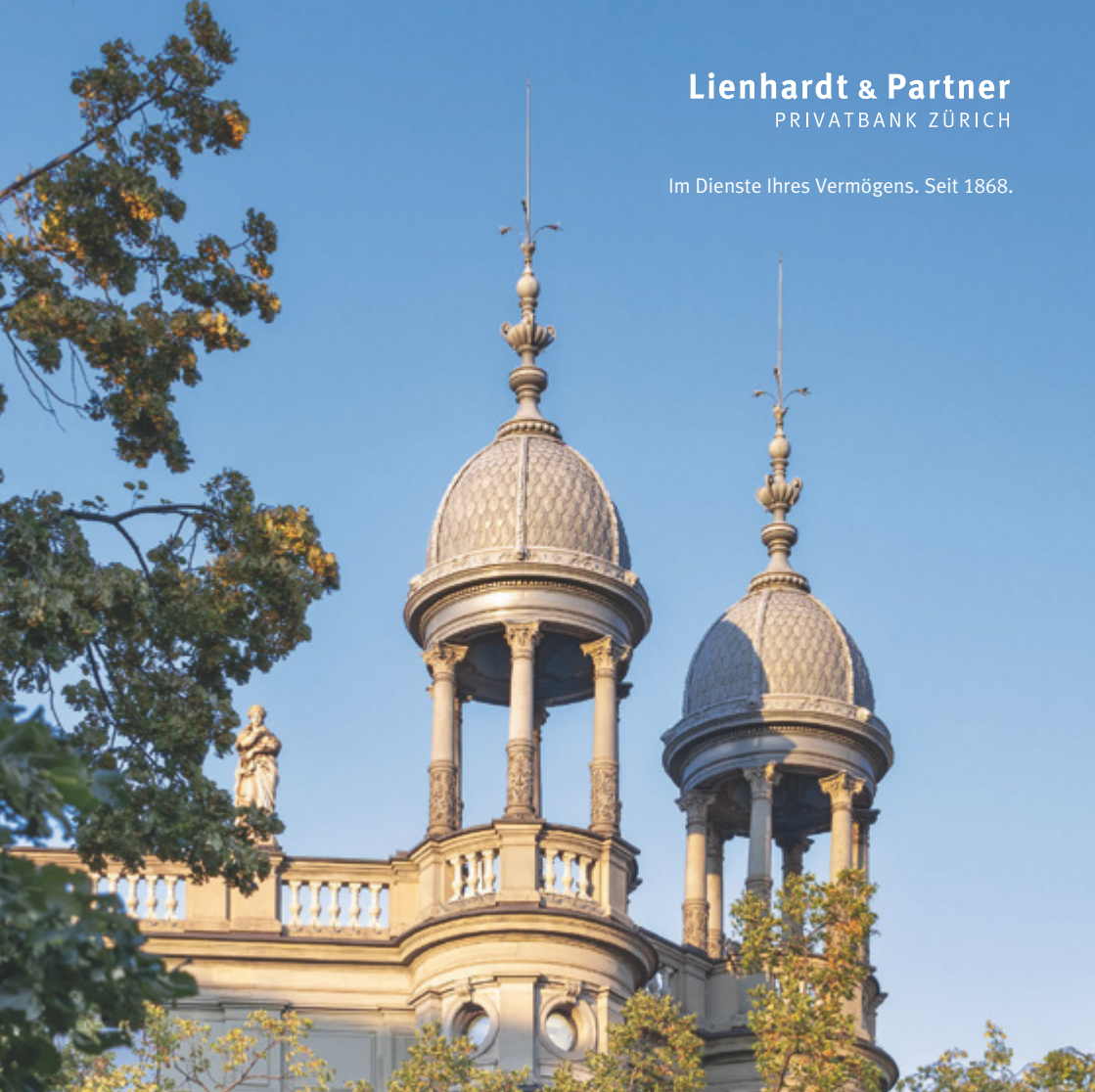




- Stabübergabe von H. Egloff an G. Rutz: «Ich will mir kein Denkmal setzen»
- Mietrecht: Kündigung wegen umfassender Sanierung
- Hand-me-downs: Weitergereichtes von Generation zu Generation

**Lienhardt & Partner**  
PRIVATBANK ZÜRICH

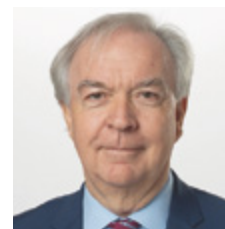
Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



**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](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://www.lienhardt.ch)



**Albert Leiser**  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Biodiversität contra Wohnungsbau

Für den Bau von Wohnungen verheisst die Biodiversitätsinitiative nichts Gutes. Wie das?

Bei Biodiversität denken wir an Fauna und Flora, an Tierarten und Pflanzen, die durch die intensive Nutzung der Umwelt zu verschwinden drohen oder schon verschwunden sind. Als Städter und Hauseigentümer fühlen sich die meisten von uns nur indirekt betroffen und können sich für mehr ursprüngliche Natur begeistern. Die Initiative, über welche wir am 22. September abstimmen, will aber nicht nur, wie ihr Name vorgibt, unsere biologischen Lebensgrundlagen schützen, sondern auch schöne Ortsbilder.

Was das für die bauliche Entwicklung genau bedeutet, ist unklar. Dafür ist der Initiativtext zu vage. Sinn der neuen Vorschriften ist es aber auf jeden Fall, jede Veränderung dessen, was man als kulturelles Erbe bezeichnen kann, zu erschweren oder gar zu verhindern. Ich habe letzten Monat an dieser Stelle auf die schier unüberwindbaren Schwierigkeiten hingewiesen, mit denen Bauherrschaften in der Stadt Zürich nicht zuletzt wegen des ISOS schon heute konfrontiert sind. Die Annahme der Initiative würde den Schutzgedanken noch weiter verstärken. Und die neuen strengeren Massstäbe würden nicht «nur» in den heute dem ISOS unterstellten 76 Prozent der Zürcher Bauzonen gelten, sondern in der ganzen Stadt. Denn der Initiativtext verlangt den Schutz ausdrücklich auch ausserhalb von Schutzgebieten. All die hier bereits bekannten Schwierigkeiten würden damit auf einen «Chlapf» schweizweit sämtliche bebauten Gebiete auch ausserhalb des ISOS treffen. Erhebliche Eingriffe wären generell nur noch zulässig, wenn «überwiegende Interessen von gesamtschweizerischer Bedeutung» vorlägen. Was immer das heisst: Die Unsicherheit der Rechtslage wäre der Wohnungsproduktion garantiert nicht förderlich. Mit Einsprachen wäre zu rechnen. Prozesse wären vorprogrammiert.

Selbst wer sich für den Schutz von Natur und Umwelt erwärmen kann, muss einsehen, dass der Schutz der Ortsbilder der Biodiversität nichts bringt und nicht in die Initiative gehört hätte. Zudem zielt der Initiativtext diesbezüglich genau in die verkehrte Richtung. Eine von Raumplanung und Wohnungsnachfrage geforderte Verdichtung würde durch Zementierung des heutigen Zustandes im Keime erstickt.

**Albert Leiser**





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

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

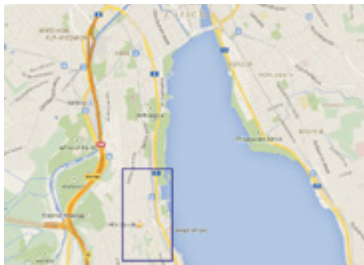
**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

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

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

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



Auflage: 58 786  
(WEMF-bestätigt 2023)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

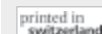
(z. B. HEV Zürich 5/2022)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.



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

#### Herausgeber

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

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

#### Redaktion

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

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

#### Autoren dieser Ausgabe

RA Dr. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/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  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

#### Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

#### Inseratverwaltung

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



[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 Dienst-  
leistungen und stellt keine  
Empfehlung des Herausgebers dar.  
Der Herausgeber lehnt jegliche  
Verantwortung über die Inhalte  
und Aussagen der publizierten  
Inserate und Publiportagen ab.

#### SEITE DES DIREKTORS

**Biodiversität contra Wohnungsbau** 3

#### SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Das wusste schon meine Grossmutter ...** 66

#### AKTUELL

BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 6  
**Folgen einer Unterschutzstellung** 7

STABÜBERGABE VON HANS EGLOFF  
AN GREGOR RUTZ  
**«Ich will mir kein Denkmal setzen»** 10

GEBÄUDEVERSICHERUNG  
**GVZ-Versicherungsindex bleibt 2025  
bei 1190 Punkten** 17

#### POLITIK

VOLKSINITIATIVE «MEHR BEZAHLBARE  
WOHNUNGEN IM KANTON ZÜRICH»  
**HEV Kanton Zürich erfaut über regierungsrätliche  
Ablehnung** 20

#### RECHT

MIETRECHT  
**Kann dem Mieter die private Waschmaschine  
untersagt werden?** 23

MIETRECHT: ANSPRÜCHE GEGENÜBER  
UNBEKANNT VERZOGENEM MIETER  
**Der Mieter hat keine neue Adresse hinterlassen** 26

MIETRECHT  
**Kündigung wegen umfassender Sanierung** 29

MIETRECHT  
**Kündigung ungültig – wegen vorgeschobenen  
Eigenbedarfs** 32

STOCKWERKEIGENTUM  
**Abstimmungen – Folge von Stimmenthaltungen** 34

MIETRECHT  
**Der Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes** 39

GRUNDPFANDRECHTLICHE BELASTUNG  
DER FAMILIENWOHNUNG  
**Muss die Ehefrau oder der Ehemann immer  
mitunterzeichnen?** 40

#### NATUR

HAND-ME-DOWNS  
**Weitergereichtes von Generation zu Generation** 54

WENN NICHT JETZT, WANN DANN?  
**Starke Hortensien mit magischer Blüte** 61

#### SERVICE

**Verkaufsinserat** 18

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung  
zum GU-Werkvertrag** 43

SEMINARE  
**«Die Wohnungsabnahme»** 25  
**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 31  
**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»** 37  
**«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»** 45  
**«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»** 52

**Bestellformular** 47

**Kreuzworträtsel** 50

**Sektionen-Info** 64

#### ZUM TITELBILD

Die Unterschutzstellung eines Baudenkmals hat  
meist weit reichende Folgen. In Zürich sind nicht nur  
die Altstadt, sondern etwa drei Viertel der gesam-  
ten Siedlungsfläche durch das ISOS erfasst.

Bild: AdobeStock



BEITRÄGE ZUM DENKMALSCHUTZRECHT – TEIL 6

## Folgen einer Unterschutzstellung

Die Unterschutzstellung eines Baudenkmals hat in der Regel weitreichende Folgen. Der Grundeigentümer kann immerhin versuchen, auf die Festlegung eines sinnvollen Schutzzumfangs hinzuwirken. Je nach Art und Ausmass der Denkmalschutzmassnahme kann der Eigentümer möglicherweise auf eine Entschädigung des daraus resultierenden Minderwertes hoffen.

Herr Frei ist Eigentümer eines Bauernhauses mit einem grossen Garten in der Bauzone der Gemeinde O. Das Haus wird im Gebäudeäusseren und -innern inkl. des Umschwungs teilweise als schutzwürdig beurteilt. Eine Unterschutzstellung erscheint nach der Auffassung des Gemeinderats verhältnismässig. Herr Frei kann die Haltung des Gemeinderats grundsätzlich nachvollziehen, weshalb er auf dessen Vorschlag eintritt, Verhandlungen über eine einvernehmliche Unterschutzstellung aufzunehmen.

Bei gegebenen Voraussetzungen (Schutzwürdigkeit, Verhältnismässigkeit; siehe hierzu meine Beiträge in den Heften 7/2023 und 11/2023) ist ein Gebäude unter Schutz zu stellen. Sofern sich

der Grundeigentümer mit der zuständigen Behörde über den festzulegenden Schutzzumfang einigen kann, dürfen sie die Unterschutzstellung mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags regeln. Andernfalls hat die zuständige Behörde die Unterschutzstellung hoheitlich – in einer Verfügung oder Verordnung – anzuordnen. Die Unterschutzstellung hat Mehrfaches zur Folge:

### Bewahrung

Die zum historischen oder ästhetischen Wert des Gebäudes beitragenden, definierten Bauteile sind ungeschmälert zu erhalten.

Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten des Gebäudes sind unter Beizug



### Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



www.hev-zuerich.ch



Ehemaliges Bauernhaus  
Hinter Zünen 8,  
Zollikon; im Inventar  
der Denkmalschutzobjekte  
von überkommener  
Bedeutung verzeichnet.



der zuständigen Behörde und nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Geschützte Teile sind durch geeignete Massnahmen zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten von geschützten Teilen können als bewilligungspflichtig erklärt werden. Die Wahl von Materialien und Farben kann von der Zustimmung der zuständigen Behörde abhängig gemacht werden.

Es können sodann Pflege- und Unterhaltsvorgaben verfügt werden.

### Rekonstruktion

Der Grundeigentümer kann auch verpflichtet werden, einen nicht mehr vorhandenen Zustand des Gebäudes oder wegen ihres schlechten Zustands nicht mehr erhaltensfähige Bauteile zu rekonstruieren. Dies ist jedoch nur für geringfügige Rekonstruktionen zulässig, welche für den denkmalpflegerischen Wert des Gebäudes wichtig sind und verhältnismässig erscheinen; dementsprechend sind solche Rekonstruktionsmassnahmen eher selten.

### Enteignungsentschädigung?

Die mit dem öffentlichen Interesse gerechtfertigte Unterschutzstellung dürfte in den meisten Fällen eine Wertminderung des betroffenen Grundstücks zur Folge haben. Es wird daher regelmässig die Frage aufgeworfen, ob der Staat aufgrund der Unterschutzstellung eine Entschädigung schuldet. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt in der Regel selbst bei erheblichen Verminderungen des Grundstückswerts keine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vor, wenn sich das Grundstück nach wie vor bestimmungsgemäss, wirtschaftlich sinnvoll und gut nutzen lässt.

