

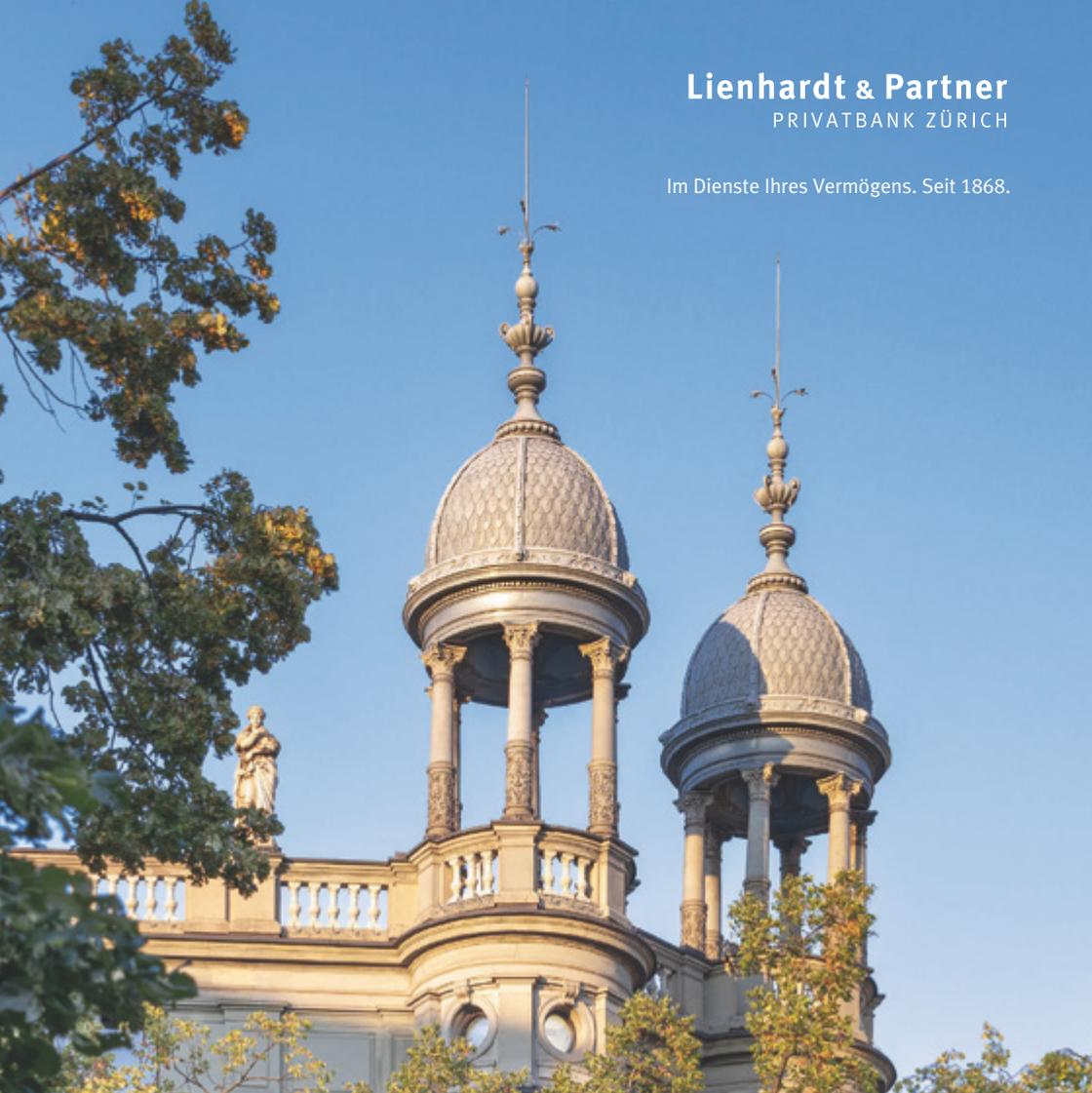


- 4400 Wohnungen: Leerwohnungsziffer im Kt. ZH verharrt auf tiefem Niveau
- Lästige Mit-Esser: Die Nervensägen mit den Wespentailen
- Eigenmietwert: Nationalratskommission bekräftigt Abschaffung

Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen. Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Ihre Meinung ist wichtig!

Die Planungs- und Bewilligungsverfahren für Windenergieanlagen sollen beschleunigt werden. Dazu hat die Baudirektion einen Vorschlag zur Teilrevision des kantonalen Richtplans Energie ausgearbeitet und diesen öffentlich aufgelegt. Behörden, Private und Verbände können bis Ende Oktober dazu Stellung beziehen.

Der Hauseigentümerverband hat den Entwurf eingehend geprüft. Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit, die Nutzung erneuerbarer Energien zu beschleunigen und auch Windenergieanlagen schneller als bisher zu bauen, müssen wir die Revision in der vorliegenden Form zurückweisen. Die Beschleunigung geht nämlich total zulasten der Rechte der Eigentümer – und zwar auf verschiedenen Ebenen.

Um unserer Position grösseres Gewicht zu verleihen, fordern wir unsere Mitglieder auf, diese gegenüber dem Regierungsrat ebenfalls schriftlich zu vertreten. In der Mitte dieser Ausgabe finden Sie einen Musterbrief, den Sie einfach unterschreiben und einsenden können. Die Gründe für die Ablehnung werden darin ausführlich dargelegt. Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Durch eine Verschiebung von der Nutzungsplanung zur Richtplanung werden die derzeitigen Kompetenzen in die Hoheit von Bund und Kantonen verlagert. Die Stimmberechtigten der Gemeinden beziehungsweise deren Parlamente verlieren dadurch ihre bisherigen Einflussmöglichkeiten.

Die Verhandlungsposition der betroffenen Grundeigentümer wird dadurch massiv geschwächt, dass Kapitalgesellschaften das Enteignungsrecht erteilt werden kann. Wer kann schon frei verhandeln, wenn im Hintergrund stets die Enteignung droht?

Wertminderungen der Liegenschaften durch Windkraftanlagen sind unausbleiblich. Minderungen müssen entschädigt werden. Eine Entschädigung ist aber nicht vorgesehen.

Setzen auch Sie sich gegen die drohende Schmälerung der Eigentümerrechte ein. Senden Sie den Brief an das Amt für Raumentwicklung.



Weitere Informationen
unter www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/richtplaene/kantonaler-richtplan/laufende-verfahren/oeffentliche-auflage.html

Musterbrief in der Heftmitte
Eingabefrist bis Ende Oktober

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Stéphanie Bartholdi, MLaw,
Juristin HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 57927 (WEMF-bestätigt 2024)

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

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Ihre Meinung ist wichtig! 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Schluss mit Missbräuchen bei der Untermiete 70

POLITIK

HANDLUNGSBEDARF VORHANDEN
**Nationalratskommission bekräftigt die Abschaffung
der «Eigenmiete»-Steuer** 7

«Aus dem Kantonsrat» 8

FÜR FAIREN AUSGLEICH ZWISCHEN
DEN VERTRAGSPARTEIEN
**Praxisprobleme bei Baumängeln und
Mietzinsüberprüfungen sollen behoben werden** 12

AKTUELL

WOHNBAUSALDO ENTSPRICHT WIEDER DEM
LANGJÄHRIGEN MITTEL
**Leerwohnungsziffer im Kt. Zürich verharnt
fast unverändert auf tiefem Niveau** 15

**«NEUE RÄUME 24»
Internationale Interior-Ausstellung
«neue räume 24»** 19

HAUSTIERHALTUNG
Damit es mit den vier Pfoten keinen Ärger gibt 22

TRENDS

BADEZIMMER
Eintauchen 26

RECHT

MIETRECHT
**Hitzige Gemüter – wann ist eine Kündigung
wegen Störung des Hausfriedens erlaubt?** 34

MIETRECHT
Aufeinanderfolgende Mietzinserhöhungen 37

MIETRECHT
**Anpassung des Mietzinses nach Ablauf
der Indexdauer** 38

NACHBARSCHAFT IM STOCKWERKEIGENTUM
**Der Zaun im oder um den Garten im
Sondernutzungsrecht** 41

NATUR

**«SPÄTZÜNDER» UND WEITERE ATTRAKTIONEN
Damit es auch im Herbst noch blüht und duftet...** 54

LÄSTIGE MIT-ESSER
Die Nervensägen mit den Wespentailen 62

SERVICE

Verkaufsinserat 24

DRUCKSACHENVERKAUF
Ratgeber «Der Mietzins» 45

SEMINARE

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 33

«Erbrechtsregelung für Hauseigentümer» 43

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 50

Bestellformular 47

Kreuzworträtsel 52

Sektionen-Info 68

ZUM TITELBILD

Auch wenn sie bisweilen nervt:
Die Wespe ist ein schönes Tier.

Bild: AdobeStock

**Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen**

Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33, 5243 Mülligen
Tel 056 450 00 40
info@domeisenfenster.ch
domeisenfenster.ch

Einfach komfortabel.



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



HANDLUNGSBEDARF VORHANDEN

Nationalratskommission bekräftigt die Abschaffung der «Eigenmiete»-Steuer

Der Hauseigentümerverband Schweiz ist hocherfreut, dass die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) den dringenden Handlungsbedarf für die Abschaffung der Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» für das selbstgenutzte Wohneigentum bekräftigt. Die Vorlage kommt bereits in der Herbstsession in den Nationalrat. Der HEV Schweiz setzt sich für eine ausgewogene Vorlage im Sinne des Ständerates ein.