Im Jahr 2019 hat das Bundesgericht im Zusammenhang mit einer teilweisen Umzonung eines grossen Grundstücks von einer Bauzone in eine Nichtbauzone erwogen, dass ein Bauverbot auf einem Drittel des Grundstücks bzw. die entsprechende Werteinbusse entschädigungslos zu dulden sei. Mit der Abzonung sei die Bauzone auf der betreffenden Parzelle um etwa 44 Prozent reduziert worden. Eine solche Verminderung der Nutzungsmöglichkeit (und damit wohl auch des Grund-

stückswerts) übersteige in der Regel das Mass, das noch entschädigungslos hinzunehmen sei.

Ob diese Erwägungen auch auf Denkmalschutzmassnahmen anwendbar sind, ist nicht restlos geklärt. Nicht eindeutig ist zudem, ob das Bundesgericht bei jeder Wertverminderung von rund 44 Prozent eine entschädigungspflichtige Massnahme erblickt und ob das Bundesgericht an einem derartigen Kurs festhalten wird. Aus heutiger Sicht könnte es sich aber bei einer auf eine Denkmalschutzmassnahme zurückzuführenden Werteinbusse in der Grössenordnung von über 40 Prozent lohnen, ein Gesuch um Enteignungsentschädigung zu stellen.

### Zurück zu Herrn Frei

Herr Frei kann versuchen, mit der Gemeinde einen sinnvollen Schutzzumfang auszuhandeln. Oft besteht dabei ein gewisser Verhandlungsspielraum bezüglich des Gebäudeinnern wie auch bezüglich der Umgebung. So kann unter Umständen im Garten eine Fläche für den Bau eines zusätzlichen Gebäudes ausgeschieden werden. Die Gemeinde hat die vertragliche Unterschutzstellung im Amtsblatt zu publizieren, und es bleibt Herrn Frei und der Gemeinde zu hoffen, von Rekursen des Heimatschutzvereins verschont zu bleiben.

Sollte eine sinnvolle Einigung mit der Gemeinde nicht möglich sein, wird die Gemeinde das Bauernhaus inkl. des Umschwungs mit dem ihr richtig scheinenden Umfang unter Schutz stellen, welche Massnahme von Herrn Frei angefochten werden kann. Nach Eintritt der Rechtskraft der Unterschutzstellung kann sich Herr Frei unter Berücksichtigung des konkreten Ausmasses der Unterschutzstellung und der Werteinbusse überlegen, ein Gesuch um Entschädigung wegen materieller Enteignung zu stellen.



**RA Dr. Marco Koletsis**  
 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
 Verfasser der Dissertation «Baudenkmal – Voraussetzungen der Unterschutzstellung» (2022)  
[www.koletsis-bauanwalt.ch](http://www.koletsis-bauanwalt.ch)



«*Einer für alle, alle für Sie.*»

*Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.*



**ImmoCorner AG**

**Immobilienverkauf  
 Immobilienbewirtschaftung**

**Schulstrasse 169  
 8105 Regensdorf  
 Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)**

**Immocorner**  
 raum für vertrauen



STABÜBERGABE VON HANS EGLOFF AN GREGOR RUTZ

## «Ich will mir kein Denkmal setzen»

Ende Juni haben die Delegierten in Lugano Gregor Rutz als Nachfolger von Hans Egloff zum neuen Präsidenten des HEV Schweiz gewählt. Rutz setzt sich seit langem auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Stufe für die Interessen und Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer ein. Anlässlich des Stabwechsels hat der «Zürcher Hauseigentümer» Hans Egloff und Gregor Rutz zum Gespräch getroffen. Darin skizziert Rutz die verbandspolitischen Schwerpunkte für die Amtsperiode 2024–2028 und Hans Egloff schildert, worauf er mit Wehmut zurückblickt.

*Hans Egloff, Sie haben sich über 20 Jahre lang im Vorstand des HEV Schweiz, 12 davon als Präsident, für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer engagiert. Verlassen Sie die eidgenössische Bühne mit einem weinenden oder einem lachenden Auge?*

**Hans Egloff (H.E.):** Zunächst einmal verspüre ich eine grosse Freude darüber, dass der Stabwechsel zu Gregor Rutz geklappt hat und dass ihn die Delegierten mit überwältigendem Mehr und unter grosser Akklamation zu meinem Nachfolger an die Verbandsspitze

gewählt haben. Damit ist im HEV Schweiz für Kontinuität gesorgt.

*Ganz verschwinden Sie nicht von der Bühne. Im Gegenteil: Anfang Mai wurden Sie von den Delegierten des Kantonalverbandes für eine weitere vierjährige Amtszeit zum Präsidenten des HEV Kanton Zürich gewählt. Sie werden dem HEV daher auch in Zukunft mit Ihrer Erfahrung und mit Rat und Tat zur Verfügung stehen. Haben Sie irgendwelche Ratschläge an Ihren Nachfolger?*

**H.E.:** Nein, Gregor ist als Nationalrat und als Präsident des HEV Zürich lange genug im politischen Geschäft. Er weiss um die Bedeutung des Eigentums für den Wohlstand und die gesellschaftliche Stabilität in der Schweiz. Auch kennt er die wohn- und eigentumspolitischen Herausforderungen. Er ist also geradezu prädestiniert für meine Nachfolge.

*Gregor Rutz, zunächst einmal herzliche Gratulation zur Wahl – auch namens des «Zürcher Hauseigentümers».*

**Gregor Rutz (G.R.):** Vielen Dank! Ich freue mich sehr, dass mir die Delegierten ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

*Sie sind seit 2011 im Vorstand, seit 2015 als Präsident des HEV Zürich tätig. Auch sind Sie seit 2015 Vizepräsident des HEV Kanton Zürich. Somit wird der HEV Schweiz nach Hans Egloff erneut von einem Zürcher präsiert. An der DV in Lugano wurden vereinzelt Stimmen laut, dass der Schweizer Immobilienmarkt nicht nur aus dem Wirtschaftsraum Zürich bestehe. Was sagen Sie dazu?*

**G.R.:** Wie ich bereits in Lugano ausgeführt habe, werde ich mich zusammen mit dem Vorstand in Bundesbern für die Interessen und Anliegen aller Sektionen und Mitglieder aus allen Sprachregionen engagieren. Die Westschweiz und das Tessin sind zudem mit der Freiburger Ständerätin Johanna Gapany und dem Tessiner Ständerat Marco Chiesa neu im Vorstand des HEV Schweiz vertreten. Was mir über die geografische Zusam-





mensetzung hinaus ebenfalls sehr wichtig ist, ist der überparteiliche Rückhalt, auf den ich zählen darf. So wurden an der DV 11 Freisinnige, 4 Mitte-Mitglieder und 3 SVP-Exponenten in den Vorstand gewählt. Das zeigt: Der HEV Schweiz ist entgegen der landläufigen Meinung parteipolitisch breit aufgestellt. Wichtig ist nicht zuletzt, dass der Verband vom breiten Fachwissen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen profitieren kann.

**H. E.:** An dieser Stelle gilt es, gleichwohl in Erinnerung zu rufen, dass der Kanton Zürich ein Stück weit voranschreiten muss. Dies deshalb, weil der HEV Kanton Zürich innerhalb des HEV Schweiz der mit Abstand grösste Kantonalverband ist. Auch sind mit den Sektionen Zürich und Winterthur die schweizweit grösste und die drittgrösste Sektion im Kanton Zürich zu Hause. Ich bin deshalb durchaus der Ansicht, dass der

### ZU DEN PERSONEN

**Gregor Rutz**, \*1972, lic. iur., ist verheiratet und lebt in Zürich. Rutz ist Jurist und Inhaber der Agentur Rutz & Partner in Zollikon, welche auf Kommunikations- und Strategieberatung spezialisiert ist. Zudem ist er Teilhaber einer kleinen Weinhandlung ([www.chardonbleu.ch](http://www.chardonbleu.ch)). Von 2000 bis 2005 war er Zürcher Verfassungs-, von 2011 bis 2012 Zürcher Kantons- und seit 2012 Mitglied des Nationalrats.

**Hans Egloff**, \*1959, lic. iur., ist verheiratet und lebt in Zürich. Egloff ist Partner der Anwaltskanzlei BEELEGAL. 2004 in den Vorstand des HEV Schweiz gewählt, präsidierte er den Verband von 2012 bis 2024. Seit 1997 Vorstandsmitglied, wurde er im Mai 2024 für eine weitere vierjährige Amtsperiode zum Präsidenten des HEV Kanton Zürich gewählt, den er seit 1999 präsidiert.

Kanton Zürich den Lead übernehmen muss, was politische Fragestellungen und Dienstleistungen für unsere Mitglieder angeht.

*Bei Hauseigentümerinnen und -eigentümern ist Erben und Schenken ein wichtiges Thema. Welche «Dossiers» erbt Ihr Nachfolger von Ihnen, Hans Egloff?*

**H. E.:** Da wären zum einen offene Fragen zum Online-Grundbuch. Hochaktuell sind des Weiteren die beiden Mietrechtsvorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf, über die am 24. November abgestimmt wird. Als grösster Brocken harrt allerdings natürlich die Abschaffung des Eigenmietwertes weiterhin ihrer Erledigung. Ich habe immer gesagt, dass ich so lange Präsident bleiben möchte, bis der Eigenmietwert abgeschafft ist. Da hat mir jedoch die jüngste Statutenänderung des HEV Schweiz mit einer

Amtszeitbeschränkung von 12 Jahren einen Strich durch die Rechnung gemacht.

*Gibt es etwas, was Sie bedauern?*

**H. E.:** Ja, dass es während meiner Amtszeit nicht gelungen ist, den Eigenmietwert abzuschaffen, fuchst mich. Gleichwohl darf der HEV Schweiz auch stolz sein: Am Ursprung der aktuellen Bestrebungen zur Abschaffung des Eigenmietwertes stand eine Petition des HEV Schweiz, die 2016 mit über 145 000 Unterschriften im Bundeshaus eingereicht wurde. Sollte es dir, Gregor, gelingen, diese ungerechte Steuer abzuschaffen, würdest du dir und dem Verband ein Denkmal setzen.

**G. R.:** Ich will mir kein Denkmal setzen, ich will mich für die Hauseigentümer einsetzen. Ungeachtet dessen steht der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mit der längst über-

fälligen Abschaffung des Eigenmietwertes natürlich zuoberst auf der verbandspolitischen Agenda.

**H. E.:** Abgesehen vom Eigenmietwert, an dem ich mir die Zähne ausgebissen habe, freut es mich aber ausserordentlich, dass ich Gregor Rutz einen schlagkräftigen Verband übergeben darf. Nicht nur der HEV Schweiz, sondern auch die Kantonalverbände und die lokalen Sektionen sind sehr gut aufgestellt. Das ist von grosser Bedeutung für die kommenden eigentumspolitischen Auseinandersetzungen und Abstimmungskämpfe. Nicht zuletzt deshalb bin ich stolz auf mein Erbe beim HEV Schweiz.

*Welche anderen Schwerpunkte setzen Sie in Ihrer ersten Amtsperiode von 2024 bis 2028, Herr Rutz?*

**G. R.:** Bei den offenen Fragen zum Online-Grundbuch muss das Recht der Eigentümer nach Privatsphäre zwingend berücksichtigt werden. Entwicklungen im Kanton Zürich verdeutlichen dies exemplarisch, wo im letzten Sommer nach einem Systemwechsel die Anzahl der Online-Abfragen nach Hauseigentümern sprunghaft angestiegen ist. Erst kürzlich gab es auch in Winterthur Anlass zur Sorge, als die Stadt

in einer Nacht-und-Nebel-Aktion mittels eines Energieportals Hauseigentümer an den Pranger stellte – erst recht noch auf der Basis falscher Daten. Ich habe deshalb den Eindruck, dass ein Online-Grundbuch für Eigentümer oft mehr Risiken als Chancen birgt.

*Gibt es weitere Schwerpunktthemen?*

**G. R.:** Generell will ich mich gegen die Bürokratie im Planungs- und Baubereich einsetzen. Mittlerweile braucht es viel zu viel Papierkram, um überhaupt noch bauen zu können. Das erlebe ich derzeit als Präsident des HEV Zürich selbst. Bis die Baubewilligung für das Projekt für eine energetische Sanierung des Geschäftssitzes in Zürich-Wollishofen vorlag, dauerte es lange. Allgemein lässt sich sagen, dass die Planungs- und Baubewilligungsverfahren immer komplexer, aufwendiger und langwieriger werden, nicht zuletzt, da oft zahlreiche Fachstellen der Behörden involviert sind. All dies kostet Zeit, Nerven und Geld. Doch der Bedarf an Wohnraum ist akut. Der HEV Schweiz wird sich deshalb auch im jüngst gegründeten «Bund für mehr Wohnraum» zusammen mit seinen Partnerverbänden für eine Beschleunigung von Baubewilligungs-, Einsprache- und Gerichtsverfahren einsetzen.

*Sehen Sie spezifische Themen, die im Kanton Zürich aktuell sind, die auch auf nationaler Ebene ein Thema sein könnten?*

**G. R.:** Ein Beispiel ist der Denkmal- und Ortsbildschutz, namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). 75 Prozent der Stadt Zürich sind in diesem Inventar aufgeführt. Darin werden ganze Strassenzüge unter Ortsbildschutz gestellt, was absurd ist, wird dadurch doch jegliche Entwicklung abgeklemt. Auch in Rekursen wird nebst dem Lärm- zunehmend mit dem Ortsbildschutz argumentiert. Hinzu kommt, dass mit den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes die innere Verdichtung gefördert werden soll, was jedoch mit einem rigiden Ortsbildschutz verhindert wird. Diese Widersprüche zwischen den gesetzlichen Vorgaben des RPG einerseits und des Denkmal- und Ortsbildschutzes andererseits führen mitunter dazu, dass das Angebot an Wohnungen verknappt wird. Gleichzeitig verharrt die Nachfrage nicht zuletzt aufgrund der Zuwanderung auf hohem Niveau. Die Folge davon ist, dass Angebot und Nachfrage immer weiter auseinanderklaffen. Das macht mir Sorgen.