Mit dem Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung soll das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung revidiert werden und endlich die seit Jahrzehnten hochgradig umstrittene Erhebung der Besteuerung der fiktiven «Eigenmiete» für das selbstgenutzte Eigenheim abgeschafft werden. Beide Räte haben dieses Gesetz bereits unterstützt. Allerdings bestehen zwischen den Beschlüssen von Nationalrat und Ständerat in zwei Punkten Differenzen, die noch bereinigt werden müssen, nämlich die Frage des Schuldzinsabzuges und des Einbezugs der selbstgenutzten Zweitwohnungen.

Der Nationalrat hatte bislang einen Abzug privater Schuldzinsen in der Höhe von nur 40% der steuerbaren Vermögenserträge unterstützt, was insbesondere andere Immobilieneigentümer bestraft hätte, die weiterhin einen Ertrag versteuern müssten (Mietzinsen von vermieteten Wohnungen, Eigenmietwert bei Zweitliegenschaften). Der Ständerat sah dagegen einen Abzug von maximal 70% vor. Die Kommission ist nun von ihrer starren 40%-Limite abgewichen und hat eine neue Lösung gesucht. Eine knappe Mehrheit schlägt dem Nationalrat stattdessen einen quotal-restriktiven Abzug für private Schuldzinsen basierend auf der Quote von unbeweglichem Vermögen (ohne selbstgenutztes Wohneigentum) zum Gesamtvermögen vor.

Der HEV Schweiz begrüsst, dass sich die Kommission bewegt und eine Alternative für

einen Kompromiss mit dem Ständerat gesucht hat. Allerdings ist die Umsetzung des Vorschlags der Kommission administrativ aufwendig. Der HEV Schweiz unterstützt daher den Minderheitsantrag der Kommission, welcher dem Beschluss des Ständerates für einen Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge entspricht. Diese Lösung ist sehr einfach umsetzbar und führt somit zur angestrebten administrativen Vereinfachung des Steuersystems.

Gegenwind der Tourismuskantone

Weiterhin möchte der Nationalrat die selbstgenutzten Zweitliegenschaften miteinbeziehen und die «Eigenmiete» auch hier abschaffen. Aufgrund der drohenden Steuerausfälle ist seitens der Tourismuskantone mit erheblichem Gegenwind zu rechnen, der die gesamte Vorlage gefährden kann. Die Abschaffung der «Eigenmiete» von Zweitliegenschaften sollte daher in einem zweiten Schritt angegangen werden.

Der HEV Schweiz ist erfreut, dass die Nationalratskommission den dringlichen und erheblichen Handlungsbedarf einer Lösung für die überfällige Abschaffung der fiktiven «Eigenmiete»-Steuer bei selbstgenutztem Wohneigentum bekräftigt hat. Die Vorlage kommt bereits in der Herbstsession in den Nationalrat. Der HEV Schweiz wird sich weiterhin für eine systemkonforme, ausgewogene Vorlage im Sinne des Ständerates zur Abschaffung der «Eigenmiete»-Steuer einsetzen.



«Aus dem Kantonsrat»

Foto: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 8. April 2024

Geschäft

Änderung Planungs- und Baugesetz betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Der Kantonsrat hat der redaktionell bereinigten Vorlage in der Schlussabstimmung zugestimmt. Die Gemeinden erhalten fortan verschiedene Instrumente, um dem Klimawandel auf lokaler Ebene zu begegnen und das Siedlungsgebiet stärker zu begrünen. So können sie etwa Vorschriften erlassen zum Erhalt und Ersatz von Bäumen oder zur Begrünung von Flachdächern.

Abstimmungsverhalten

121 Stimmen aus FDP, Die Mitte, GLP, EVP, SP, Grüne und AL für die Gesetzesänderung und 49 Stimmen aus SVP gegen die Gesetzesänderung.

Sitzung des Kantonsrats vom 29. April 2024

Geschäft

Postulat «KI im Baubewilligungsverfahren»

Seit dem 1. April 2024 ist im Kanton Zürich die vollständig elektronische Eingabe von Baugesuchen möglich. Mit dem Postulat soll der Regierungsrat in einem nächsten Schritt in einem Bericht darlegen, wie die Baueingaben digital weiterbearbeitet werden können und wie künstliche Intelligenz im Baubewilligungsverfahren eingesetzt werden kann. Ziel ist es, das Bewilligungsverfahren zu beschleunigen und die Baubehörden zu entlasten.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat diskussionslos dem Regierungsrat zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre überwiesen.

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

Erica Catizzone
Immobilienbewirtherin



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Sitzung des Kantonsrats vom 27. Mai 2024**Geschäft**

Postulat «Weniger Bürokratie bei Solaranlagen – kleinere Solaranlagen bis 35 m² sollen zukünftig nicht mehr meldepflichtig sein»

Mit dem Postulat wird der Regierungsrat eingeladen zu prüfen, die Bauverfahrensverordnung anzupassen. Fortan sollen in Bauzonen steckerfertige Solaranlagen bis zu einer Fläche von 4 m² sowie genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern bis zu einer Fläche von 35 m² keiner baurechtlichen Bewilligung mehr bedürfen. Mit der Verringerung von administrativen und finanziellen Hürden soll ein Beitrag zur Förderung von Solaranlagen geleistet werden.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat diskussionslos dem Regierungsrat zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre überwiesen.

Geschäft

Postulat «Meldeverfahren Solaranlagen vereinfachen»

Im Vergleich zu anderen Kantonen müssen im Kanton Zürich für eine Solaranlage im Meldeverfahren signifikant mehr Unterlagen eingereicht werden. Das Postulat will dies ändern und das Meldeverfahren vereinfachen. So soll es etwa zukünftig ausreichend sein, einen einfachen Grundrissplan oder eine Ansicht des Gebäudes mit der geplanten Anlage statt eines Situationsplans einzureichen. Durch die Reduktion der einzureichenden Unterlagen soll für Private und Gewerbe bei der Installation einer Solaranlage Bürokratie abgebaut werden.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat diskussionslos dem Regierungsrat zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre überwiesen.

Sitzung des Kantonsrats vom 10. Juni 2024**Geschäft**

Postulat «Kreislaufwirtschaft fördern: Einsatz von Beton- und Mischabbruch»

Mit dem Postulat wurde der Regierungsrat aufgefordert, dem Kantonsrat einen Bericht zu unterbreiten, wie im Kanton eine graduelle Steigerung des Anteils an qualitativ hochwertigem Recyclingbeton im Hoch- und Tiefbau zu erreichen ist. In seiner Antwort hält der Regierungsrat fest, dass bei Bauten des Kantons, wenn möglich, bereits Recyclingbeton verwendet wird.

Eine weitere Steigerung des Einsatzes von rezyklierter Gesteinskörnung in ungebundenen Anwendungen kann gemäss regierungsrätlichem Bericht nur erreicht werden, wenn der Einsatz in Bauwerken von Privaten erhöht wird.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat ohne Gegenantrag als erledigt abgeschrieben.

Sitzung des Kantonsrats vom 24. Juni 2024**Geschäft**

Parlamentarische Initiative (PI) «Änderung § 225 Abs. 3 StG – Grundstückgewinnsteuer»

Mit der PI wurde gefordert, die Grundstückgewinnsteuer bei einer Eigentumsdauer von über 20 Jahren stärker zu ermässigen. Bei einer Eigentumsdauer von 5 bis 9 Jahren hätte die Grundstückgewinnsteuer hingegen geringfügig erhöht werden sollen, während sie bei einer Eigentumsdauer zwischen 10 und 20 Jahren gleich hoch geblieben wäre. Der Regierungsrat und eine Mehrheit der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) haben beantragt, die PI abzulehnen. Eine Kommissionsminderheit aus SVP und FDP beantragte die Zurückweisung der PI an die Kommission zur Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfes.

Abstimmungsverhalten

95 Stimmen aus Die Mitte, GLP, EVP, SP, Grünen und AL für Ablehnung der PI, 75 Stimmen aus SVP und FDP für Zustimmung zur PI bei einer Enthaltung. Das Geschäft ist erledigt.

Sitzung des Kantonsrats vom 1. Juli 2024**Geschäft**

Parlamentarische Initiative (PI) «Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für den Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert»

Mit der PI der SVP soll der Regierungsrat beauftragt werden, beim Bund eine Standesinitiative einzureichen mit dem Ziel, eine gesetzliche Grundlage für eine Härtefallklausel beim Eigenmietwert zu schaffen. Damit wird auf ein Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 2022 reagiert, als das Bundesgericht eine Änderung des Steuergesetzes im Kanton Tessin verwarf. Mit der Gesetzesänderung sollten Hausbesitzer im Kanton Tessin mit geringem Einkommen vor einem zu hohen Eigenmietwert bewahrt werden. In der Folge haben jedoch zwei Grossräte der SP die Gesetzesänderung vor dem Bundesgericht angefochten – und haben Recht erhalten. Das Bundesgericht hat festgestellt, dass eine explizite gesetzliche Grundlage für den Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert fehle. Als Reaktion auf den

Bundesgerichtsentscheid sah sich 2023 auch der Kanton Zürich gezwungen, die Härtefallklausel abzuschaffen.

Abstimmungsverhalten

127 Stimmen aus SVP, FDP, GLP, EVP, SP und Grüne für eine vorläufige Unterstützung. Die PI wird einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	5 Sitze
EVP	7 Sitze
Die Mitte	11 Sitze
Grüne / CSP	19 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	36 Sitze
SVP / EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze

Für die Zukunft:

Klimafreundliche Energien. Intelligente Infrastrukturen. Smarte Services. Innovative Wärme.



FÜR FAIREN AUSGLEICH ZWISCHEN DEN VERTRAGSPARTEIEN

Praxisprobleme bei Baumängeln und Mietzinsüberprüfungen sollen behoben werden

Die Rechtskommission des Nationalrates will die Gewährleistungsrechte der privaten Käufer neuer Wohnungen stärken. Die schikanöse Rügefrist für Baumängel soll aufgehoben werden. Der HEV Schweiz begrüsst dies, denn private Eigentümer riskieren mit der heutigen komplizierten Regelung den Totalverlust sämtlicher Gewährleistungsrechte bei Mängeln. Zudem hat die Kommission gesetzliche Vorschläge für den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmieten zur Überprüfung der zulässigen Mietzinshöhe in einem Anfechtungsverfahren erarbeitet. Dies schafft Transparenz über die zulässigen Mieten und dient den Mietparteien ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

Baumängel – Verbesserung für private Haus- und Stockwerkeigentümer

Nach geltendem Recht besteht eine doppelte Voraussetzung für die Durchsetzung der Gewährleistungsrechte eines Immobilienkäufers oder Bauherrn:

- Rügepflicht: Erstens die Einhaltung der sogenannten «Sofort»-Rügepflicht für Mängel an der Kaufsache oder dem Bauwerk. Verpasst der Käufer/Bauherr die extrem kurze Frist, verliert er sämtliche Gewährleistungsrechte gegenüber dem Verkäufer/Unternehmer und muss den Schaden selbst tragen. In ausländischen Rechtsordnungen ist eine Rügefrist unbekannt. Weder das deutsche, das österreichische noch das französische Recht sehen eine separate Mängelrügefrist vor.
- Verjährungsfalle: Die zweite Voraussetzung ist die Beachtung der Verjährungsfrist von 5 Jahren. Nach deren Ablauf ist die Durchsetzung aller Ansprüche des Käufers oder Bauherrn wegen Baumängeln nicht mehr möglich, selbst wenn sie erst später entdeckt werden.

Private Haus- und Wohnungskäufer sowie private «Einmal-Bauherren» sind damit in der Praxis überfordert und verlieren häufig sämtliche Haftungsansprüche bei Baumängeln und stehen völlig schutzlos da. Die Rechtskommission hat eine schlanke, praxistaugliche Vorlage geschaf-

fen, um diese ungerechte Regelung zu verbessern. Kernstück davon ist die Abschaffung einer separaten gesetzlichen Rügefrist für Mängel neben der Verjährungsfrist. Ein Mangel an einem gekauften oder neu gebauten/umgebauten Gebäude oder von Stockwerkeigentum soll innerhalb der Verjährungsfrist immer angezeigt werden können. Nach Ablauf der Verjährung kann der private Käufer/Bauherr jedoch keine Behebung und keinen Schadenersatz mehr durchsetzen. Der HEV Schweiz begrüsst den Vorschlag der Rechtskommission. Er schafft einen fairen Ausgleich zwischen den Vertragsparteien.

Vereinfachte Mietzinsprüfung durch Vergleichsmietzinse

Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Bisher fehlt es jedoch an praktikablen Vorgaben, um die orts- und quartierüblichen Vergleichsmieten im Verfahren bei Anfechtung des Anfangsmietzinses tatsächlich überprüfen zu können. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, in welchem der Nachweis gelang. Die Rechtskommission des Nationalrates präsentiert nun eine konkrete Lösung. Mit einfachen, klaren Kategorien für Einrichtung oder Ausstattung werden die Mietwohnungen vergleichbar gemacht. Zudem können statistische Vergleichsmietzinse

unterstützend beigezogen werden. In einem Anfechtungsverfahren kann somit aufgrund der Vergleichsmiete die zulässige Mietzinshöhe einfacher überprüft werden. Dies schafft Transparenz über die zulässigen Mieten und dient den Mietparteien ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

Ausnutzung einer Notlage verhindern

Das Bundesgericht hat es in einem jüngeren Entscheid selbst Gutverdienern erlaubt, mit genügend Auswahlmöglichkeiten an Mietwohnungen und ohne jeglichen Druck zum Abschluss des Mietvertrags, den vereinbarten Anfangsmietzins im Nachhinein kostenlos an-

zufechten. Ein solcher Eingriff in die Vertrags-treue geht weit über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht. Auch sozialpolitisch motivierte Regeln dürfen nicht überborden. Die Rechtskommission will dies im Gesetz entsprechend klarstellen: Das Anfechtungsrecht der vereinbarten Anfangsmiete steht jenen zu, die bei Wohnungsmangel aus einer Zwangslage heraus zur Unterzeichnung des Mietvertrags unter Druck standen. Dies lässt sich mittels erfolgloser Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche bei der Ausnutzung von Wohnungsnot bekämpft, ohne dass das kostenlose Verfahren «zweckmissbraucht» wird.



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



Senkrecht durch die Decke im alten Fachwohnhaus war hier die Aufgabe. Dezent im Eck eingebaut – nur die Tragschienen erinnern an den senkrechten Lift. Wenn der Lift oben ist, gibt es mehr Platz unten und wenn er unten steht, ist oben geschlossen.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**



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 handwärmem 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



WOHNBAUSALDO ENTSPRICHT WIEDER DEM LANGJÄHRIGEN MITTEL

Leerwohnungsziffer im Kt. Zürich verharret fast unverändert auf tiefem Niveau

Rund 4400 Wohnungen standen im Kanton Zürich am 1. Juni 2024 leer, etwa 300 mehr als im Jahr zuvor. Damit hat sich die Leerwohnungsziffer, das heisst der Anteil der leeren Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, innert Jahresfrist leicht von 0,53 auf 0,56 Prozent erhöht. Sie bleibt damit auf tiefem Niveau nahezu unverändert. Klar tiefere Werte gab es letztmals kurz nach der Jahrtausendwende.

Nachdem die Leerwohnungsziffer in den drei vergangenen Jahren teilweise markant zurückgegangen war, meldet dieses Jahr eine Mehrheit der Zürcher Gemeinden wieder etwas höhere Leerstände. Kantonsweit ist die Zahl der Leerwohnungen zwischen 2023 und 2024 von rund 4100 auf 4400 gestiegen. Von den Regionen weisen das Glattal und das Oberland die höchste Leerwohnungsziffer auf (1,10 respektive 1,07 Prozent), die Städte Zürich und Winterthur die tiefsten (0,07 respektive 0,14 Prozent).

Wie auf gesamtkantonomer Ebene sind die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Regionen eher klein. Den stärksten Anstieg

verzeichneten das Umland von Winterthur und das Furttal (plus 0,18 respektive 0,14 Prozentpunkte). Etwas rückläufig war die Ziffer im Weinland (minus 0,15 Prozentpunkte). Insgesamt liegt die Leerwohnungsziffer nur in zwei Regionen über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (Glattal und Furttal).

Miet- und Eigentumsmarkt entwickeln sich ähnlich

Anders als im letzten Jahr haben sich der Miet- und der Eigentumsmarkt in die gleiche Richtung entwickelt. In beiden Teilmärkten sind die Leerstände angestiegen. Mit 914 Objekten ist der

Eigentumsleerstand jedoch weiterhin unter dem Niveau der Jahre vor Corona. Damals waren es jeweils mehr als 1000 Einheiten. Bei den Mietwohnungen wurden 3509 leere Objekte gezählt. Gegenüber dem Vorjahr sind das 320 Wohnungen oder acht Prozent mehr.

Ein- und Fünfstückwohnungen stehen weniger leer

Der leichte Anstieg der Leerstände betrifft fast alle Wohnungsgrössen. Nur bei den Ein- und Fünfstückwohnungen sind es weniger als im Vorjahr. Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen jedoch weiterhin klein und haben sich eher noch verringert. Allerdings führten die geringfügigen Veränderungen dazu, dass die Leerwohnungsziffer bei Fünfstückwohnungen neu am kleinsten und bei Zweistückwohnungen am grössten ist. Berücksichtigt man nicht nur die Grösse, sondern auch den Eigentumstyp eines Objekts, zeigen sich nur bei den Dreistückwohnungen substanzielle Unterschiede: Bei dieser Wohnungsgrösse haben sich die Leerstände im Eigentumsmarkt verringert, im Mietmarkt jedoch erhöht.

Kein weiterer Anstieg der Leerstände bei Einfamilienhäusern

Der deutliche Anstieg der leerstehenden Einfamilienhäuser im Vorjahr hat sich nicht fortgesetzt. Der Leerstand in dieser Kategorie hat sich lediglich um sechs Häuser auf insgesamt 626 erhöht. Damit beträgt der Anteil der Einfamilienhäuser an allen Leerständen 14 Prozent, was im Zeitvergleich ein hohes Niveau ist. Fast gleich hoch, nämlich 12 Prozent, ist der Anteil der Neubawohnungen (fertiggestellt ab 2022) am Leerwohnungsbestand. Vor acht Jahren (2016), als noch mehr Wohnungen gebaut wurden und die Leerwohnungsziffer höher war, betrug der Neubaanteil demgegenüber rund 25 Prozent.

Wohnungsbau stabilisiert Leerwohnungsziffer

Letztes Jahr entsprach der Wohnbausaldo, das heisst die Zahl der neu gebauten Wohnungen abzüglich der abgebrochenen, wieder dem langjährigen Mittel, nachdem der Saldo zwei Jahre lang klar unterdurchschnittlich gewesen war.

LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

Die Leerwohnungszählung wird nach den Vorgaben des Bundesamts für Statistik durchgeführt. Sie erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leerstehenden Wohnungen, die entweder zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind. Die ausgewiesenen Leerstände umfassen also nur jenen Teil des Wohnungsangebots, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer aber über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

Auf Gemeindeebene kann die Leerwohnungsziffer von Jahr zu Jahr stark schwanken, weil Neubauprojekte unter Umständen einen grossen Einfluss darauf haben. Zudem kommt es vor, dass die Gemeinden ihre Erhebungsmethode anpassen.