**H. E.:** Ich schliesse mich Gregors Ausführungen ohne Wenn und Aber an: Es kann und darf nicht sein, dass es aufgrund widersprüchlicher Gesetzesvorgaben zu einem Entwicklungsstopp kommt.

**G. R.:** Absurd ist etwa auch, dass das Zürcher Rathaus, das saniert werden muss, aufgrund von Vorbehalten der kantonalen und der eidgenössischen Denkmalpfleger nicht wie geplant saniert werden darf. Doch wenn ein Rathaus nicht mehr als Rathaus genutzt werden darf und bauliche Entwicklungen durch den Denkmal- und Ortsbildschutz verhindert werden, sind die Prioritäten falsch gesetzt. Wenn man zudem bedenkt, dass auch historische Gebäude wie etwa die frühere Markt- bzw. Fleischhalle am Zürcher Limmatquai, an deren Stelle heute das Rathaus-Café steht, durchaus modern umgenutzt werden können, mutet es umso problematischer an, wenn alles unter Schutz gestellt werden soll.

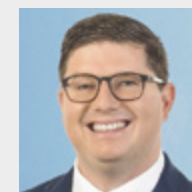
**H. E.:** Das ist ein Problem, das im Übrigen nicht nur private Hauseigentümer, sondern auch Wohnbaugenossenschaften und andere Bauträger betrifft. Ein ähnliches Paradoxon existiert freilich auch im Energiebereich, sodass energetische Sanierungen, die von den Linken ständig gefordert werden, durch widersprüchliche und rigide Bau-, Denkmal- und Ortsbildschutzvorschriften erschwert werden.

*Von der Wiege bis zur Bahre schreibt der Schweizer Formulare, wie das geflügelte Wort lautet...*

**G. R.:** Zu viele Staatsangestellte in den Behörden erlassen zu viele Vorschriften, was im Endeffekt das Entwicklungspotenzial hemmt. So bin ich denn auch erschrocken, als ich von Hans Egloff erfahren habe, wie viele Termine ich als Präsident des HEV Schweiz mit Vertretern der staatlichen Verwaltung wahrzunehmen habe. Ich möchte lieber mit Eigentümerinnen und Eigentümern zusammensitzen...

**H. E.:** Wobei diese Treffen – wie auch Treffen mit anderen Organisationen wie etwa der Bankiervereinigung – für den Verband wichtig sind, um die Anliegen und Herausforderungen unserer Branche zur Sprache zu bringen. Dies immer mit dem Ziel, den Privaten das Bauen zu überlassen. Denn wenn der Staat selbst baut, kommt es erfahrungsgemäss nicht gut heraus. Deshalb wird auch in Zukunft eines der wichtigsten Ziele des HEV Schweiz sein, neu unter der Führung von Gregor Rutz, sich für gute Rahmenbedingungen für private Haus- und Grundeigentümerinnen und -eigentümer einzusetzen.

*Herr Rutz, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



**Stefan Jungo**  
Kommunikationspezialist  
Stab Direktion

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen

Auch historische Gebäude wie etwa die frühere Fleischhalle am Zürcher Limmatquai können modern umgenutzt werden, wie das heutige Rathaus-Café zeigt.







## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



## GEBÄUDEVERSICHERUNG

# GVZ-Versicherungsindex bleibt 2025 bei 1190 Punkten

Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich überprüft die Versicherungswerte von Gebäuden jährlich auf der Basis des Zürcher Index der Wohnbaupreise (Baukostenindex) und stellt damit sicher, dass Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer im Schadenfall ausreichend versichert sind. Von April 2023 bis April 2024 sind die Wohnbaupreise um moderate 0,5 Prozent angestiegen. Somit bleibt der GVZ-Versicherungsindex für 2025 unverändert bei 1190 Punkten.

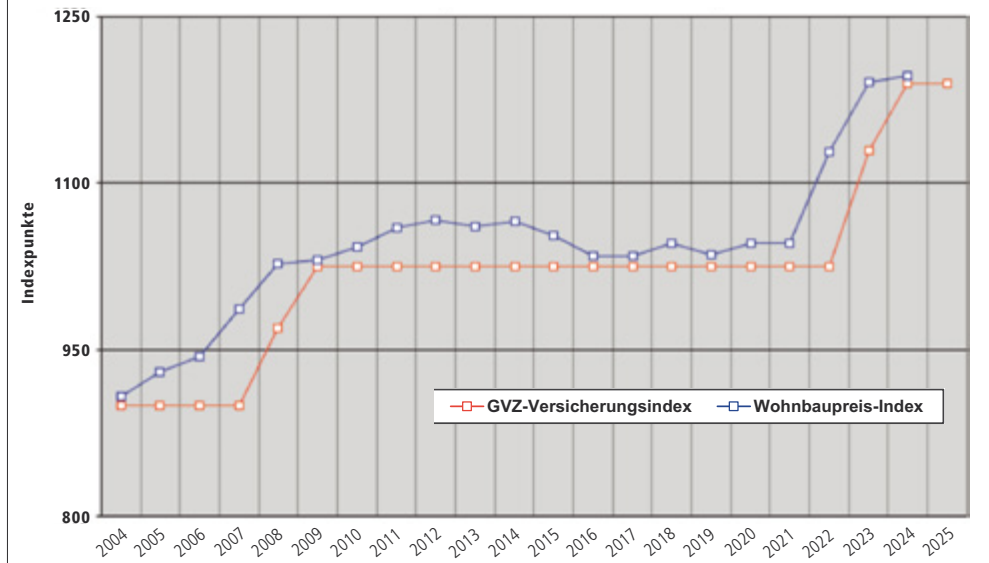
Zum gesetzlichen Auftrag der GVZ gehört die Überprüfung und Anpassung der Versicherungswerte für alle Gebäude, wenn sich die Baukosten (Preisentwicklung im Baugewerbe) um mehr als plus/minus 5 Prozent verändern (Anpassung an die Marktsituation). Dadurch bleibt sichergestellt, dass keine Unterversicherung entsteht und Gebäude ihrem Neuwert entsprechend versichert sind.

Als Neuwert gilt der Kostenaufwand, der nach einem versicherten Schadenereignis für den

Wiederaufbau eines Gebäudes in gleicher Art, Grösse und Ausbaustandard erforderlich ist. Der Neuwert wird als Versicherungswert in der Police ausgewiesen.

Zwischen April 2023 und April 2024 stieg der Wohnbaupreis-Index moderat um 0,5 Prozent auf 1197,2 Punkte (Vorjahr: 1190,8 Punkte). In Anbetracht des geringen Anstiegs erübrigt sich die Anpassung von GVZ-Versicherungsindex und -Versicherungswerten.

## Entwicklung GVZ-Versicherungsindex



# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.  
Unser Zuhause.



## Küsnacht Einmalige Gelegenheit: 1441 m<sup>2</sup> Bauland an exklusiver Lage

Das exquisite Grundstück mit einer Fläche von 1441 m<sup>2</sup> befindet sich im renommierten Villenquartier von Küsnacht und bietet eine einmalige Gelegenheit, ein Domizil in einer der begehrtesten Wohnlagen der Schweiz zu errichten. Das Grundstück befindet sich circa 800 Meter oberhalb des Gemeindezentrums an äusserst exklusiver Hanglage mit Sicht auf den Zürichsee.

Verhandlungspreis: CHF 7 300 000.–



## Glattfelden Wohnen an sonnenverwöhnter, ruhiger und dennoch zentraler Lage

Das freistehende 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit äusserst grosszügigem Umschwung befindet sich an zentraler und dennoch ruhiger Lage und verwöhnt die Bewohner mit einer optimalen Besonnung. Die Liegenschaft besticht mit ihrer naturnahen Umgebung und ihrem Charme, welcher für ein harmonisches und heimeliges Wohngefühl sorgt. Aufgrund der geltenden Bauzone ist die Erweiterung oder die Neubebauung prüfungswert.

Verhandlungspreis: CHF 1 498 000.–

## Solar & Wohndesign: Messe-Highlights 2024

**bauen**  
MODERNISIEREN

**Eigenheimbesitzer, Bauinteressierte, Planer und Architekten, die einen Hausbau oder einen Umbau planen, sich für die energetische Optimierung eines Gebäudes interessieren oder sich in den Bereichen Bauen, Wohnen, Sanieren und Energie inspirieren und beraten lassen möchten, sind von 26. bis 29. September 2024 an der Messe «Bauen & Modernisieren» genau richtig.**

### Plattform ZüriSOLAR 24

Eines der Topthemen der diesjährigen Zürcher Messe ist die nachhaltige Energieerzeugung. Die Solarenergie ist derzeit in aller Munde und erfreut sich immer grösserer Beliebtheit, doch wirft das Thema rund um die erneuerbaren Energien auch viele Fragen auf. Mit der neuen Plattform «ZüriSOLAR 24 – solare Energie am Bau» widmet sich die Veranstaltung dieser Thematik und liefert zielgerichtete Antworten und individuelle Lösungen.



### Plattform ZüriWOHNDESIGN 24

Im Fokus von «Bauen & Modernisieren» steht des Weiteren die Plattform «ZüriWOHNDESIGN 24 – zuhause wohlfühlen» mit dem primären Ziel, Räume zu schaffen, in denen man sich wohl und geborgen fühlt.

### Individuell und vielfältig

Das umfangreiche Programm, bestehend aus über 30 Fachvorträgen, Foren und Beratungsangeboten, bietet sowohl Fachleuten als auch dem breiten Publikum wichtige Einblicke und Entscheidungsgrundlagen für die erfolgreiche Realisierung des persönlichen Bauprojektes. Die Besucher dürfen sich freuen, Vielfalt und Mehrwerte sind garantiert.

### Besuchereinformationen

#### Datum und Öffnungszeiten

26. bis 29. September 2024  
Donnerstag bis Sonntag: 10 bis 17 Uhr

**Eintritt:** Mit dem HEV Zürich gratis an die Messe:



Donnerstag gratis  
Freitag bis Sonntag: CHF 10.– pro Tag;  
Kinder bis 16 Jahre in Begleitung  
Erwachsener gratis

**Weitere Messeinfos:** [www.bautrends.ch](http://www.bautrends.ch)

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



### Hauseigentümerverband Zürich

Albisstrasse 28  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 81  
Fax 044 487 17 83  
[verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

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



VOLKSINITIATIVE «MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN IM KANTON ZÜRICH»

# HEV Kanton Zürich erfreut über regierungsrätliche Ablehnung

**Der HEV Kanton Zürich lehnt die kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ab. Er begrüsst deshalb die Ablehnung der Initiative durch den Regierungsrat. Dem regierungsrätlichen Gegenvorschlag indes steht der Verband kritisch gegenüber. Statt ausschliesslich den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu fördern, müsste auch das selbstbewohnte Wohneigentum gestärkt werden, wie das der HEV Kanton Zürich mit seinen eigenen beiden kantonalen Volksinitiativen verlangt.**

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» fordert bei Land- und Liegenschaftsverkäufen ein kommunales Vorkaufsrecht. Gemeinden sollen mit Steuergeldern aktiv Grundstücke und Liegenschaften erwerben können. Ein Vorkaufsrecht würde bewirken, dass private Hauseigentümer und institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen auf dem Immobilienmarkt gegenüber der öffentlichen Hand das Nachsehen hätten. Der Regierungsrat hat deshalb richtig erkannt, dass die Initiative einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie und in die Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit von privaten und institutionellen Eigentümern darstellt.

Auch ist die Initiative nicht dazu geeignet, der Herausforderung der Wohnungsknappheit zu begegnen. Denn wenn private und institutionelle Eigentümer mit einem kommunalen Vorkaufsrecht benachteiligt oder gar verdrängt werden, gerät der Wohnungsbau noch mehr ins Hintertreffen. Damit würde sich die Herausforderung der Wohnungsknappheit zusätzlich verschärfen. Statt private Investoren auf dem Wohnungsmarkt mit öffentlichen Geldern auszubooten, wie dies die Initiative vorsieht, bedarf es gezielter Anreize und eines Abbaus an Bürokratie, um private Investitionen in Wohnungen und Eigenheime zu stärken.

Denn eines darf nicht vergessen werden: Fast die Hälfte der Mietwohnungen werden schweizweit von privaten Eigentümern vermietet. Auch

institutionelle Anleger sind wichtige Akteure im Wohnungsmarkt. Für den Bau von neuen Wohnungen und für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sind private Investoren also essenziell. Eine Gleichbehandlung aller Akteure, die im Kanton Zürich Wohnungen bauen, ist deshalb wichtig.

## HEV Kanton Zürich verlangt gleich lange Spiesse

Den Gegenvorschlag des Regierungsrates beurteilt der HEV Kanton Zürich aus diesen Gründen kritisch. Dieser sieht vor, den Rahmenkredit für die Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung von heute 180 Mio. auf neu 360 Mio. Franken zu verdoppeln. Da die Gewährung der kantonalen Darlehen eine gleich hohe Mitfinanzierung der Gemeinden voraussetzt, werden die maximal zur Verfügung stehenden Mittel aus diesem Fördertopf auf insgesamt 720 Mio. Franken erhöht.

Seit Inkrafttreten des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung am 1. Juli 2005 hat der Kanton Zürich mit diesen Geldern ausschliesslich den gemeinnützigen Wohnungsbau gefördert. Bis zum Jahr 2022 hat der Kanton an neun Gemeinden Darlehen von total 141 340 560 Franken gewährt. Der Löwenanteil entfiel dabei auf die Stadt Zürich, die Beiträge von total 124 324 600 Franken erhalten hat. Mit diesen Geldern haben der Kanton und die neun Gemeinden 1737 ge-

meinnützige Mietwohnungen erstellt. Im selben Zeitraum wurde das selbst genutzte Wohneigentum mit 0 Franken gefördert bzw. nicht gefördert.