Dies dürfte geholfen haben, die Leerwohnungsziffer zu stabilisieren. Es ist aber noch nicht absehbar, ob ein Wendepunkt erreicht ist und die nächsten Jahre wieder steigende Leerwohnungsziffern bringen werden. Die derzeit verfügbaren Daten lassen eher erwarten, dass der Wohnbau in naher Zukunft stagnieren oder sogar rückläufig sein wird. Dies würde bei gleichbleibender Nachfrage nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen.

Weitere Auswertungen zur Leerwohnungsziffer inklusive interaktiver Grafiken finden sich auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich. Die gleichzeitig erscheinende Medienmitteilung von Statistik Stadt Zürich enthält darüber hinaus Detaildaten zu den Stadtquartieren.



<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html>



<https://www.stadt-zuerich.ch/leerwohnungen>

veriset

«Meine Küche.

Made in Luzern.»

Mujinga Kambundji,
die schnellste Frau der Schweiz.



veriset.ch



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



«NEUE RÄUME 24»

Internationale Interior-Ausstellung «neue räume 24»

Vom 26. bis zum 29. September findet die internationale Interior-Ausstellung «neue räume» in Zürich Oerlikon statt. Rund 100 Aussteller aus 10 Ländern kommen in der Halle 550 in Zürich Oerlikon zusammen, um Wohntrends, Produktneuheiten und Designobjekte zu zeigen. Inspirierende Sonderschauen und spannende Veranstaltungen bieten zusätzliche Anreize für die design-interessierten Besucher und Besucherinnen.

Aktuelle Themen, einladende Wohnwelten und ein inspirierendes Rahmenprogramm: Vom 26. bis zum 29. September 2024 wird die zweijährlich stattfindende und als feste Institution etablierte Design-Messe «neue räume» in der Zürcher ABB-Halle auf rund 6000 m² zum Ort der Begegnung und zur Trend-Plattform. Bereits zum zwölften Mal versammelt «neue räume» neben anregenden Sonderschauen auch wieder über 80 nationale und internationale Aussteller



ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Öffnungszeiten:

Donnerstag bis Freitag: 12–20 Uhr
Samstag: 10–20 Uhr
Sonntag: 10–18 Uhr

Adresse:

ABB-Eventhalle 550 in
Zürich Oerlikon, Schweiz
Ricarda-Huch-Strasse | 8050 Zürich

Eintritt: CHF 25.–

Studenten, Schüler, AHV und
IV CHF 15.–

Termin:

26. bis 29. September 2024



und bietet an vier Tagen ein spannendes Programm rund um Interior und Design. Mit dabei sind in diesem Jahr u. a. Hersteller wie Classicon, das bekannte Familienunternehmen Röthlisberger Kollektion, die Schweizer Traditionsfirma Lehni, Fritz Hansen mit zwei neuen Stuhlmodellen, V-ZUG und viele mehr.

Über die Grenzen der Schweiz hinaus gilt die Design-Ausstellung als wichtige Präsentationsfläche und einzigartiger Treffpunkt für die Möbelszene und für interessierte Designliebhaber. Neben zahlreichen Produktneuheiten

zeigt die Messe traditionell in verschiedenen, sorgfältig kuratierten Sonderschauen aktuelle und kommende Wohntrends, Neues und Spektakuläres – eine Inspiration für Privatpersonen und Fachpublikum gleichermaßen.

Auch dieses Jahr ist «neue räume» Partner der Zurich Design Weeks vom 12. bis zum 29. September 2024. Alle Angaben zur Ausstellung und zu den Veranstaltungen sind auf der Website neueräume.ch aufgeschaltet.



PUBLIKATION SCHWEIZER MÖBELLEXIKON UND NEUE SCHWEIZER MÖBEL

An der Vernissage wird zudem die vierte, aktualisierte und überarbeitete Auflage des «Schweizer Möbellexikon» präsentiert, ergänzt durch die Publikation «Neue Schweizer Möbel», die einen vertieften Blick auf das Schaffen zeitgenössischer Designerinnen und Designer wirft. Eine Sonderausstellung zeigt Entwürfe aus dieser neuen Publikation. Das «Schweizer Möbellexikon» umfasst neu die interessantesten Entwürfe Schweizer Provenienz von 1920 bis 2023 mit Texten von Alfred Hablützel, Claude Lichtenstein und Willy Gläser.

Die neue Publikation mit einem Vorwort von Gabriela Chicherio (Zurich Design Weeks) und einer

Einführung von Alfredo Häberli wirft einen vertieften Blick auf das aktuelle Schaffen zeitgenössischer Designerinnen und Designer.

Scannen Sie den QR-Code und bestellen Sie jetzt den Doppelband «Schweizer Möbellexikon» und «Neue Schweizer Möbel» mit 20% Rabatt auf den Verkaufspreis von CHF 59.–.

Lieferung nach Erscheinen Ende September 2024. Das Angebot ist nur für die Schweiz und bis zum 31. Oktober 2024 gültig. Der Rabattcode lautet MOEBEL2024.



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

 **Blitzschutzkontrolle** PK GmbH
Beratung + Kontrollen

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



+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.



Foto: stock.adobe.com

HAUSTIERHALTUNG

Damit es mit den vier Pfoten keinen Ärger gibt

Die Schweizer lieben Haustiere. Fast in jedem zweiten Haushalt lebt eines. Katzen sind klare Spitzenreiter unter den «Fellfreunden», dicht gefolgt von Hunden, allerlei Nagern sowie Fischen, die sich in den heimischen vier Wänden tummeln. Eine Mietliegenschaft ist aber kein Zoo – damit es in Mietwohnungen zu keinem Ärger kommt, gibt es Folgendes zu beachten.

Mietvertrag ist massgebend

Die Zulässigkeit von Haustieren hängt vom konkreten Mietvertrag ab. Das Halten von grösseren Haustieren – dazu zählen insbesondere Katzen und Hunde – kann im Mietvertrag verboten oder

von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Der Vermieter darf die Haltung von Tieren ohne speziellen Grund verbieten.

Findet sich im Mietvertrag oder einem integrierenden Bestandteil wie der Hausordnung

keine entsprechende Regelung, so ist die Haltung von Haustieren grundsätzlich erlaubt. Aufgepasst: Davon ausgenommen sind exotische Tiere mit einem besonderen Stör- oder Gefährdungspotenzial wie z. B. Schlangen, Spinnen oder Tiere in grosser Anzahl. Eine generelle Zustimmung zu Haustieren schliesst solche Tiere nie mit ein.

Kleintiere wie Meerschweinchen oder Fische dürfen auch ohne Einwilligung des Vermieters gehalten werden, sofern sich deren Anzahl auf ein übliches Mass beschränkt und die Tiere in entsprechenden Käfigen/Aquarien gehalten werden.

Was gilt, wenn der Mieter sich über ein Verbot hinwegsetzt?

Hält sich der Mieter nicht an ein Haustierverbot oder schafft er sich ein Haustier an, ohne die im Mietvertrag vorgeschriebene Bewilligung beim Vermieter einzuholen, kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen.

Wie sieht es mit dem Einbau einer Katzenklappe aus, kann ich dies ohne Rücksprache machen?

Will man den Ausgang des Stubentigers nicht von der eigenen Anwesenheit abhängig machen, bietet sich der Einbau einer Katzenklappe an. Katzentörchen in Fenster oder Türen stellen eine bauliche Massnahme dar, die vom Vermieter schriftlich bewilligt werden muss. Soll das Türchen bei Auszug des Mieters wieder ausgebaut und die Scheibe resp. Tür wiederhergestellt wer-

den, muss dies mit dem Mieter schriftlich vereinbart und in der Bewilligung so festgehalten werden.

Gleiches gilt übrigens für Katzenleitern in den oberen Etagen. Katzenleitern werden an der Aussenseite des Balkons resp. an der Fassade befestigt. Die Aussenseite des Balkons sowie die Fassade dürfen vom Mieter weder genutzt noch verändert werden. Ein Anbringen ohne Bewilligung des Vermieters ist nicht gestattet.

Katzennetze sind grundsätzlich zulässig

Möchte der Mieter den Balkon mit einem Netz einpacken, damit die Katze diesen benutzen kann, so ist das in den meisten Fällen erlaubt. Nur wenn das Netz den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft beeinträchtigt, kann der Vermieter das Netz verbieten.

Anders gelagert ist der Fall, wenn die Befestigung einen Eingriff in die Fassade oder den Balkon erforderlich macht und als bauliche Massnahme zu qualifizieren ist. Dann muss in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden.



Stéphanie Bartholdi

MLaw, Juristin beim HEV Schweiz

FAIRMARKTER

Wir hören uns.