## «Wohneigentums»- und «Starthilfe-Initiative» sorgen für Gleichbehandlung

Um dieses Missverhältnis in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums zu reduzieren und um möglichst gleich lange Spiesse herzustellen, hat der HEV Kanton Zürich mit der «Wohneigentums-» und der «Starthilfe-

Initiative» zwei eigene kantonale Volksinitiativen lanciert und mit je 12 000 Unterschriften eingereicht. Mit diesen Initiativen wird sichergestellt, dass bei staatlich geförderten Projekten Mieten und Eigentum gleichberechtigt behandelt werden.

Die beiden Volksinitiativen des HEV Kanton Zürich eröffnen der Politik die Chance, in Zukunft nicht nur dem Verfassungsauftrag der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, sondern auch dem Verfassungsauftrag der privaten Wohneigentumsförderung nachzukommen.

## WIR SIND AUF EINEM BETRIEBSAUSFLUG ...

... deshalb bleiben unsere Büros am Freitag, 13. September 2024 geschlossen. Am Montag, 16. September 2024, sind wir wieder für Sie da. Vielen Dank für Ihr Verständnis.



## Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladen alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen.

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



Nachträglich wurde die Betondecke geöffnet und ein eleganter, gläserner, senkrechter Hauslift eingebaut – dank dem Lift benötigen die älteren Eigentümer keine fremde Hilfe mehr. Die Treppe wurde mit beidseitigen, griffigen Handläufen nachgerüstet, so dass sie zum «Training» benutzt werden können.

**Flexibel bleiben,  
Stil behalten.**

**flexomobil**

Mit Stil nach oben



flexomobil AG  
Technoparkstr. 2  
8406 Winterthur

info@flexomobil.ch  
Tel 052-550 52 28  
www.flexomobil.ch



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

## Sichere Handläufe für Haus und Garten

**Innen- und Aussentreppen** normgerecht nachrüsten. Stürze vermeiden, die eigene Selbstständigkeit erhalten, Lebensqualität steigern und Ihr Zuhause verschönern.

Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl.

Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause inkl. Montage zum günstigen Festpreis.

Flexo-Handlauf · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon · E-Mail: kontakt@flexo-handlauf.ch  
☎ 052 534 41 31 · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

## MIETRECHT

# Kann dem Mieter die private Waschmaschine untersagt werden?

«Meine Mieter möchten auf eigene Kosten eine Waschmaschine in die Wohnung stellen. Ich will das nicht, die Räume sind klein und das Haus ist ringhörig. Muss ich das erlauben?»

In modernen Mietwohnungen gehört ein Wasserturm mittlerweile fast zur Standardeinrichtung. In älteren Mehrfamilienhäusern ist es jedoch normal, dass sich im Keller eine gemeinsame Waschküche befindet. Es gibt die unterschiedlichsten Regelungen; in manchen Miethäusern kann man sich eintragen, wann man waschen möchte, in anderen hat man alle ein oder zwei Wochen oder sogar noch seltener einen fixen Waschtage. Wenn man nur selten waschen kann oder die Wäsche mehrere Stockwerke hinunter- und wieder hochtragen muss, häufig ohne Lift, ist es verständlich, wenn eine Mietpartei auf den Gedanken kommt, dass eine Waschmaschine in der Wohnung bequemer wäre. Zudem sind kleine Waschmaschinen mittlerweile zu erschwinglichen Preisen erhältlich.

### Grundsatz

Laut Art. 260a Abs. 1 OR kann die Mieterschaft bauliche Änderungen nur vornehmen, wenn die Vermieterschaft schriftlich zugestimmt hat. Ein einseitig von der Vermieterschaft unterzeichnetes Schriftstück genügt. Die Vermieterschaft muss die Zustimmung aber nicht erteilen, sie kann sie auch ohne Angabe von Gründen verweigern. Es ist empfehlenswert, keine Pauschalerklärungen abzugeben, die die Mieterschaft berechtigen, alle ihr gut scheinenden Arbeiten auszuführen, son-

dern eine sehr genaue Beschreibung der Änderungen aufzulisten, denen die Vermieterschaft zustimmen will. Laut Art. 260a Abs. 2 OR ist die Mieterschaft nicht verpflichtet, das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand zurückzugeben, wenn die Vermieterschaft dem Umbau zugestimmt hat, es sei denn, die Parteien haben das ausdrücklich und schriftlich vereinbart. Diese Vereinbarung muss von beiden Parteien unterzeichnet werden, sie muss eindeutig abgefasst sein und die Wiederherstellungspflicht klar umschreiben.

### Streitfrage

Die Meinungen gehen nun auseinander, ob die Installation einer Waschmaschine überhaupt eine bauliche Veränderung im Sinne von Art. 260a OR sei. Es wird auch die Ansicht vertreten, dass keine Zustimmung der Vermieterschaft nötig sei, da moderne Waschmaschinen in der Regel ohne viel technischen Aufwand installiert werden können und Abänderungen an den Sanitäreinrichtungen kaum mehr nötig sind.

### Allgemeine Vertragsbedingungen

Unabhängig davon, ob man das Installieren einer Waschmaschine nun als bauliche Veränderung qualifiziert oder nicht, sind bei den meisten Zürcher Wohnungsmietverträgen die «Allgemeinen

Hier könnte

**ihr**  
Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 044 487 18 08 | E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)



Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» Bestandteil des Mietvertrages. In Ziffer 7 dieser «Allgemeinen Bedingungen» wird festgehalten, dass die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss – wie z. B. Waschmaschine, Tumbler oder Geschirrspüler – nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft gestattet ist. Die Installation hat ausschliesslich durch konzessionierte Installateure zu erfolgen.

Demzufolge begründet allein die Tatsache, dass eine Mieterschaft eine private Waschmaschine aufstellen und verwenden will, das Erfordernis der Zustimmung der Vermieterschaft.

### Risiken

Es gibt einige Gründe, die gegen eine Erlaubnis sprechen.

Zum einen ist das Risiko eines Wasserschadens durch einen Defekt der Waschmaschine oder durch eine unsorgfältige Nutzung sehr gross. Sowohl der Zulieferungsschlauch wie auch der Abwasserschlauch kann platzen, die Schläuche können falsch installiert sein, oder der Abwasserschlauch wird manuell nicht korrekt in die Badewanne geleitet.

Zum andern ist davon auszugehen, dass eine Mieterschaft, die in der Wohnung wäscht, die gewaschene Wäsche auch in der Wohnung trocknet. Dadurch erhöht sich die Luftfeuchtigkeit und das Risiko für Schimmelbildung steigt. Wenn die Mieterschaft den ganzen Tag berufshalber abwesend ist, wird erfahrungsgemäss zu wenig querlüftet und die Feuchtigkeit bleibt in der Wohnung und führt zu Schimmelbefall, vor allem wenn die Bausubstanz schon älter ist und die alten Fenster durch neue, absolut dichte Fenster ersetzt wurden.

Des Weiteren führt eine private Waschmaschine in der Wohnung zu Mehrverbrauch von Wasser. Wenn die Kaltwasserkosten im Mietvertrag als Akonto-Nebenkosten aufgeführt sind und jede Wohnung mit separatem Zähler erfasst wird, spielt es keine Rolle. Wenn die Kaltwasserkosten als Nebenkosten aufgeführt sind, aber keine Zähler vorhanden sind, tragen die anderen Mieter den Mehrverbrauch finanziell mit.

Eine private Waschmaschine in der Wohnung führt zudem auch zu Lärmimmissionen. Die Badezimmer sind oft ohnehin schon ringhörig, und insbesondere in der Wohnung darunter kann die Waschmaschine, vor allem die Vibrationen durch das Schwingen der Wäsche, störend zu hören sein. Oft wird auch abends bis spät gewaschen.

### Fazit

Aus den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» Ziffer 7 ergibt sich demzufolge, dass die Mieterschaft für die Installation und Verwendung einer Waschmaschine die Vermieterschaft um Zustimmung anfragen muss. Die Vermieterschaft muss sich unter Berücksichtigung der Umstände (z. B. Ringhörigkeit, Bausubstanz, vertragliche Regelung der Kaltwasserkosten) gut überlegen, ob sie diese Zustimmung erteilen will oder nicht. Eine Ablehnung des Mietergesuches ist ohne weiteres möglich. Wenn die Mieterschaft trotz Ablehnung eine Waschmaschine in der Wohnung installiert, riskiert sie die Kündigung.

Beim HEV Zürich ist eine *Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltsgesetzen (Nr. 10504)* erhältlich. Darin können alle Details geregelt werden. In den «Allgemeinen Bedingungen» auf der Rückseite wird unter anderem festgehalten, dass die Benützung von privaten Waschmaschinen nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr gestattet ist und dass für grössere Wäschestücke wie Tisch- und Bettwäsche der gemeinschaftliche Trockenraum zu benützen ist. Die Mieterschaft haftet für alle Beschädigungen und verpflichtet sich, eine Haftpflicht- bzw. Wasserschadenversicherung abzuschliessen. Am Ende des Mietverhältnisses ist das Gerät zu entfernen und alle Anpassungsarbeiten sind auf Kosten der Mieterschaft rückgängig zu machen.



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## SEMINAR

# «Die Wohnungsabnahme»

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

### Themen des Seminars

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

### Standard-Wohnungsabnahme:

Vorbereitung ■ Durchführung

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

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitschäden ■ 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, 3. September 2024, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

**Seminarort:** Best Western Hotel Spigarten,  
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

**Bitte beachten Sie:** Das Hotel selbst verfügt über keine Parkplätze. Rund 50 Meter entfernt befindet sich das öffentliche Parkhaus «Lindenplatz». Die Parkplätze sind gebührenpflichtig und kosten CHF 2.– pro Stunde.

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder- nummer 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 Wohnungsabnahme» vom 3. September 2024

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
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, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

MIETRECHT: ANSPRÜCHE GEGENÜBER UNBEKANNT VERZOGENEM MIETER

## Der Mieter hat keine neue Adresse hinterlassen

«Ohne eine neue Adresse zu hinterlassen, ist der Mieter aus der gekündigten Wohnung ausgezogen. Bei der Wohnungsrückgabe hat er das Abgabeprotokoll unterzeichnet und damit die Verantwortung für die bezeichneten Schäden bzw. Reparaturkosten übernommen. Unserem Hauswart nannte der Mieter als neue Zustelladresse aber eine alte Wohnadresse, an welcher er früher mal gemeldet war. Unsere Ansprüche auf Schadenersatz gemäss Schlussabrechnung möchten wir nicht verlieren. Wohin senden wir nun die Schlussabrechnung?»

Als Vermieter mit noch offenen Ansprüchen aufgrund der Schäden, für welche Ihr bisheriger Mieter verantwortlich ist, haben Sie ein berechtigtes Interesse an der Information, wohin er gezogen ist.

Die Gemeinde gibt Zu- und Wegzug nur bekannt, wenn ein berechtigtes Interesse glaubhaft gemacht wird und kein überwiegendes Interesse entgegensteht (§ 18 Gesetz über das Meldewesen und die Einwohnerregister, MERG). Der Einwohnerkontrolle müssen Sie Ihr Interesse glaubhaft machen. Legen Sie einer schriftlichen Anfrage per E-Mail eine Kopie des Mietvertrages oder einen Kontoauszug des Mieters vor.

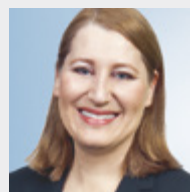
Kann trotz verhältnismässiger Nachforschungen bei den Einwohnerämtern die neue Adresse des ausziehenden Mieters nicht auffindig gemacht werden oder ist Ihr Mieter nach unbekannt verzogen (untergetaucht), muss es genügen, wenn Sie dem ausgezogenen Mieter die *Schlussabrechnung über die offenen Forderungen* (sobald Ihnen die Rechnungen der ausführenden Unternehmen vorliegen) *an die letzte bekannte Adresse*, das heisst in der Regel *an die Adresse des bisherigen Mietobjektes*, mittels *eingeschriebenem Brief* zustellen.

Wird die eingeschriebene Sendung von Ihrem Mieter nicht abgeholt oder kann sie nicht zugestellt werden (der Briefkasten lautet ja nicht mehr auf den Namen Ihres bisherigen Mieters),

wird sie zur Retoure und geht an den Absender zurück. Kommt das Schreiben mit dem Vermerk «nicht abgeholt» an Sie zurück, *gilt ein solches Schreiben als zugestellt («Zustellfiktion»)*. Zu Beweis Zwecken ist es ratsam, das retournierte Schreiben *ungeöffnet (!)* im Mieterdossier *aufzubewahren*.

Achten Sie auf die Verjährungsfristen für die Geltendmachung Ihrer Forderungen.

Die Forderungen aus Schadenersatz aufgrund nicht ordnungsgemässer Rückgabe der Mietwohnung verjähren nach 10 Jahren. Die 5-jährige Verjährungsfrist gilt für periodische Leistungen wie noch offene Mietzinse.



Anita Lankau

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

## Bodenheizungsanlage kostenlos schweizweit überprüfen lassen

**Girojet AG** Die Firma feiert dieses Jahr ihr vierzigstes Geschäftsjahr. Seit 2012 spezialisiert sich das Familienunternehmen auf die Reinigung und den Unterhalt von Bodenheizungsanlagen.

Dank der kostenlosen und unverbindlichen Beratung zeigt sich, ob eine Reinigung der Bodenheizungsanlage überhaupt notwendig ist – und ob zudem die Bodenheizungsverteiler noch korrekt funktionieren. Das ist auch steuertechnisch attraktiv, denn die Kosten für allfällige Unterhaltsarbeiten an der Bodenheizungsanlage lassen sich abziehen. Die Überprüfung der Bodenheizungsanlagen vor Ort ist kostenlos, unverbindlich und in der ganzen Schweiz buchbar.

### Warum Bodenheizungsanlagen reinigen?

Bei in die Jahre gekommenen Bodenheizungssystemen bilden sich im Rohinnern isolierende Ablagerungen. Je älter die Anlage, desto mehr lagert sich ab – als Folge einer Sauerstoff-Wasser-Eisen-Korrosion. Das senkt die Heizleistung zum Teil massiv und kann zu kalten Böden und Räumen führen.

### Nachhaltig, schonend und gründlich

Allein 2023 durfte die Firma Girojet AG schweizweit über 7000 Heizkreise erfolgreich reinigen. Für die schonende, saubere und gezielte Innenreinigung der Bodenheizungsrohre verwenden die Spezialisten Schaumstoff-Laufkörper in verschiedenen Grössen. Das Girojet-Reinigungssystem entfernt die Ablagerungen restlos und ohne Chemie. Danach ist der ursprüngliche Innendurchmesser der Bodenheizungsrohre wiederhergestellt. Nicht regulierbare Ventile werden durch einfach zu regulierende Bodenheizungsverteiler – Technik Stand heute – ersetzt. Die neuen Modelle weisen Durchflussanzeiger auf, mit denen die Bodenhei-



zungsanlagen optisch einwandfrei kontrolliert werden kann.

### Nachhaltige Investition mit Sparpotenzial

Nach der Girojet-Reinigung und dem Ersatz der Bodenheizungsverteiler sowie der Einregulierung der Anlage kann im besten Fall auch die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage reduziert werden. Das spart nicht nur Energie, sondern kann sich auch positiv auf die Lebensdauer der Bodenheizungsrohre auswirken.



**Hauptsitz Girojet AG**  
Aaweiherstrasse 3 | 8810 Horgen  
Tel. 043 810 9922  
info@girojet.ch | girojet.ch

**Filiale Girojet AG Bern**  
Bollstrasse 43 | 3076 Worb

**Filiale Girojet AG Südostschweiz**  
Rossbodenstrasse 15 | 7000 Chur



SCAN ME



## Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

### Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Wie wir alle wissen verändert sich das Klima und die Anzahl der Gewitter, sowie auch deren Intensität nehmen zu. Im Jahr 2023 wurden zum Beispiel in der Schweiz über 360`000 Blitzentladungen gemessen.

Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert. Jeder Anlageeigentümer trägt die Verantwortung, 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 an [info@blitzschutzkontrolle.ch](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

Weitere Informationen erhalten sie unter [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://www.blitzschutzkontrolle.ch)



## MIETRECHT

# Kündigung wegen umfassender Sanierung

**Ich besitze eine ältere Liegenschaft und möchte einige der Wohnungen, welche ins Alter gekommen sind, gründlich sanieren. Dafür muss ich leider den betroffenen Mietern kündigen. Ist das möglich?**

### Was meint das Bundesgericht dazu?

In einer Liegenschaft Baujahr 1967, Zustand gemäss Verkehrswertgutachten gut bis mittelmässig, waren einige Wohnungen bereits renoviert, die hier betroffen Wohnung nicht. Dieser Mieterin einer Zweizimmerwohnung wurde gekündigt. Die Kündigung wurde angefochten und vor der Schlichtungsstelle zuerst damit begründet, dass sich die Wohnung noch im ursprünglichen Zustande befinde und die Erneuerung von Bad, Küche, Parkett und Wandverkleidung nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden könne. Vor Gericht dann wurde zusätzlich ausgeführt, dass auch der Austausch aller elektrischen Installationen und eine Asbestsanierung nicht in Anwesenheit der Mieterin durchgeführt werden könnten. Der Vermieterin fehlten die Mittel, alle Wohnungen gleichzeitig zu sanieren. Dringlich seien die Arbeiten nicht, und die Wohnung dieser Mieterin sei wegen des schlechten Zustands und nicht wegen des günstigen Mietzinses (Fr. 685.– plus Fr. 150 NK) gewählt worden.

Das Mietgericht erklärte die Kündigung für ungültig, da sie nicht von Anfang an mit einer Renovation begründet worden war und die nachträglich angeführte Begründung nicht genügend plausibel und konkret sei, eher sollten Renditeüberlegungen verschleiert werden. Das Kantonsgericht jedoch befand die Kündigung als gültig und gewährte eine Erstreckung von zwei Jahren. Daraufhin gelangte die Mieterin ans Bundesgericht.

### Vertragsfreiheit als Grundsatz

Grundsätzlich kann der Vermieter einen Mietvertrag kündigen, um sein Eigentum so zu be-

wirtschaften, wie es seinen Interessen am besten entspricht. Auch eine Kündigung wegen Sanierung fällt darunter. Die Schranke der Vertragsfreiheit ergibt sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Verbot des Rechtsmissbrauchs. So bei fehlendem Interesse an der Rechtsausübung, bei einem offenkundigen Missverhältnis der auf dem Spiel stehenden Interessen oder bei widersprüchlichem Verhalten. Missbräuchlichkeit wird angenommen, wenn kein ernsthaftes, objektives oder schützenswertes Interesse vorliegt. Das kann ein Fall von Schikane sein oder der Kündigungsgrund ist offensichtlich vorge-schoben.

Eine Kündigung ist nicht deswegen missbräuchlich, weil sie für den Mieter eine Härte bedeutet oder sein Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses grösser scheint als das Interesse des Vermieters an der Beendigung. Diese Interessenabwägung kommt dann bei der Erstreckungsfrage zum Zuge.

### Begründung der Kündigung

Die Begründung ist nicht Gültigkeitsvoraussetzung und muss nur auf Verlangen des Mieters geliefert werden. Eine fehlende oder mangelhafte Begründung bedeutet nicht unbedingt einen Verstoss gegen Treu und Glauben, kann jedoch ein Indiz dafür sein. Ob ein Kündigungsgrund vorliegt oder es sich nur um einen Vorwand handelt, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde. Wird trotz Verlangen des Mieters kein Grund nachgeliefert, kann dies im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren noch nachge-

holt werden. Spätere Ereignisse können die Gültigkeit nicht beeinflussen.

### Beweislast

Nach der allgemeinen Regel von Art. 8 ZGB muss diejenige Partei, die die Ungültigkeit der Kündigung behauptet, die Umstände beweisen, aus denen sich ableiten lässt, warum die Kündigung missbräuchlich ist. Der Vermieter muss jedoch auch zur Wahrheitsfindung beitragen und alles einreichen, was zur Überprüfung des von ihm angegebenen Kündigungsgrundes erforderlich ist. Dies gilt natürlich auch bei einer Kündigung wegen umfassender Sanierung.

Der Vermieter darf somit den Vertrag ordentlich kündigen für sein eigenes wirtschaftliches Interesse, den Zustand der Liegenschaft zu erhalten oder auch zu verbessern und die Arbeiten möglichst schnell und günstig durchzuführen, was in der Regel in unbewohntem Zustand eher möglich ist. Er allein entscheidet, welche Arbeiten er vornehmen möchte, und er muss auch nicht warten, bis die Renovation notwendig und dringend wird.

### Beispiele für Missbräuchlichkeit

1. Wenn der Grund nur vorgeschoben ist, also der Vermieter nicht wirklich vorhat, das Projekt zu realisieren, sondern die Wohnungen ohne Renovation neu vermieten will. Ob das so ist, ergibt sich aus der Beweiswürdigung.
2. Wenn das Projekt offensichtlich gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen verstösst, sodass es sicherlich nicht bewilligt wird. Die Gültigkeit der Kündigung hängt allerdings nicht davon ab, ob bereits eine Bewilligung vorliegt oder die dafür notwendigen Unterlagen eingereicht wurden, sondern davon, ob im Zeitpunkt der Kündigung die Bewilligung offensichtlich ausgeschlossen scheint. Nur eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit für die Erteilung der Bewilligung reicht nicht. Spätere Ereignisse können eine ursprünglich gültige Kündigung nicht nachträglich ungültig machen, auch nicht, wenn das ursprüngliche Projekt für die Bewilligung geändert werden muss.

3. Wenn kein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes und realitätsnahes Projekt vorliegt, das die Feststellung erlaubt, ob der Verbleib des Mieters die Arbeiten erschwert, also ob es notwendig ist, dass er das Objekt verlässt – in anderen Worten, ob es zu Schwierigkeiten, zusätzlichen Kosten oder Verzögerungen kommt. Wenn es etwa nur zu unerheblichen Erschwerungen kommt wie bei blossen Malerarbeiten, Fassadenrenovationen oder Balkonanbauten, gilt die Kündigung als missbräuchlich.

Nicht missbräuchlich ist die Kündigung, wenn bei der Renovation eine andere Raumaufteilung, sämtliche Leitungsinstallationen, Böden und Wandverkleidungen vorgesehen sind, auch wenn der Mieter sich bereit erklärt, die Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen und im Mietobjekt zu verbleiben.

### Fazit und Antwort

Ja, eine Kündigung zwecks umfassender Sanierung einer einzelnen Wohnung ist auch möglich. Wie jedoch ersichtlich, empfiehlt sich eine gute Planung und Vorbereitung, damit man im besten Fall dem Mieter bereits bei der Kündigung ein Projekt vorlegen kann, mit Offerten, Konzept und Umfang, damit ersichtlich wird, dass es für den Mieter wirklich nicht möglich ist, in der Wohnung zu bleiben, und der Mieter nicht auf die Idee kommt, man wolle ihn bloss loswerden, um die Wohnung teurer zu vermieten.

Gerade bei grossen Projekten von Sanierungskündigungen in der ganzen Liegenschaft empfiehlt sich auf jeden Fall, im Vorfeld fachkundige Meinung beizuziehen. Das Team des HEV Zürich steht gerne zur Verfügung (Terminvereinbarung unter Telefon 044 487 17 11).



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

### SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Sandro Winkler, Leiter Projekte/Qualitätsmanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung, 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, 24. September 2024, 8 bis 12 Uhr  
**Türöffnung:** 7.30 Uhr

**Seminarort:** Best Western Hotel Spürgarten,  
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

**Bitte beachten Sie:** Das Hotel selbst verfügt über keine Parkplätze. Rund 50 Meter entfernt befindet sich das öffentliche Parkhaus «Lindenplatz». Die Parkplätze sind gebührenpflichtig und kosten CHF 2.– pro Stunde.

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-Nummer 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 24. September 2024

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
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, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



## MIETRECHT

# Kündigung ungültig – wegen vorgeschobenen Eigenbedarfs

**Vermieter haben das Recht, Mietverhältnisse von Häusern, Wohnungen oder auch Geschäftsräumlichkeiten mit einer Eigenbedarfskündigung aufzulösen, wenn sie das Mietobjekt für sich selbst oder Verwandte nutzen wollen.**

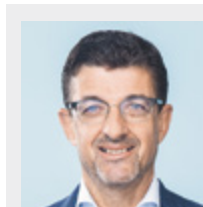
Wenn ein Vermieter in sein eigenes, vermietetes Wohnobjekt einziehen möchte, muss er eine Kündigung aussprechen, damit der aktuelle Mieter auszieht. Die Eigenbedarfskündigung ist in der Schweiz rechtmässig und zählt als zulässiger Kündigungsgrund.

Das gilt auch für den Fall, dass der Eigentümer die Mietsache an Familienangehörige oder andere Angehörige des Haushaltes vermieten möchte oder an Kinder des Lebenspartners sowie an Pflegepersonal, das eine Person aus dem Haushalt des Vermieters benötigt.

Um eine Eigenbedarfskündigung erfolgreich durchsetzen zu können, muss ein Vermieter dafür eine glaubhafte Begründung im Kündigungsschreiben oder spätestens im Kündigungsschutzverfahren (bei Anfechtung der Kündigung) liefern. Für den Fall jedoch, dass ein Vermieter den Eigenbedarf nur vorgeschoben hat, liegen keine rechtmässigen Gründe für eine Eigenbedarfskündigung vor. Falls er also schon zum Zeitpunkt der Kündigung weiss, dass er die Wohnung nicht für sich selbst oder nahe Verwandte nutzen möchte, ist die Eigenbedarfskündigung missbräuchlich.

Kürzlich hatte sich das Mietgericht Zürich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob der vom

Eigentümer geltend gemachte Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit einem Mieter mit der Begründung, er benötige die Wohnung für seine Enkelin (also wegen Eigenbedarfs). Der Mieter focht in der Folge die Kündigung an. Vor Mietgericht argumentierte der Mieter, der Vermieter habe bereits anderen Mietern wegen der Enkelin gekündigt, ohne dass diese dann in die betreffende Wohnung eingezogen wäre. Bei der Befragung der Enkelin durch das Gericht stellte sich heraus, dass sie gar keine Wohnung suchte und auch nicht mit ihrem Grossvater darüber gesprochen hatte. Daraufhin hob das Gericht die Kündigung auf. Es befand im konkreten Fall zu Recht, dass der Verweis auf Eigenbedarf nur vorgeschoben und daher missbräuchlich sei.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



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



Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**controlco**

Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich  
044 308 44 00, [www.controlco.ch](http://www.controlco.ch)



**DACHGENERALIST**

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

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

**DACH METALL FASSADE HOLZ**

Hier könnte  
**Ihr**  
Inserat stehen

**BÄDER**  
**SCHREINER**  
**GARTENBAU**  
**KAMINFEGER**

Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)



**EGGENBERGER**  
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94  
[info@eggenberger.ch](mailto:info@eggenberger.ch) | [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)



**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur  
und Feuerungsfachmann**

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

## STOCKWERKEIGENTUM

# Abstimmungen – Folge von Stimmenthaltungen

Für das Stockwerkeigentum bestehen wenige zwingende Gesetzesvorschriften. Es ist daher in vielen Bereichen möglich, dass die Stockwerkeigentümer sich ihre eigenen Regeln geben, primär bereits im Stockwerkeigentumsreglement oder durch einen später getroffenen Beschluss. So ist denn auch die Regelung, wie Stimmenthaltungen anlässlich einer Stockwerkeigentümerversammlung zu zählen sind, Teil der Gestaltungsmöglichkeit der Stockwerkeigentümer.

## Gesetz mangels Regelung

Wie immer, wo Gestaltungsspielraum mangels zwingender gesetzlicher Vorschriften gegeben ist, gilt, dass wenn nichts geregelt wurde, die gesetzlichen Bestimmungen gelten.

Die gesetzliche Regelung im Stockwerkeigentum, als qualifiziertes Miteigentum, ist in den Art. 712a ff., Art. 646 ff. und via Art. 712m Abs. 2 auch in Art. 66 ff. ZGB geregelt.