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Dietikon

Charmantes Chalet in Dietikon: 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Stadtteil von Dietikon. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus, wobei die Haltestelle «Bergfrieden» der Bremgarten-Dietikon-Bahn nur wenige Gehminuten entfernt ist. Von hier aus erreichen Sie bequem den Bahnhof Dietikon, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum sowie Schulinrichtungen. Der bei Familien sehr beliebte «Chrüzacher»-Spielplatz ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Baujahr: 1896, Totalsanierung: 1991, Grundstücksfläche: 510 m². Verhandlungspreis: CHF 1 700 000.– inkl. Doppelgarage



Meilen

Schmuckes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus an zentraler Lage

Dieses laufend unterhaltene Einfamilienhaus befindet sich in Feldmeilen und ist einen Katzensprung vom See, öffentlichem Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen entfernt. Auf zwei Etagen werden Sie mit rund 80 m² Wohnfläche verwöhnt. Die Überbauung verfügt über einen gemeinsamen Aussenpool mit grosszügiger Liegewiese und steht den Bewohnern zur freien Benützung zur Verfügung. Baujahr: 1971, Grundstücksfläche: 79 m². Verhandlungspreis: CHF 1 090 000.– inkl. eines Tiefgaragen- und Aussenabstellplatzes



Thalwil

Sonnenverwöhntes 5½-Zimmer-Terrassenhaus

Die im Jahr 1975 erbaute Liegenschaft mit garantierter Privatsphäre sowie einer durchdachten Raumaufteilung ist in jeder Hinsicht sehr ansprechend. Der hohe Wohnkomfort dieses Hauses wird durch die imposante 94 Quadratmeter grosse Terrasse mit gedecktem Sitzplatz, den idyllischen Garten mit über 250 Quadratmetern und den gedeckten Gartensitzplatz perfektioniert. Die grosszügigen Nebenräume (private Waschküche/Bastelraum und zusätzlicher Keller) sowie zwei Tiefgaragenparkplätzen runden das einmalige Angebot dieses Bijoux ab. Verkaufspreis: CHF 2 200 000.–



Zürich-Witikon

Charmante 4½- bis 5½-Zimmer-Dachwohnung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung, perfekt abgeschirmt von der Hektik der Stadt durch den idyllischen Elefantenbach. Trotzdem erreichen Sie das pulsierende Stadtzentrum von Zürich in nur 15 bis 20 Minuten mit dem Auto. Erstellt wurde die Liegenschaft 1931; sie verspricht den unwiderstehlichen Charme eines Altbaus und steht vor einer grosszyklischen Sanierung. Dadurch bietet sie eine einzigartige Möglichkeit, den Wohnraum ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Verhandlungspreis: CHF 1 830 000.– inkl. Einzelgarage



Bitte kümmere Dich wieder einmal um mich – dann bleibe ich Dir noch lange treu.

In Liebe, Dein Heizöltank

HEV-MITGLIEDER
RABATT
CHF 50.–

MIGROL Tankrevision



Jetzt QR-Code scannen oder
Offerte unter ☎ 044 495 12 12
oder unter migrrol-tankrevision.ch
anfordern.



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Feel good inside
ist unser Versprechen



Klimadeckensysteme mit geräuschloser
Heiz- & Kühlleistung für gewerbliche Objekte

BARCOL-AIR
by Swegon

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



Hauseigentümergeverband
Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 81
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

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

Eintauchen

Eine Sammlung schlichter und eleganter Produkte, die das Badezimmer in eine wahre Oase der Ruhe verwandeln.

Redaktion **traumhaus**

1



2



3



4

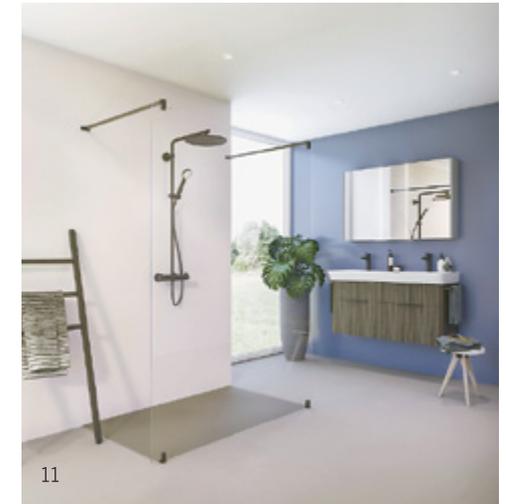
1 | «**Aquahalo**» ist eine skulpturale Erlebnisdusche mit drei verschiedenen Strahlarten. In Kombination mit einer integrierten Beleuchtung sorgen diese für ein einzigartiges Wassererlebnis. Erhältlich in fünf Oberflächen. dornbracht.com **2** | Das Badmöbel «**Alternia enia**» bietet langlebige Oberflächen aus robustem Kunstharz. Zur Auswahl stehen Abstellflächen und Fronten in diversen Farben, matt oder in Hochglanz. sanitastroesch.ch **3** | Die Möbelkombination «**Sabella Infinity 180**» verbindet Luxus mit schlichter Funktionalität. Die Reduktion auf das Wesentliche wird durch die Armaturen in Gold gebürstet unterstrichen. Sie setzen dezente Farbakzente in zeitlosem Design. sabag.ch **4** | Mit trendigen Farben, organischen Formen, neuen Keramiken, Möbeln und einer frei stehenden Badewanne zeigt die erweiterte Kollektion «**Ilbagnoalessi**» die Entwicklung von Materialien und Technologien. laufen.ch



5



10



11



6



7



8



9

5 | Das Ablage- und Aufbewahrungssystem **«Bloque»** ist das Ergebnis der Materialforschung der Designerin Patricia Urquiola. Versetzte rechteckige Flächen verleihen dem System eine visuelle Dynamik. Die Möbel sind in Lavastein und diversen Holz Ausführungen erhältlich. agapedesign.it **6** | **«KWC Homebox»** reicht vom einfachen Duschsystem bis zum kompletten Thermostatsystem. kwc.com **7** | Die abgerundete, grifflose Möbelfront von **«pearl»** verleiht dem Bad einen wohnlichen Charakter. Die Abdeckung besteht aus pflegeleichtem Corian. Die Schubladen lassen sich durch leichtes Antippen unkompliziert und leise öffnen und schliessen. talsee.ch **8** | Die elegant geschwungenen Rundrohre des **«Zehnder Chime»** aus handpoliertem Edelstahl bieten viel Platz. Erhältlich in den umweltfreundlichen PVD-Oberflächen Messing gebürstet, Schwarz Chrom gebürstet und Bronze gebürstet. zehnder-systems.ch **9** | Die Accessoires-Linie **«Signa»** umfasst 15 elegante Produkte für das Badezimmer, die den Alltag erleichtern. Alle Artikel können geklebt oder gebohrt werden. Das Design stammt vom Studio Tale aus Basel. bodenschatz.ch **10** | Die Waschtische der Kollektion **«Studio»** bestechen durch ihre geradlinige Eleganz. Ergänzt durch individuell wählbare Unterschränke, überzeugen Design und Funktionalität im Einklang. schmidlin.ch **11** | **«Vivid»**-Showerstations bieten einen thermostatischen Duschmischer, Regenbrause, Duschgleitstange und Handbrause. Sie sind in zwei Ausführungen mit unterschiedlichen Brausengrößen, zusätzlichen Strahlarten und Ablagefläche erhältlich. laufen.ch

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

Wärmepumpen sind schon seit vielen Jahren das lohnendste Heizsystem und amortisieren sich in kurzer Zeit. Dazu tragen auch die steigenden Förderbeiträge bei, wie das Beispiel Zürich zeigt.

Ersetzt man beispielsweise in der Stadt Zürich eine 10 Jahre alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde, erhält man bis zu 33 000 Franken Fördergelder für eine Anlage mit einer Leistung von ca. 15 kW, was ca. 38 000 kWh Gas bzw. 3800 l Öl entspricht. Daraus resultieren sehr niedrige Investitionskosten, welche sich dank niedriger jährlicher Energie- und Unterhaltskosten innerhalb von 7 Jahren amortisieren. Auch in den restlichen Bezirken des Kantons Zürich werden Erdsondenanlagen mit Geldern im fünfstelligen Bereich gefördert. So amortisiert sich die wirtschaftliche Mehrinvestition innerhalb von 9 bis 13 Jahren, je nach Gemeinde und Gas- bzw. Ölpreis.

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 5160 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 103 200 Franken. Dieser Betrag ist dreimal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2013) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	80'000.-
./.. Fördergelder	32'673.-
25% Steuereinsparung ca.	11'832.-
Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.	35'495.-
Erfolg	
38'000 kWh Gas à 18.38 Rp. (Energie 360°)	6'984.-
Nebenkosten	800.-
Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr	7'784.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ)	2'324.-
Unterhalt gem. AWP	300.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	2'624.-
Jährliche Einsparung	5'160.-
Rückzahlung innert ca. 7 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 14% während 25 Jahren entspricht.	

oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 4 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

Eine Wärmepumpe verbraucht etwa 60 bis 80 Prozent weniger Energie als jedes andere Heizsystem. Die eingesparte Energie wird der Luft, dem Boden oder dem Wasser entzogen, je nach gewähltem Wärmepumpensystem. Die Fachleute des Unternehmens empfehlen, die Wärmepumpe mit Strom aus erneuerbarer Energie zu betreiben. Damit kann der CO₂-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO₂ eingespart werden.

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 35 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank usw., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebenarbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

- Sehr tiefe Energie- und Unterhaltskosten
- Steuervergünstigungen für erneuerbare Energien
- Gebäudewertsteigerung
- Diverse Zinsvergünstigungen auf Darlehen und Kredite möglich
- Erhebliche Förderbeiträge erhältlich
- Hohe Rendite auf dem eingesetzten Kapital



Kleinstes Bohrgerät der Schweiz: Dank dem kleinen Bohrgerät bohren die Profis zudem kostengünstig Erdwärmesonden – auch dort, wo andere Unternehmen das nicht mehr schaffen. Somit lassen sich die effizienten Wärmepumpen der Grünenwald AG an zusätzlichen Standorten sinnvoll nutzen. Die Abmessungen des Bohrgeräts sind auf der Firmen-Website abrufbar.



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch
http://gruenenwald-ag.ch





ATTICO.CH



ATTICO[®]

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für individuelle, ein- oder mehrgeschossige Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie ganzheitlich – von der Analyse bis zur Bauabnahme. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

MIETRECHT

Hitzige Gemüter – wann ist eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens erlaubt?

Ordentliche Kündigungen sind grundsätzlich immer dann erlaubt, wenn sie nicht gegen Treu und Glauben verstossen, sondern aus legitimem Interesse des Vermieters ausgesprochen werden. Ebenso verhält es sich, wenn der Vermieter zur Wiederherstellung des Hausfriedens kündigen muss.