Betreffend die Beschlussfassung regelt denn auch Art. 67 Abs. 2 i. V. m. Art. 712m Abs. 2 ZGB, dass Vereinsbeschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder/Stockwerkeigentümer gefasst werden.

Um das erforderliche Mehr zu erreichen, damit ein ordnungsgemäss traktandierter Beschluss zustande kommt, ist es somit erforderlich, dass die Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer diesem zustimmt.

In der Regel ist das Kopfstimmrecht vorgesehen, womit jeder Stockwerkeigentümer nur eine Stimme hat, unabhängig von der Grösse seiner Stockwerkeigentumseinheit und der Anzahl der sich in seinem Eigentum befindenden Stockwerkeigentumseinheiten. Die Stockwerkeigentümergeinschaft könnte aber auch im Reglement vorsehen oder später beschliessen, dass das Einheitsstimmrecht gilt, bei dem jeder Stockwerkeigentumseinheit eine Stimme zukommt, womit einem Stockwerkeigentümer, wenn er mehrere Einheiten zu Eigentum hat, auch mehrere Stimmen, nämlich für jede einzelne Einheit eine, zukommen.

Gehört eine Stockwerkeinheit mehreren Personen (beispielsweise Ehegatten, Erbengemeinschaften etc.), haben diese gemeinsam nur eine Stimme, welche sie durch einen Vertreter, in der Regel einer der gemeinschaftlichen Eigen-

tümer, abzugeben haben (Art. 712o Abs. 1 ZGB). Vermögen sich die Gemeinschaftler nicht auf eine einheitliche Äusserung zu einigen, so sind die von ihnen abgegebenen Stimmen ungültig, und bei der Berechnung des Quorums ist in der Folge von einer Stimmenthaltung auszugehen.

Nutzniesser und Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit haben auch nur eine Stimme, wobei meist im Nutzniessungsvertrag vorgesehen ist, wer dieses Stimmrecht ausübt. Wenn dies nicht der Fall ist, müssen sich der Nutzniesser und der Eigentümer diesbezüglich einigen, denn anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung kommt ihnen nur eine Stimme zu. Gelingt ihnen dies nicht, hat der Gesetzgeber vorgesorgt und bestimmt, dass der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen als stimmberechtigt gilt. Bei den beiden letzteren Geschäften ist der Eigentümer mangels Regelung im Nutzniessungsvertrag und mangels Einigung stimmberechtigt (Art. 712o Abs. 2 ZGB).

## Folge von Stimmenthaltungen bei der gesetzlichen Regelung

Anlässlich einer Stockwerkeigentümerversammlung einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit beispielsweise zehn Stockwerkeigentumseinheiten und neun an der Versammlung anwesenden oder rechtsgültig vertretenen Stockwerkeigentümern ist somit zur Erreichung

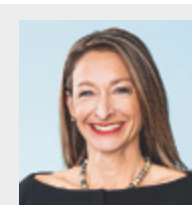
des absoluten Mehrs die Zustimmung von fünf Kopfstimmen erforderlich, damit einem Beschluss zugestimmt ist. Enthält sich folglich ein Stockwerkeigentümer seines Stimmrechts, wirkt sich dies faktisch wie eine Neinstimme aus.

## Folge von Stimmenthaltungen bei Reglementsbestimmungen oder Beschlüssen, dass Stimmenthaltungen nicht gezählt werden dürfen

Falls das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ausdrücklich vorsieht, dass Stimmenthaltungen nicht mitgezählt werden, dürfen nur die effektiven Ja- und die Neinstimmen berücksichtigt werden, die Stimmenthaltungen hingegen nicht, womit sich Letztere nicht wie faktische Neinstimmen auswirken.

Sollten Sie Stockwerkeigentum begründen wollen, sind wir Ihnen gerne dabei behilflich und zeigen Ihnen Ihren weiteren Gestaltungsspielraum auf.

Vereinbaren Sie dazu einen Termin mit uns via Sekretariat Rechtsabteilung Hauseigentümerversand Zürich: 044 487 17 11.



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

 **G & H**  
**Insekten®**  
Schutzgitter  
Insektenschutzgitter nach Mass.  
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,  
Tigermücke  
und Co.

www.g-h.ch

**elektro scherzinger ag** 

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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

# Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



**FENSTER**  
Fabrik Albisrieden AG

+41 44 496 95 00

Fenster Fabrik  
Albisrieden AG  
Fellenbergweg 15  
CH-8047 Zürich

→ **FFA.CH**

Ihre Expertin für  
hochwertige Fenster  
in der Region 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 Liegenschaf-  
ten lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

**Datum:** Dienstag, 29. Oktober 2024, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.45 Uhr

**Seminarort:** Best Western Hotel Spürgarten,  
Lindenplatz 5, 8048 Zürich.

**Bitte beachten Sie:** Das Hotel selbst verfügt über  
keine Parkplätze. Rund 50 Meter entfernt befindet sich  
das öffentliche Parkhaus «Lindenplatz». Die Parkplätze  
sind gebührenpflichtig und kosten CHF 2.– pro Stunde.

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-  
nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).  
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.  
\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullie-  
rungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-  
gebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei  
Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nicht-  
erscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet.  
Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 29. Oktober 2024

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

<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<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"/>	
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, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder  
über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



## jetzer storen.

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

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

## FAIRMARKTER

„Ich habe einen ganz einfachen Geschmack.  
Ich bin stets mit dem Besten zufrieden“

Mark Twain

Immobilienfairkauf zum Fixpreis  
Fairmarkter.ch | +41 44 455 54 53 | info@fairmarkter.ch

## MIETRECHT

# Der Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes

**Nach Art. 79 OR muss die Rückgabe des Mietobjektes spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses während der üblichen Geschäftszeiten erfolgen. Da diese gesetzliche Regelung jedoch nicht zwingender Natur ist, haben diverse Interessenverbände Vertragsformulare ausgearbeitet, die eine abweichende Lösung beinhalten.**

In den Kantonen Zürich, Aargau, Bern, Glarus, Graubünden, Schwyz, Schaffhausen und Zug sehen diese Verträge vor, dass die Abgabe bis zum Mittag des darauffolgenden Tages nach Beendigung des Mietvertrages möglich ist. Wenn das Mietverhältnis zum Beispiel auf Ende März gekündigt worden ist, dann erfolgt die Rückgabe nach dem Mietvertragsformular des HEV Zürich also am 1. April bis spätestens 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Rückgabe spätestens am nachfolgenden Werktag zu erfolgen.

Rückgabe der Mietsache bedeutet, dass das Mietobjekt dem Vermieter tatsächlich zurückgegeben wird. Dies erfolgt dadurch, dass der Vermieter die ausschliessliche Verfügungsgewalt am Objekt überträgt. In der Praxis passiert dies oft mit der Übergabe sämtlicher noch verfügbarer Schlüssel an den Vermieter. Ist das Mietobjekt geräumt und sind nicht alle Schlüssel (des Haupt- und der Nebenobjekte) zurückgegeben worden, ist die Rückgabe grundsätzlich nicht erfolgt, es sei denn, das Verhalten des Mieters habe darauf schliessen lassen, dass er die Wohnung definitiv zurückgeben wollte.

### Vertretung durch Erfüllungsgehilfen

In der Praxis erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes nicht immer persönlich durch den Mieter. Dieser kann sich zum Beispiel durch den Untermieter als seinen Erfüllungsgehilfen vertreten lassen, wobei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Vermieter einen direkten Rückgabeanspruch gegen den Untermieter habe. Versäumt der Erfüllungsgehilfe die

Rückgabe des Mietobjektes, so hat der Mieter dafür einzustehen, wie wenn das Versäumnis der Hilfsperson sein eigenes wäre.

Der vertraglich definierte Rückgabetermin gilt als Verfalltag. Kommt der Mieter seiner Rückgabepflicht nicht rechtzeitig nach, gerät er ohne weitere Abmahnungen in Verzug.

Gibt der Mieter das Mietobjekt verspätet zurück, so schuldet der Mieter für die Zeit bis zur Rückgabe des Mietobjektes eine Entschädigung in der Höhe des Mietzinses und für den ganzen dem Vermieter entstehenden verspäteten Schaden.

Hat sich der Nachfolgemmieter zum Beispiel zu einem höheren Mietzins gegenüber dem Vermieter verpflichtet, so ist bei Verschulden des säumigen Mieters eine Entschädigung in der Höhe der Mietzinsdifferenz geschuldet.

Als weiteres Beispiel: Muss ein Nachfolgemmieter wegen der verspäteten Rückgabe des Mietobjektes seine Möbel und Ware einlagern oder im Hotel übernachten, dann haftet zwar der Vermieter für die Kosten für einen Hotelaufenthalt und für die Lagerkosten. Der Vermieter kann jedoch auf den fehlbaren Mieter Rückgriff nehmen.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



**Brenner AG  
Gartenbau**

INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

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



GRUNDPFANDRECHTLICHE BELASTUNG DER FAMILIENWOHNUNG

# Muss die Ehefrau oder der Ehemann immer mitunterzeichnen?

**Gemäss Art. 169 Abs. 1 ZGB können Ehegatten nur mit ausdrücklicher Zustimmung des oder der anderen einen Mietvertrag kündigen, die Familienwohnung veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen der Familie einschränken.**

Diese Regelung soll verhindern, dass ein Ehegatte bei familiären Spannungen allein über die Familienwohnung verfügen kann. Erfolgt ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft ohne Einverständnis des Ehepartners, ist es nichtig, unabhängig davon, ob der Vertragspartner gutgläubig war oder nicht.

Der Anwendungsbereich von Art. 169 ZGB ist aus mehreren Gründen eingeschränkt: Erstens setzt die Bestimmung das Bestehen der Ehe voraus. Zweitens muss die Wohnung oder das Haus als Familienwohnung dienen, d. h. die Ehegatten müssen darin dauerhaft ihren Lebensmittelpunkt haben. Ferienwohnungen oder eine Wohnung, aus der ein Ehegatte dauerhaft ausgezogen ist, fallen nicht darunter.

Die Norm erfasst neben Veräusserungsgeschäften und der Kündigung des Mietvertrages auch alle «anderen Rechtsgeschäfte», die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen – unter Umständen auch die Grundpfandrechtliche Belastung der Familienwohnung.

## Rechtsbeurteilung des Bundesgerichts

Nach dem Urteil des Bundesgerichts 5A\_203/2016 vom 10. November 2016 wurde die Notariatspraxis im Kanton Zürich bezüglich der Zustimmung des Ehegatten im Sinne von Art. 169 ZGB angepasst. Bei der Rechtsbeurteilung setzte sich das Bundesgericht eingehend mit den verschiedenen Lehrmeinungen auseinander. Dabei vertritt die überwiegende Mehrheit der Lehre die Meinung, dass die Familienwohnung nicht bedroht ist und keine Zustimmung des Ehegatten erforderlich ist, wenn die Hypothek im üblichen Bereich liegt. Hypothekarverschuldungen bis zu 80% des Verkehrswertes gelten als maximal zulässig. Eine Minderheit hingegen meint, dass jegliche Verpfändung der Familienwohnung der Zustimmung des Ehegatten bedarf.

Das Bundesgericht schloss sich der herrschenden Meinung an. Eine Pfandrechtsbegründung fällt nur in den Anwendungsbereich von Art. 169 Abs. 1 ZGB, wenn ein ernsthaftes ob-

jektives Risiko besteht, dass die Wohnung in naher Zukunft verwertet werden könnte. Das Bundesgericht legte fest, dass eine Belastung von rund 2/3 des Verkehrswertes des Grundstückes als Richtwert gilt. Überschreitet die Hypothekbelastung diese Schwelle, ist grundsätzlich die Zustimmung des Ehegatten erforderlich. Zudem muss der konkrete Einzelfall bewertet werden.

Nachdem es einem Grundeigentümer nicht zugemutet werden kann, dem Notariat seine ganze finanzielle Situation und die Tragbarkeit der Hypothek darzulegen, hat das Notariatsinspektorat des Kantons Zürich am 3. Oktober 2017 Folgendes festgehalten:

«Da in der Regel weder der Verkehrswert des Grundstücks noch die finanzielle Leistungsfähigkeit des Schuldners bekannt sind, ersuchen wir Sie (die Notariate), im Sinne einer Praxisänderung grundsätzlich ab sofort bei der Belastung der Familienwohnung die Zustimmung des

Ehegatten im Sinne von Art. 169 Abs. 1 ZGB einzuholen. Von der Zustimmung kann abgesehen werden, wenn die finanzierende Bank schriftlich bestätigt, dass die gesamte Grundpfandbelastung weder 2/3 des Verkehrswertes noch die finanzielle Leistungsfähigkeit des Schuldners übersteigt und auch die Familienwohnung nicht gefährdet.»

Demzufolge wird, wenn der dem Notar eingereichte Pfandvertrag eine solche Bestätigung durch die Gläubigerin nicht beinhaltet, an der Mitwirkung des Ehegatten festgehalten.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

**oecasa**

**OECASA Verwaltung GmbH**

Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

**T 043 536 66 10**

**info@oecasa.ch | www.oecasa.ch**

## Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

**Das OECASA-Online-Portal bedeutet für Sie 7/24 Zugriff auf alle Ihre Daten**

Als prozessoptimierte Liegenschaftsverwaltung lösen wir alle administrativen und technischen Aufgaben und sind jederzeit **telefonisch** und **online** für Sie und Ihre Mieter erreichbar.



### Besitzer von Mietliegenschaften

Aktuelle Informationen Ihrer Liegenschaft haben Sie jederzeit im Zugriff. Mieter melden sich über Mobile und Easycontact.



### Stockwerkeigentümer

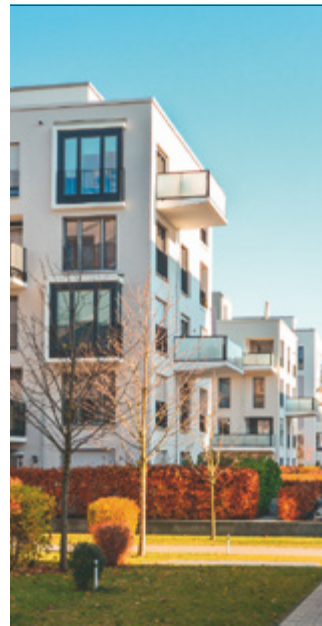
Allgemeine/persönliche Dokumente sind immer zugriffsbereit.



### Wohnbaugenossenschaften

Unsere Verwaltungsfachleute kennen Ihre Bedürfnisse.

**Verlangen Sie jetzt eine Verwaltungsofferte bei**  
**info@oecasa.ch oder 043 536 66 10**



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten**

**Brandschutz**

**Leichtbauwände**

**Isolationen**

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

ATTICO.CH



# ATTICO®

## ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL  
IHRER LIEGENSCHAFT!

# HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

## Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur  
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: **052 346 26 26**  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.

Über  
20 Jahre  
erfolgreich!

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag

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

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

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

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

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



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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)</b> Artikel-Nr. 40060	CHF 29.50	CHF 34.50
<b>GU-Werkvertrag 2019</b> Artikel-Nr. 10051, 18 Seiten	CHF 16.00	CHF 21.00

Bestellformular siehe Seiten 47/48

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)





**HÖGG**  
LIFTSYSTEME

**ST.GALLEN**  
☎ 071 987 66 80

**BERN**  
☎ 033 439 41 41

**LAUSANNE**  
☎ 021 800 06 91

**TREPPENLIFTE**

ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE

*Die Lift-Experten*

Schnelle Lieferung

[www.hoegglift.ch](http://www.hoegglift.ch)

5 JAHRE GARANTIE

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:  
Telefon 058 344 91 22  
E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

## Justizvollzugsanstalt Bostadel



Unsere Malerei ist spezialisiert auf das Ablagen und Beschichten von Fensterläden und Möbelstücken.



Die Schreinerei ist spezialisiert auf die Restaurierung von Flechtstühlen und Möbelstücken.

**Malerei/Ablaugerei**  
Betriebsleiter  
Robertino Speranza  
T 041 757 19 43  
[maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)

**Schreinerei**  
Betriebsleiter  
Kilian Wicki  
T 041 757 19 80  
[schreiner@bostadel.ch](mailto:schreiner@bostadel.ch)

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

[www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

Menzingen ZG

## SEMINAR

# «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

## Themen des Seminars

### Grundlagen

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

### Immobilien

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

### Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 12. November 2024, 8.30 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 8 Uhr

**Seminarort:** Best Western Hotel Spigarten,  
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

**Bitte beachten Sie:** Das Hotel selbst verfügt über keine Parkplätze. Rund 50 Meter entfernt befindet sich das öffentliche Parkhaus «Lindenplatz». Die Parkplätze sind gebührenpflichtig und kosten CHF 2.– pro Stunde.

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 12. November 2024

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

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

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

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

# WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

Wenn Sie uns Ihr

## Mehrfamilienhaus verkaufen.

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

Gemeinnützige Wohnbaustiftung der FDP, SVP, Die Mitte, EVP  
und des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich, [sbw-zuerich.ch](http://sbw-zuerich.ch), +41 76 387 33 53

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80 2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80 2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30 8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80 2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80 2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00 22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30 8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50 9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80 3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80 3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80 3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30 8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30 8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30 8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50 9.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)</b>	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste	
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20 12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20 6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80 4.50
		<b>Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)</b>	
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 7.50 10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 7.50 10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	16.00 21.00



Es lohnt sich!

Fachwissen vor Ort  
bestellen: 0848 852 856  
[rohrmax.ch](http://rohrmax.ch) [info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus  
Ablaufprobleme?

# ROHRMAX®



Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist  
**immer kostenlos**, auch  
ohne Reinigungsauftrag.



Bestellen via Handy,  
**QR-Code scannen**





Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)</b>					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	_____	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	_____	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	_____	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	_____	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)</b>					
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	_____	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	_____	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2023)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
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 2023)		8.00	11.00
40059	_____	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	_____	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
20037	_____	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

# J·H·K

## Immobilien für Lebensvielfalt.

Profitieren Sie von über 50 Jahren Immobilienerfahrung, umfassenden

Marktkenntnissen und Fachwissen. Seit 1970 betreut und berät

die JHK Immobilien AG kompetent und zuverlässig.

Seit 1970 sind wir in den Bereichen

- Immobilienbewirtschaftung
- Erstvermietung
- Hauswartung & Gartenunterhalt
- Verkauf
- Bauleitung, Sanierungen & Umbauten

Unabhängig, persönlich und gewinnbringend

### BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedsnummer
<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, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop:** [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)



JHK Immobilien AG  
 Staubstrasse 15  
 8038 Zürich  
[www.jhk-immobilien.ch](http://www.jhk-immobilien.ch)

werbende Vorschau eines Films	Stadt bei Budapest	frz.: Alter röm. Göttin der Jagd	Edelstein-gewicht	Vitamin-A-Säure (Abk.)	Burgsaal	Ort im Ober-simmen-tal	Dunst-absaug-system
engl. Schau-spielerin (Vanessa)		7			Über-kopfball beim Tennis		
Opern-lied Oper von Verdi			Verlade-bühne US-Pop-Sängerin	5			Giess-gefäss
	3		Film-mann-schaft Primat		nicht alt englisch: Kopie, kopieren		
Erhebt Radio- u. Fernseh-gebühren	Nählinie Fortbe-wegung zu Pferd			winkelig franzö-sisch: Vater			
	8			dafür, für lat.: ich		alt-römi-scher Beamter	Nadel-baum d. Mittel-meers
		engl.: frei 'Bein-kleid'			kolumb. Indianer Harnsäure-salz		4
Wortteil: drei Kraft-fahrzeug	engl. Artikel Chrono-meter		Hart-käse Raffsucht				
		6	freches Kind musik. Übung		US-Filmstar † (Doris)	Besu-cher (Mz.)	
Teile des Fisch-skeletts	italie-nisch: sechs Vorfahr		Rufname King Coles † 1965	italie-nischer Name der Etsch			
				Amts-tracht südasiat. Staat			
Huhn	Einkaufs-manager-index (Abk.)	euras. Gebirge Wortteil: nicht		2	latei-nisch: wo	Speise-fisch	Abk. für eine Oberstufe (Schule)
			Nieder-schlags-art		Acetyl-salicyl-säure (Abk.)		
Honig-insekt	Gedicht-form		Leb-kuchen-unter-lage	1			
			Paul Scherrer Institut (Abk.)		alba-nische Währung		

HEV2248

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

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](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://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](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 11.09.2024. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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



## 2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

# «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



**Patrik Schlageter**  
eidg. dipl. Immoientreuhänder  
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»  
«Die Mietzinsanpassung»



**Cornel Tanno**  
lic. iur. Rechtsanwalt  
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



**Tiziano Winiger**  
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



**Maximilian Müller**  
dipl. Architekt HTL  
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



**Vera Blum**  
ASSERPRO Brokerage AG

## Aus dem Seminarinhalt:

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

## Änderungen vorbehalten

### INFORMATIONEN

**Datum:** 22. November und 29. November 2024, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

**Türöffnung:** 7.30 Uhr

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

**Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen**

Mitglieder\*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar\*\* CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar\*\* CHF 1700.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

(vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 22. November und 29. November 2024

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

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

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





HAND-ME-DOWNS

## Weitergereichtes von Generation zu Generation

Fuchsia, das Schaf, ein Relikt der Einzelausstellung *Hand-me-downs* (5.11.2022–26.2.2023) der englischen Künstlerin Annie Montgomerie im Skulpturenpark von Yorkshire, weckte Erinnerungen, als ich kürzlich diesen Landschaftsgarten besuchte. Erbstücke, die in Familien weitergegeben werden, müssen nicht unbedingt Kronen oder Juwelen sein. Oft sind es Kleider, Schmuckstücke, Gebrauchsgegenstände oder Möbel, die Geschichten erzählen. Sie gehen von Hand zu Hand und werden sorgfältig aufgehoben: Taufkleider, Stubenwagen, Bilder, Weihnachtsbaumschmuck und viel anderes werden aufbewahrt und behütet, bis keiner mehr weiss, wer sie einst angeschafft hat.

▲ Im *Mixed Border* bleiben die Füße feucht.

► Fuchsia, das Schaf, stand in der Ausstellung von Annie Montgomerie.

Manchmal sind es auch Pflanzen, die von Haus zu Haus wandern, wenn die Eltern sie der Tochter oder dem Sohn mitgeben, falls diese ihre erste Wohnung mit einem Balkon beziehen. Fuchsia, das Schaf, welches den Körper und die Kleider einer alten Puppe trägt und gleichzeitig auf die für die englische Landschaft typischen Schafe hinweist, hat mich an die Fuchsien als *Hand-me-downs* aus meiner Kindheit erinnert. Im Dorf schmückten sie während des Sommers so manchen schattigen Hauseingang und warteten im Winter, deponiert auf einem Absatz im Treppenhäus, mehr tot als lebendig auf bessere Zeiten.

Mir gefiel die Zweifarbigkeit der Blüten, die vielfach von je vier purpurroten Kelchblättern und violetten Blütenblättern gebildet werden. Am lustigsten aber fand ich den alles überragenden Griffel, der aus den acht ihn umgebenden Staubblättern hervorragt. Hingegen kam mir die kopfige, oft gelappte Narbe daneben etwas kümmerlich vor. Diese Blütenorgane schienen wie eine zweite filigrane Blume aus der «äusseren» Blume herauszuzucken.

Weitergegeben wurden die Fuchsien nicht nur in der Familie, sondern auch den Nachbarn, Freundinnen und Bekannten. Die nicht winterharten Pflanzen lassen sich nämlich sehr leicht über Stecklinge vermehren. Als ob es gestern gewesen wäre, sehe ich die Wassergläser mit den bewurzelten Pflänzchen auf der Fensterbank in der Küche der Mutter meiner Freundin Evi vor mir. Waren die Wurzeln etwa zwei Zentimeter lang, wurden sie in einen Topf verpflanzt und entweder als Reserve (falls es mit dem Überwintern der Mutterpflanze nicht klappen sollte) behalten oder verschenkt.

### Hohe Erfolgsquote

Ein Versuch, Fuchsien zu reproduzieren, lohnt sich, denn die Erfolgsquote ist vor allem im Spätsommer hoch. Am besten eignen sich etwa acht bis zehn Zentimeter lange Kopfstecklinge, also nicht verholzte,







Fuchsien wurden oft von Generation zu Generation weitergegeben.

frische Triebspitzen, die mit einem scharfen Messer unterhalb eines Blattpaares geschnitten werden. Die Stängel sollten nicht gequetscht werden. Sind Blüten, Knospen und untere Blätter entfernt, braucht es nur noch einen Topf mit nährstoffarmer Erde, in den die Stecklinge gesetzt, angedrückt und angegossen werden.

Gut geschützt unter einer Plastikfolie oder in einem Minigewächshaus brauchen die Triebspitzen etwa drei bis sechs Wochen, bis sie Wurzeln getrieben haben. Selbstverständlich sollten sie hell und warm, aber keinesfalls sonnig stehen und ab und zu gelüftet werden, damit sie nicht von Schimmelpilz befallen werden. Möglicherweise müssen sie ab und zu gewässert werden. Die manchmal belächelte «Hausfrauenmethode» (mit dem Wasserglas) funktioniert ebenfalls. Ausserdem staune ich jeweils, wer in einem Steckschwamm heimlich Wurzeln entwickelt: Efeu, Lavendel, Gewürzsalbei und Johannissträucher fühlten sich in meinen Arrangements dermassen wohl, dass sie sich

bewurzeln! Mit Fuchsien habe ich diesbezüglich keine Erfahrung, da sie mit ihren zarten Stängeln schlecht in einen Schwamm gesteckt werden können. Leider sind blühende Zweige auch in der Vase nicht lang haltbar.

#### Feuchte Luft behagt den Sträuchern

Als wir unseren Garten anlegten, waren Kübelpflanzen oder Blumenkistchen nicht vorgesehen. Indessen entdeckte ich während eines Volontariats in einer Staudengärtnerei die winterharte Art *Fuchsia magellanica* var. *gracilis* und erinnerte mich an die zierlichen «Doppelblumen», die meine Mutter nie haben wollte, obwohl sie mir besonders gut gefielen. Selbstverständ-

Die winterharte *Fuchsia magellanica* (rechts) wird häufig von Züchterinnen und Züchtern als Grundlage für nicht winterharte Topffuchsien (links) ausgewählt.



Ganz in Weiss: *Fuchsia magellanica* 'Hawkhead'.



*Fuchsia magellanica* 'Amethyst' wird in unserem Garten bis einen Meter hoch.



Plumiers Korallen-Fuchsie ist einfarbig. (Foto von Krzysztof Ziarek für Wikipedia.)





*Fuchsia magellanica* 'Whiteknights Pearl', mein Favorit.

lich hielten sie sofort Einzug in ein Schattenbeet, wo sie kümmerlich wuchsen. In meinem Enthusiasmus hatte ich sie in die «schattigen Hauseingänge meiner Kindheit» gepflanzt, statt mich an den wild wachsenden Sträuchern an Strassenrändern in Irland zu orientieren. Dort blühten sie in der vollen Sonne. Allerdings fehlte es nicht an regnerischen Tagen! Feuchte Luft behagt den prächtigen Sträuchern.

Dazu muss man wissen, dass die winterharten Scharlach-Fuchsien in unserem Klima nie zu grossen Büschen heranwachsen, sondern sich wie Halbsträucher verhalten. Die Laub abwerfenden Gehölze sollte man im Herbst etwa um einen Drittel zurückschneiden. Zudem wird empfohlen, sie mit etwas Reisig zu schützen, was ich – ganz nach dem Motto «Abhärten ist besser als Verhätscheln» – unterlasse! Vielleicht bin ich

bloss zu faul. Trotz meiner Nachlässigkeit treiben sie im Frühjahr aus tief liegenden Knospen regelmässig aus, seit einigen Jahren sogar aus den verholzten Teilen.