Die Frage, welche sich in diesem Zusammenhang immer dann stellt, wenn mehrere Mieter miteinander streiten, ist, ob der Vermieter vorab umfangreich eruieren muss, wer der ursprüngliche oder der hauptsächliche Verursacher des Streites ist.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf ein Vermieter eine zulässige Kündigung aussprechen, um eine Situation der Unverträglichkeit unter Mietern zu beenden. Das Bundesgericht hielt dabei fest, dass es dem Vermieter dabei nicht zuzumuten ist, den störenden Mieter durch umfangreiche Untersuchungen zu eruieren. Es ist ausreichend für die Kündigungsberechtigung, dass sich verschiedene Mieter oder gar Mietergruppen gegenseitig unkorrektes Verhalten vorwerfen und der Vermieter unter Mitteilung der entsprechenden Vorwürfe von diesen stillschweigend oder ausdrücklich aufgefordert wird, dass er die jeweils andere Seite massregle.

Wenn sich ein Vermieter in einer solchen Situation zur ordentlichen Kündigung gegen einen oder mehrere Mieter entscheidet, darf er sich zwar gemäss Bundesgericht bei der Auswahl des oder der zu kündigenden Mieter nicht durch sachfremde Motive leiten lassen (BGer 4A_735/2011 vom 16. Januar 2012,

MRA 1/13, S. 14ff.), er ist aber auch nicht verpflichtet, allen zu kündigen, und ebenso wenig muss er umfangreich versuchen abzuklären, wer der Hauptstörer ist (so neulich auch das Obergericht Schaffhausen mit Urteil 10/2023/17 vom 19. März 2024).

Da die Kündigung auch formell korrekt, unter anderem mit dem amtlichen Formular, erfolgen muss, setzen Sie sich gerne vor Aussprechen der Kündigung mit dem Rechtsdienst des Hauseigentümergeverbands Zürich in Verbindung. Für eine kurze, für Mitglieder unentgeltliche telefonische Auskunft unter der Telefonnummer 044 487 17 17 oder für eine persönliche Beratung, inkl. falls notwendig der Prüfung von Dokumenten, gerne mit dem Sekretariat der Rechtsabteilung unter 044 487 17 11.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

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

neue räume 24



26. - 29. September
Halle 550, Zürich-Oerlikon

Internationale Ausstellung
für Wohnen, Möbel
und Design

VERKAUFEN
SIE UNS IHR
GRUNDSTÜCK



allodmathis



www.certum.ch



Sicherheit.

certum  

Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

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

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.

Über
20 Jahre
erfolgreich!

**Zürcher Messe
für Bauen,
Wohnen und
Energie**

Neu:

ZüriSOLAR 24
Die Plattform für solare Energie
am Bau

ZüriWOHNDESIGN 24
Die Plattform für Wohndesign
und Innenarchitektur



MDH
HEALTHY
DESIGN
HAUS


bautrends.ch

bauen
MODERNISIEREN
26.-29.09.2024
Messe Zürich



Mit dem HEV-Mitglieder-
ausweis **gratis** an die
Messe (2 Personen) oder
online mit dem Promo-
code: HEV24ZH



Presenting Partner



Patronat



Online Partner



Forum
Architektur



Medien Partner



Messeveranstalter



Forum Solarstrom, Speicher und Elektromobilität

Freitag, 27. September 2024

14.00–15.30 Uhr, Forum Green | Halle 3,
anschliessend Apéro

Themen

- Solarstrom produzieren, speichern und nutzen
- Die Autowelt dreht elektrisch: Entwicklung, Chancen, Perspektiven
- Übersicht Elektroautos und Ladestationen in der Schweiz
- Ladeinfrastruktur: Herausforderungen und Lösungen für verschiedene Wohnsituationen



Partner



CKW



Mit dem Energiegesetz gelten im Kanton Zürich Regeln für den Heizungsersatz. Eines der wichtigsten Elemente darin ist, dass bei einem Wärmeerzeugersersatz in bestehenden Bauten ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen, wenn dies technisch möglich ist. Was das bedeutet, wird an diesem Event erklärt. Die Teilnehmenden erhalten einen ganzheitlichen Überblick zum Thema «Heizungsersatz» und Antworten zu den drängendsten Fragen, den Möglichkeiten und wie bei einem Heizungsersatz am besten vorzugehen ist.

Zielpublikum Eigenheimbesitzer, welche vor einem Heizungsersatz stehen oder sich Gedanken zu Erneuerungsmassnahmen an ihrer Liegenschaft machen.

Heizungsersatz: Ganzheitliches Vorgehen

Sa + So, 28. + 29. September 2024

10.30–11.45 Uhr, Forum Green | Halle 3



Partner



Programm Heizungsersatz Samstag + Sonntag

10.30 Uhr	Begrüssung, Ablauf / Moderation	Stefan Aeschi, HEV Schweiz
10.40 Uhr	Auslöser Heizungssanierung	Stefan Aeschi, HEV Schweiz
10.45 Uhr	Intelligent planen und dämmen	Silvia Gempeler, Gebäudehülle Schweiz
11.00 Uhr	Die richtige Wärmepumpe für Ihr Haus	Harry Grünenwald, Grünenwald AG
11.15 Uhr	Solarstrom selber produzieren und nutzen	Sa: Referat EKZ, So: Referat CKW
11.30 Uhr	Zusammenfassung, kurzes Fazit	Stefan Aeschi, HEV Schweiz
11.35 Uhr	Fragen an die Referenten	alle
11.45 Uhr	Schluss der Veranstaltung	alle

Veranstaltungen und Vorträge des HEV

Wohneigentum Schweiz – Zahlen, Fakten, Tendenzen, Einschätzungen | HEV Schweiz

Donnerstag 13.30–14.45 Uhr

Unterhalt und Modernisierung | Stefan Aeschi, HEV Schweiz

Freitag 14.00–14.30 Uhr

Forum HEV-Seminar Heizungsersatz

Samstag 10.30–12.00 Uhr

Sonntag 10.30–12.00 Uhr

Nachbarschaftsrecht | Paul Stämpfli, HEV Schweiz

Samstag 13.15–13.45 Uhr

Stockwerkeigentum | Paul Stämpfli, HEV Schweiz

Samstag 14.45–15.15 Uhr

Tägliche Fachvorträge zur Küchen- und Badezimmerplanung

Andrea Ruepp, Ruepp Schreinerei AG

Das Geheimnis einer guten Küchenplanung

Donnerstag 15.30–16.45 Uhr

Freitag 11.45–12.15 Uhr

Samstag 11.45–12.15 Uhr

Sonntag 15.30–16.45 Uhr

Das Geheimnis einer guten Badezimmerplanung

Donnerstag 11.45–12.15 Uhr

Freitag 15.30–16.45 Uhr

Samstag 15.30–16.45 Uhr

Sonntag 11.45–12.15 Uhr

Tägliche Fachvorträge zu Wärmepumpen

Harry Grünenwald, Grünenwald AG

Donnerstag 14.00–14.30 Uhr

Freitag 11.00–11.30 Uhr

Samstag 14.00–14.30 Uhr

Sonntag 14.00–14.30 Uhr

Dies ist ein Auszug von unserem Fachvortragsprogramm. Sämtliche Vorträge finden Sie auf bautrends.ch.



LIVING THE BEST VIEW.

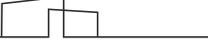


bauen

MODERNISIEREN | Halle 3
26. – 29.9.2024 Messe Zürich | Stand C02

Das rahmenlose Premium-Schiebefenster ermöglicht ein grenzenloses Raumerlebnis voller Licht, Luft und Atmosphäre.

swissfineline.com


swissFineLine
exclusive frameless windows & doors

MIETRECHT

Aufeinanderfolgende Mietzinserhöhungen

Infolge der zweimaligen Erhöhung des mietzinsrelevanten Referenzzinssatzes im vergangenen Jahr hatte der Vermieter jeweils die Möglichkeit, den Mietzins den aktuellen Kostenständen anzupassen. In zahlreichen Fällen wurde die erste Erhöhung vom Mieter angefochten, hingegen nicht die zweite.

In einem kürzlich ergangenen Entscheid hatte das Mietgericht Zürich zu beurteilen, wie mit der zweiten (nicht angefochtenen) Erhöhung zu verfahren sei, wenn im Zeitpunkt der Mitteilung mittels amtlichen Formulars über die erste, angefochtene Mietzinserhöhung noch nicht rechtskräftig entschieden worden ist.

Das Mietgericht Zürich hielt in seinem Entscheid fest:

«Ficht der Mieter eine erste Erhöhung an, nicht aber die zweite, die während der Dauer des Verfahrens von der Vermieterin gestützt auf Kostenveränderungen oder den Teuerungsausgleich auf der Grundlage des Resultats ihrer ersten Erhöhung ausgesprochen wird, so dürfen beide Seiten die Erhöhung nach Treu und Glauben nur so verstehen, dass sie später um das Resultat der ersten Anfechtung zu korrigieren ist. Durch einen Verzicht auf eine Anfechtung der zweiten Erhöhung verliert der Mieter einzig das Recht, den prozentualen Umfang der zweiten Erhöhung nachträglich wieder infrage zu stellen. Steht das Ergebnis des Anfechtungsverfahrens über den ersten mit-

geteilten Nettomietzins einmal fest, ist der Nettomietzins auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der zweiten Erhöhung anhand des Verhältnisses der beiden mitgeteilten Nettomietzinse im Formular der zweiten Erhöhung zu berechnen.»

Damit hat das Mietgericht Zürich gleichzeitig entschieden, dass die zweite Mietzinserhöhung, welche im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der ersten, angefochtenen Mietzinserhöhung ausgesprochen wurde, nicht nichtig ist, wie teilweise aus Mieterkreisen behauptet worden ist.

*(Entscheid Mietgericht Zürich
MJ240030-L/Z1 vom 28. Mai 2024)*



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOfix
Insektenschutz
Innenbeschattung

MIETRECHT

Anpassung des Mietzinses nach Ablauf der Indexdauer

«Welche Kostenstände gelten bei einem indexierten Mietvertrag nach Ablauf der Indexklausel als Ausgangsbasis für künftige Mietzinsänderungen?»

Mit dieser Frage beschäftigte sich kürzlich das Bundesgericht und präziserte die bisherige Rechtsprechung.

Sachverhalt

Es ging um einen Wohnungsmietvertrag mit Mietbeginn 1. April 2015 mit einem indexierten Mietzins und einer fünfjährigen Mindestdauer bis Ende März 2020. Vereinbart war eine dreimonatige Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, frühestens aber auf Ablauf der fünfjährigen Mindestmietdauer am 31. März 2020. Bei Vertragsschluss lag der Referenzzinssatz bei 2%, Ende März 2020 noch bei 1,25%. Anfang März 2020 stellte die Mieterschaft ein Herabsetzungsbegehren, der Mietzins sei per 1. Juli 2020 aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes zu reduzieren. Während des Verfahrens gab die Vermieterschaft die Senkung des Referenzzinssatzes von 1,5% auf 1,25% weiter mit der Argumentation, dass der Referenzzinssatz im Dezember 2019, d. h. bei Beginn der Frist für eine Kündigung auf den Ablauf der Indexdauer, bei 1,5% gestanden habe. Die Mieterschaft habe es versäumt, die Anpassung des Mietzinses fristgerecht mit Begehren vom Dezember 2019 zu verlangen. Aus diesem Grund könne sie nur noch die Anpassung von 1,5% auf 1,25% verlangen.

Das Mietgericht (in concreto das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West) folgte der Argu-

mentation der Vermieterschaft und hiess die Klage am 23. Juni 2022 gut. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft wiederum hiess am 7. März 2023 das Herabsetzungsbegehren der Mieterschaft gut. Bezugspunkt für die Neubemessung des Mietzinses anhand des hypothekarischen Referenzzinssatzes bleibe nach Art. 13 Abs. 4 VMWG der zu Beginn der Indexdauer respektive der am Anfang des Mietverhältnisses geltende hypothekarische Referenzzinssatz.

Die Vermieterschaft gelangte in der Folge ans Bundesgericht. Strittig war demzufolge die Frage, auf welchen zeitlichen Bezugspunkt für die Berechnung von Hypothekarzinsänderungen nach Ablauf der Indexdauer abzustellen ist.

Erwägungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hielt fest, beide Parteien könnten auf den Zeitpunkt, in dem die (mindestens) fünfjährige Indexdauer zu Ende gehe, unter Einhaltung der Kündigungsfrist die Modifikation des Mietzinses begehren. Die Vermieterschaft könne den Mietzins gestützt auf Art. 269d OR erhöhen, die Mieterschaft könne gemäss Art. 270a OR die Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Es fände allein die relative Berechnungsmethode Anwendung, unter Ausschluss der absoluten Methode (wie Überprüfung der Nettorendite oder der Orts- und Quartierüblichkeit).

Auf das Ende der Indexdauer sei insbesondere eine Anpassung an allfällige zwischenzeitliche Entwicklungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes möglich, aber nur auf diesen Zeitpunkt, später nicht mehr. Unterlasse es eine Partei, fristgerecht auf das Ende der Indexdauer eine Anpassung zu verlangen, erwecke sie bei der Gegenpartei den Eindruck, sie halte den gegenwärtigen Mietzins für angemessen. Im Rahmen allfälliger späterer Mietzinsüberprüfungen nach der relativen Methode sei diesfalls auf das Ende der Indexdauer als Vergleichsbasis abzustellen. Massgebend seien dann mit anderen Worten die Kostenstände und Verhältnisse im Zeitpunkt, in dem die Parteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ablauf der Indexdauer hätten kündigen und damit eine Anpassung nach der relativen Methode hätten fordern können.

Werde von keiner Partei rechtzeitig eine Anpassung verlangt, sei unwiderlegbar zu vermuten, beide Parteien würden den bei Ablauf der Indexdauer geltenden Mietzins als angemessen beziehungsweise nicht missbräuchlich erachten. Das Verhalten der Parteien, die das Mietverhältnis über die Indexdauer hinaus fortsetzen würden, ohne eine Mietzinskorrektur zu verlangen, habe demnach vertrauensbildende Wirkung. Daran vermöge auch Art. 13 Abs. 4 VMWG nichts zu ändern, diese Bestimmung sei nicht anwendbar auf Herabsetzungsbegehren nach Ablauf der Indexdauer, mit denen eine Anpassung an während der Indexdauer eingetretene Entwicklungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes verlangt worden seien.

Fazit des Bundesgerichts

Im konkreten Fall sei daher vom hypothekarischen Referenzzinssatz auszugehen im Zeitpunkt, in dem die Mieterschaft das Mietverhältnis fristgerecht hätte kündigen und somit eine Anpassung des Mietzinses hätte verlangen können. Demzufolge sei vom Stand im Dezember 2019 auszugehen. Damals habe der hypothekarische Referenzzinssatz 1,5% betragen. Zwischenzeitlich (im März 2020) sei dieser auf 1,25% gesunken. Diese Veränderung habe die Vermieterschaft der Mieterschaft weitergegeben und den Mietzins entsprechend herabgesetzt. Für eine weitergehende Mietzinssenkung gebe es keine Grundlage, wie bereits das Zivilkreisgericht zu Recht erkannt habe.

Das Bundesgericht hiess daher am 24. Oktober 2023 die von der Vermieterschaft erhobene Beschwerde in Zivilsachen gut und bestätigte den Entscheid des Zivilkreisgerichtes Basel-Landschaft West.

BGE 150 III 71 (4A_252/2023)
vom 24. Oktober 2023



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Mario Masiello

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebäude.ch

Ernst & Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlips.ch

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein. Absolut wasserdicht! **Magic Bad**
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntuere.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen** geht. Sie erhalten alles aus einer Hand: individuelle Beratung, fachgerechte Planung, Installation und Service.

Wir sind Experten in der Gebäudetechnik und setzen unsere langjährige Erfahrung für Sie ein – persönlich, schnell und zuverlässig.



Hohlstrasse 536
Grossächerstrasse 23

8048 Zürich
8104 Weiningen

Telefon
E-Mail
Homepage

+ 41 44 750 08 70
info@waermebau.ch
www.waermebau.ch

NACHBARSCHAFT IM STOCKWERKEIGENTUM

Der Zaun im oder um den Garten im Sondernutzungsrecht

In der Praxis wird oft die Frage gestellt, ob die sondernutzungsberechtigten Stockwerkeigentümer eine Einwilligung oder Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft benötigen, um den Garten im ausschliesslichen Benutzungsrecht vor der Wohnung einzuzäunen. Zudem sieht sich die Verwaltung oft mit der Frage konfrontiert, mit welcher Mehrheit diese Einwilligung oder Genehmigung erfolgen soll.

Das Bundesgericht hatte im Jahr 2007 (5C.254/2006) einen Fall zu beurteilen, bei dem eine Stockwerkeigentümerschaft einen Maschendrahtzaun errichten liess, der auch eine ausserhalb ihres Gartensitzplatzes liegende Landfläche einfriedete. Für das oberste Gericht bedürfe es dafür einer Einwilligung oder Genehmigung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Um das Quorum zu bestimmen, sei die bauliche Massnahme einzelfallbezogen zu qualifizieren, weshalb es möglich sei, dass die gleiche Massnahme in einem Fall als nützlich und in einem anderen als luxuriös betrachtet werde (BGE 130 III 441 ff., E. 3.3). Eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil, die ausschliesslich im Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümer liege, sei aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen (BGE 141 III 357 ff., E. 3). Demzufolge bedürfe im konkreten Fall die Errichtung des Zaunes grundsätzlich eines einstimmigen Beschlusses.

Ausnahmsweise könne der Beschluss zur Ausführung einer luxuriösen baulichen Massnahme auch mit der Mehrheit der Kopfstimmen und der Wertquoten gefasst werden (Art. 647e Abs. 2 ZGB), wenn die nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauerhaft beeinträchtigt werden, ihnen Ersatz für vorübergehende Beeinträchtigungen geleistet wird und die zustimmenden Stockwerkeigentümer den auf die ablehnenden entfallenden Kostenanteil über-

nehmen. Wegen des Lichtentzugs erachtete das Bundesgericht den klagenden Nachbarn als durch den Zaun dauerhaft in seinem Nutzungsrecht beeinträchtigt und liess die Anfechtung des Beschlusses erfolgreich zu.

Aus diesem Gerichtsurteil ist folgende Handlungsmaxime zu entnehmen:

Wenn eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Bauteil ohne die erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgt, besteht zunächst die Möglichkeit, diese im Nachhinein noch genehmigen zu lassen. Erfolgt keine nachträgliche Genehmigung der baulichen Massnahme, kann die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer von der eigenmächtig handelnden Stockwerkeigentümerschaft den Rückbau der erfolgten Massnahmen verlangen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen lassen.

(Urteil des Bundesgerichtes 5C.254/2006)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

RENOVA  ROLL

ES KLAPPT, RAFFT, ROLLT

Renova Roll AG | Weberrütistrasse 1 | 8833 Samstagern
T 044 787 30 50 | renova-roll.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 Gewerbeverbands der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 76 387 33 53

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Bauen & Modernisieren

26.–29. September**Halle 4, Stand J10**

Herzliche Einladung!

Besuchen Sie uns auf der Messe Bauen & Modernisieren in Zürich und erfahren Sie, wie rasch und unkompliziert eine Badrenovation mit Viterma möglich ist.

Viterma AG
Infos & Beratungstermin:
Tel. 0800 24 88 33
www.viterma.ch

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von
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 Liegenschaf-
ten 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 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

«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
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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



**jetzer
storen.**

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

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



EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH
Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94
info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2023 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: von der Festlegung des Anfangsmietzins bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

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

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des
Anfangsmietzins (rosa),
Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular (blau),
Ausgabe 2014

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



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz (Ausgabe 2023), Artikel-Nr. 40051	CHF 39.00	CHF 46.00
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.80	CHF 2.80
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.80	CHF 2.80

Bestellformular siehe Seiten 47/48

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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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



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

Sorry,
Tigermücke
und Co.



/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

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 Set à 2 Stk. 1.80 2.80
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)	2 Sets à je 2 Stk. 17.00 22.00
10008	_____	Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen 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
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)	
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
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)	
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
		Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)	
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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung 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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)					
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		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hauschädlinge (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

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 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





Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Energievorschriften zu Neu- und Bestandesbauten

Seit September 2022 gelten für Neu- und Bestandesbauten neue Energievorschriften. So müssen Neubauten einen Teil des benötigten Stroms selbst erzeugen und der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist ohne fossile Brennstoffe zu decken. Der Ersatz von Wärmezeugern in best. Gebäuden muss durch ein erneuerbares Heizsystem erfolgen. Elektroheizungen sind bis 2030 zu ersetzen.

Fachleute des AWEL orientieren Sie über die neuen Vorschriften und geben Auskunft über die Bedingungen zum Erhalt von Fördergeldern.

Wir laden alle Interessierten herzlich zum Vortrag mit anschliessendem Apéro ein am

Donnerstag, 26. September 2024, 20.00 Uhr

im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf.

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.





oecasa

OEKASA Verwaltung GmbH

Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

T 043 536 66 10

info@oecasa.ch | www.oecasa.ch



Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

Das OEKASA-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**

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«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

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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

antikes Kriegsruderschiff		Ader-schlag (Mz.)	Work in Progress (Abk.)	1		Beweis der Abwesenheit	griechischer Buchstabe	horizontal	Abk.: US-Börsenaufsichtsbehörde	Backware nicht nachgemacht	
Monatital.: blau						mit Ausnahme von					
			Tablette buddh. Kultbau		10			italien. Autor † Zweig			
8				Schiffsgeländer		Pomp Rufname Guevaras † 1967			6		
Grundfisch Dachboden		5					span. Mittelmeerinsel	japanisches Heiligtum		Bewohner eines Erdteils	
						karib. Inselstaat Frauenname				Salz der Ölsäure	
Verbundenheit		Kniebeuge im Ballett frz.: Feuer					Weihnachtslied, Jingle ...	Notsignal Luftschutzraum			
Rechtsanwälte (Abk.)	anständig Steuern, Gebühren			2		schweiz.: Pickel legeres Grusswort				3	
		beinah österr. Dichter † 1926								ehrenamtlich (Abk.)	
Adels-sitz im MA.						Pep jetzt in diesem Moment				Pluspol	
Ort im Kanton Schaffhausen	Bade-strand bei Venedig		Strom in Ostafrika fröhsibir. Volk				Abgasentgifter (Abk.) Helden-gedicht				Vorn. von Filmkomiker Laurel †
						stehende Gewässer Welthilfs-sprache		9		höfliche Anrede in England	
Südsee-Atoll der Marshall-inseln							eh. franz. Formel-Pilot (Alain)				
Paradies-garten Kartenspiel		4				Anti-transpirant (Kw.)		Glaslicht-bild (Kw.)			
			unbekanntes Flugobjekt				Himmelskörper				

HEVZ 249

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 16.10.2024. 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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

«SPÄTZÜNDER» UND WEITERE ATTRAKTIONEN

Damit es auch im Herbst noch blüht und duftet...

... könnte man Chrysanthemen, Fetthennen, Herbst-Astern, Herbst-Eisenhut, Duftblüten oder Safran und viele andere «Spätzünder» pflanzen, aber manchmal fehlt es am nötigen Platz, um den Schlusslichtern der Saison Raum zu geben. Zudem verleiden ihnen in manchen Jahren frühe Frostnächte das Blühen, bevor die Knospen sich geöffnet haben.

Wer allerdings öfterblühende Rosen in seinem Garten hat, weiss, dass diese manchmal bis Weihnachten einzelne Blüten produzieren und das Gärtnerinnenherz höherschlagen lassen. Gewiefted Rosenfreundinnen und -freunde greifen deshalb häufig zur Schere, um Verblühtes zu entfernen und damit eine neue Blühphase anzu-

regen. Sie übertölpeln die Pflanzen geradezu, denn mit dem Rückschnitt vor der von der Rose erhofften Samenentwick-

lung regt man Gehölze und Stauden quasi zum Neustart an: Ihre Aufgabe sehen sie bekanntlich darin, für Nachwuchs zu sorgen und damit die Art zu erhalten. Dass sie dabei uns Menschen erfreuen, ist ein ungewollter, jedoch willkommener Nebeneffekt.

Zu einem zweiten Flor überlisten

Die Praxis des Wegschneidens des verblühten Flors oder – wie ich sie nenne – des Übertölpelns oder Überlisten wirkt nicht nur bei Rosen, sondern spornt viele Stauden zu einem zweiten, oft etwas bescheideneren Blütenreigen an. Während ich dies – jetzt Mitte August – schreibe, steht neben mir ein kleines Arrangement, welches ich dem Ausputzen verdanke. Umgeben von den Früchten einiger Johannis-Sträucher (*Hypericum x inodorum* oder *H. androsaemum*) bilden blaue und weisse Kugeldisteln (*Echinops ritro* 'Veitch's Blue' und *Echinops niveus* 'Arctic Glow') die Mitte des Gestecks. Beim Rückschnitt der Disteln auf den bereits neu austreibenden Blatthorst rettete ich die wenigen «Spätzünder» für die Vase.

Unsere verschiedenen *Hypericum* hingegen kürzte ich ein, obwohl ihre Fruchtstände eine Attraktion sind. Die Beeren würden bald schwarz sein. Schneide ich sie jedoch spätestens Anfang bis Mitte August zurück, danken sie dies mit einem zweiten Flor und einem weiteren Fruchtschmuck im Herbst. Übrigens halten sich Blüten und Früchte der Zwergsträucher auffallend gut in der Vase.

Die drei blühenden Apfelminzerispen (*Mentha suaveolens*) werden jedoch nicht remontieren. Trotzdem schneide ich sie jeweils kurz nach der Blüte zurück, um nochmals frische Teeblätter ernten zu können. Hingegen ist die einzelne hellblaue Blütenrispe der Katzenminze (*Nepeta x faassenii* 'Walkers Low') rechts im Bild bereits in ihrer zweiten Blühphase. Ihr Rückschnitt erfolgte Ende Juni. In guten Jahren blüht sie nach einem weiteren Kappen Anfang September im Oktober zum dritten Mal. Diese vorzügliche Eigenschaft haben nicht alle Arten der Gattung *Nepeta*. Einige, wie die Drachenkopf-

Ein Stück Garten für den Schreibtisch.



minze (*Nepeta pratii*) oder die Hohe Katzenminze (*N. manchuriensis* 'Manchu Blue'), blühen nur einmal im Früh-sommer, andere indessen schaffen es zweimal (z. B. alle Sorten der *N. racemosa*).

Delikatesse für die Tiere

Der Griff zur Schere nach dem ersten Flor lohnt sich bei weiteren Pflanzen: Wer die Steppen-Salbei (*Salvia nemorosa* in Sorten) im Juli direkt über dem Boden zurückschneidet, wird mit zusätzlichen Blüten im Herbst belohnt. Allerdings ist die entzückende, mittelhohe Staude im Ausrtrieb bei den Schnecken beliebt, die den von der Perenne bevorzugten frischen und nährstoffreichen Standort ebenfalls schätzen. Gleich wie dieser Salbei ergeht es der Sterndolde (*Astrantia major* in Sorten). Ihr zarter Blatthorst ist im Frühjahr wie im Sommer eine Delikatesse für die Tiere. Trotzdem würde ich auf die Halbschatten bevorzugende Staude nicht verzichten, denn sie ist ausserordentlich gesund und reichblütig und zudem bei den Insekten beliebt.

Nach dem Rückschnitt der Früchte blühen Johannis-Sträucher erneut.

Selbstverständlich kann ich nicht auf alle remontierenden Pflanzen eingehen, aber es lohnt sich beim Planen, auf diese Eigenschaft zu achten. Obwohl nach dem Rückschnitt für kurze Zeit eine Lücke in der Rabatte besteht, überrascht einen bald darauf nicht nur ein zweiter Flor, sondern meistens frisches Blattwerk. Diesen Vorteil schätzen Gärtnerinnen und Gartenbesitzer ebenfalls am Rittersporn (*Delphinium*), dem Schwarz-äugigen Storchschnabel (*Geranium psilostemon*) oder auch dem Grossblumigen Mädchenauge (*Coreopsis grandiflora*) und weiteren «Remontierern».

Zweimal blühende oder echte Dauerblüher?

Neben diesen zweimal blühenden Stauden, die oft unter dem Stichwort «dauerblühend» angeboten werden, schätze ich drei echte Dauerblüher ganz besonders: Am meisten fällt die Prachtkerze (*Gaura lindheimeri*) auf, deren etwa 90 cm hohen