Unsere «Schattenfuchsien» entwickelten sich zu meinem Bedauern kaum zu auffallenden, von Juli bis im Spätherbst blühenden, bis einen Meter hohen, leicht überhängenden Büschen. Sie «überlebten» wäre wohl die korrektere Formulierung, weil der Standort zu dunkel war.

Vor ein paar Jahren wagte ich einen weiteren Versuch, denn die lange Blütezeit von Juli bis Ende Oktober beeindruckte mich. Mittlerweile hatte ich andere Kultivare gefunden, die beweisen, dass sie mit eher sonnigen, aber feuchten Standorten glücklicher, d.h. blüh- und wuchsfreudiger sind. Fachleute raten, den Wurzelbereich der Fuchsien zu beschatten, und meinen

damit, man sollte sie nicht nackt stehen lassen, sondern mit Bodendeckern wie Immergrün oder *Waldsteinia* umgeben, um ihre Füsse feucht zu halten. Da sie in unserem Garten in einer gemischten Rabatte wachsen, ist dies kein Problem, denn benachbarte Stauden sorgen für das passende Klima.

### Ein weit gereister Pflanzenjäger wurde damit geehrt

Ob «unser» junger Fuchs mit den Fuchsien etwas gemeinsam hat, fragte ich mich: Fuchsrot sind die Blüten nicht! Ob der neugierige Welpenachse nach den sich aus dem Fruchtknoten entwickelnden essbaren Beeren sucht? – Nein, das Tier verzichtet, genau wie ich! – Mit einem Namen versehen wurden die Sträucher vom französischen Paulanermönch und Botaniker Charles Plumier (1646–1704). Dieser reiste im Auftrag Königs Louis XIV dreimal nach Mexiko und in die Karibik, um zu botanisieren. Über hundert neue Gattungen brachte er mit nach Europa, u. a. *Lobelia*, *Magnolia*, *Begonia* und eben die *Fuchsia*. Diese Neuheiten benannte er zu Ehren bekannter Persönlichkeiten. Mit der Fuchsie würdigte er den deutschen Professor und Herbalisten Leonhard Fuchs (1501–1566). Leider verschied der Forscher, als er zu seiner vierten Reise aufbrach: Noch vor der Einschiffung in Spanien erkrankte er an Tuberkulose und starb. Er hinterliess über 4000 Zeichnungen von Pflanzen und ein einziges Buch: *Nova Plantarum Americanarum Genera* (Paris 1703).

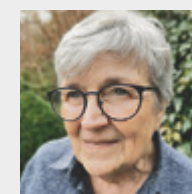
Allerdings brachte der weit gereiste Pflanzenjäger nur eine einzige Fuchsie mit, nämlich die einfarbige Korallen-Fuchsie (*Fuchsia triphylla*). Heute sind 107 Arten und rund 12000 Sorten bekannt, von denen die Mehrheit aus Bergwäldern in Mittel- und Südamerika stammen. Die meisten wurden im 19. Jahrhundert entdeckt und nach Europa gebracht, wo die Züchter – von den Pflanzen begeistert – neue Sorten entwickelten: Gefüllte und ungefüllte, weisse, rosa- und lilafarbene, hell- bis dunkelrote, blaue und violette Blüten weckten die Kauflust. Zudem wird weiter nach immer besser winterharten Kultivaren gesucht. Stehen die Fuchsien nämlich im Topf auf einem Dachgarten oder einer Terrasse, wäre es



Plumiers Illustration der von ihm entdeckten *Fuchsia*.

optimal, wenn sie den Winter in einer geschützten Ecke unter einem Vliesmäntelchen aushalten könnten, statt in einem Treppenhaus zu darben.

Vermutlich werden sie heute kaum mehr als Erbstücke von Generation zu Generation weitergegeben, denn im Unterschied zum letzten Jahrhundert sind Fuchsien und andere Topfpflanzen in jedem Gartencenter billig zu kaufen. Sucht man fürs Freiland geeignete Sorten, lohnt es sich, ins Fachgeschäft zu gehen, wo das Angebot in den vergangenen Jahren laufend erweitert wurde.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



NeoVac

## Achtung. Fertig. Go!

Mobilität einfacher machen –  
mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.

E-Mobility Go ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter



neovac.ch/e-mobility-go

## Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

Die gemeinnützige Stiftung Drei Ringe bietet in Zürich seit 60 Jahren vergünstigten Wohnraum für aktuell 56 psychisch beeinträchtigte Mitmenschen an. Zur Erweiterung unseres Angebotes suchen wir eine geeignete Liegenschaft mit weiteren 30 bis 50 Wohneinheiten.

Kontaktaufnahme erbeten unter [www.stiftung-drei-ringe.ch](http://www.stiftung-drei-ringe.ch), steuerbefreit.

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



**SCHAUB**

Malen · Spritzen · Gipsen

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · [schaub-zh.ch](http://schaub-zh.ch)



Die meisten der Magical Hydrangea werden bis zu einem Meter hoch.

WENN NICHT JETZT, WANN DANN?

## Starke Hortensien mit magischer Blüte

Dieser Sommer ist an Wechselhaftigkeit kaum zu überbieten: Die eine Woche regnet es, die nächste klettern die Temperaturen an die 30-Grad-Grenze, es folgen wieder Tage mit Gewittern und Wolkenbrüchen, bevor es warm und schwül wird. So richtig einstellen auf ein Sommerwetter kann man sich nicht und das ist für uns Menschen schon eine Herausforderung. Bei vielen Pflanzen dagegen kommt das Auf und Ab ziemlich gut an.

Gerade die durstigen Gewächse freuen sich über die regenreichen Tage, auf die wieder eine lachende Sonne folgt.

Hortensien beispielsweise blühen in diesem Sommer reicher denn je. Sowohl was die Blütenfülle als auch was die Blütenfarbe an-

geht, geben die beliebten Ziersträucher so richtig an.

### Hortensien blühen auf

Wer schon länger überlegt, sich eine Hortensie zuzulegen, sollte also nicht mehr zögern, denn



jetzt ist die perfekte Zeit. Gerade auch die Pflanzen auf dem Balkon oder der Terrasse fühlen sich diesen Sommer pudelwohl und verwöhnen mit ihren imposanten Dolden.

Das war die vergangenen Jahre nicht immer der Fall. Es liegt in der Natur der Sache, dass Topfpflanzen schwierigere Wachstumsbedingungen haben als die im Gartenboden. Ihnen steht viel weniger Erdvolumen zur Verfügung, damit einhergehend haben sie weniger Nährstoffe (wenn nicht regelmässig gedüngt wird) und einen viel kleineren Wasserspeicher. Das macht es den Pflanzen in trockenen und heissen Monaten nicht leicht.

Ganz anders in diesem Jahr: Der viele Regen – den die Hydrangea sowieso lieber mögen als Leitungswasser – lässt sie regelrecht aufblühen.

Die Evolution blüht zu Beginn in Blau oder Rosa, bekommt nach und nach ein grünes Herz mit rotem Rand und leuchtet im Herbst schliesslich mit den feurigen Blättern der Bäume um die Wette.



Die Greenfire verblüfft mit einer flammenförmigen rot-grünen Zeichnung auf den Blütenblättern.

### Stark, unkompliziert, magisch

Doch was, wenn die nächsten Wochen wieder mehr Sonne mit sich bringen? Dann setzt man im besten Fall auf besonders robuste Varianten. Sehr empfehlenswert sind die Magical Hydrangea. Das umfangreiche Sortiment umfasst verschiedene Varianten, die alle eine hohe Toleranz gegenüber Sonne, Regen und übrigens auch Frost haben, denn auch der nächste Winter kommt bestimmt. Zudem verlangen diese starken Bauernhortensien seltener den Griff zur Giesskanne als die meisten anderen Hortensien auf dem Markt.

Das Ass im Ärmel der Magicals ist aber ihre magische Eigenschaft: Sie wechseln im Laufe ihrer langen Blütezeit mindestens dreimal die Farbe. Dafür braucht es weder speziellen Dünger noch eine besondere Pflege, aber: Je heller die Magicals stehen, desto intensiver das Ergebnis.

### Von romantisch bis feurig

Die schön kompakt wachsende Jewel beispielsweise beginnt pink oder blau-violett und vollführt einen eindrucksvollen Wechsel über Grün hin zu Dunkelrot. Diese Variante ist ideal für kleine Südbalkone, da sie den ganzen Tag in direktem Sonnenlicht stehen kann und wunderbar kompakt wächst.

Etwas mehr Raum wünscht sich die Evolution. Ihre Blüten sind ein wenig grösser als die der anderer Hydrangea und können auf etwas grösseren Terrassen ihre volle Wirkung entfalten. Ihre Farbgebung ähnelt jener der Jewel sehr, doch die Töne sind etwas intensiver und das Rot, das sich im Herbst zeigt, leuchtet herrlich mit den Blättern der Bäume um die Wette.

Feurig kommt die Greenfire daher: Sie verblüfft mit einer an Flammen erinnernden rot-grünen Zeichnung auf den Blütenblättern. Am Anfang sind die Farben noch eher hell und dezent, werden im Verlauf der kommenden Wochen aber immer intensiver, bis ein sattes Grün die Oberhand gewinnt. Die beiden neuen Varianten Greenfire Purple und Greenfire Red haben bereits im letzten Jahr auf Messen zahlreiche Preise gewonnen. Wie der Name dieser Kraftpakete schon vermuten lässt, enthält Greenfire Purple mehr blau-lila Akzente, während Greenfire Red die rote Grundfarbe beibehält.

Die Magical Hydrangea haben eine hohe Toleranz gegenüber Sonne, Regen und auch Frost.



### In (fast) jeden Topf passt eine Magical

Die meisten der Magical Hydrangea werden bis zu einem Meter hoch und sind in Dreieinhalb-, Vier- und Fünf-Liter-Töpfen erhältlich – einige jetzt sogar in Zehn-Liter-Töpfen. Daher eignen sie sich sowohl für grosse Dachterrassen als auch für kleinere Reihenhausbalkone.

Erhältlich sind die starken Hortensien in verschiedenen Gartencentern (beispielsweise bei [www.zulauf.ch](http://www.zulauf.ch)).

Mehr Informationen rund um Pflanzung und Pflege gibt es auf: <https://magicalhydrangea.com/de/>



**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
Magical Hydrangea



# 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: Patrick Stutz, info@hev-adliswil-langnau.ch  
Oberhusstrasse 20  
8134 Adliswil  
Telefon 044 312 32 32  
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

## BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch  
P: Diego Bonato, info@hev-birmensdorf.ch  
Brunnenzelgstrasse 10, 8904 Aesch ZH  
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: Thomas Regli  
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: Stephan Wittwer, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Berlistrasse 8, 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: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch  
c/o immotinn AG  
Dorfstrasse 29a, 8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## BEZIRK HINWIL

GS: HEV Bezirk Hinwil  
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti  
T: Rechtsberatung 055 505 50 30  
info@hev-rueti.ch  
T: Administration 044 932 44 77  
info@hev-wetzikon.ch  
P: Andreas Egli

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Pascal Manhart  
GS: Einsiedlerstrasse 440b, 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: Martin Hirs  
GS: Industriestrasse 9, 8712 Stäfa,  
Tel. 044 926 10 70  
info@hev-pfannenstiel.ch  
R: Fontana + Partner AG  
8708 Männedorf, Telefon 044 922 40 60

## RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine telefonischen Auskünfte;  
Persönliche Auskünfte:  
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/  
Rechtsberatung

## 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: Fabian Cantieni  
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

## 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 Rechtsberatung 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

## Das wusste schon meine Grossmutter ...

Vor einigen Monaten hielt ich mich an dieser Stelle darüber auf, dass wir von Staates wegen dazu angehalten werden, Bäume zu pflanzen, zu hegen und zu pflegen. Dies nicht zuletzt, weil sie kühlen und Schatten spenden. Im Zusammenhang mit der Debatte um die «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» verortete ich die öffentliche Hand als einen denkbar unglaubwürdigen Absender solcher Forderungen, ist sie doch in der Vergangenheit alles andere als vorbildlich vorangegangen. So erinnerte ich etwa daran, dass in der rot-grün regierten Stadt Zürich der Münsterhof, der Paradeplatz, der Turbinen-Platz, der Vulkan-Platz und die Sechseläuten-Wiese früher allesamt einmal unversiegelt und mit veritablem Baumbestand versehen waren.

Grünanlagen mit Bäumen sorgen in den Städten durch ihre Verdunstung für einen grösseren Kühlungseffekt als Grünflächen ohne Bäume. Das hat ein Team von den Geoökologen Jonas Schwaab von der ETH Zürich in einer Studie vor rund drei Jahren gezeigt. Bei städtischen Grünflächen mit Rasen, Wiese oder Blumen sei der Kühleffekt halb bis ein Viertel so gross wie bei Flächen mit Bäumen.

Eine neue Studie zweier deutscher Universitäten hat nun – wohl zur grossen Verwunderung nicht nur der Wissenschaft – diese Erkenntnisse bestätigt. Zudem, so diese neueste Studie, hätten Grünflächen mit Bäumen vor allem während heissen und trockenen Perioden einen grösseren Kühlungseffekt als Grünflächen ohne Bäume ... und – dies ist nun meine höchstpersönliche Erkenntnis – Bäume spenden gerade im Sommer auch noch Schatten!

Die Frage nach den Kosten dieser Studien möchte ich schon gar nicht stellen. Nur so viel: Meine beiden Grossmütter waren beide kluge Frauen – bestimmt haben sie es auch schon gewusst ...

*H. Egloff*  
Hans Egloff



# NASSE WÄNDE?

# FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von  
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



**Abdichtungssysteme Bengtsson AG**

Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail [zuerich@isotec.ch](mailto:zuerich@isotec.ch)



**Abdichtungssysteme Scheibli AG**

Humlikon bei Andelfingen 052 551 06 55 • Schaffhausen 052 551 06 56

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail [buerio@isotec.ch](mailto:buerio@isotec.ch)

[www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)

**ISOTEC®**  
IMMER BESSER.



**AZB**

CH-8038 Zürich  
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



**home service**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch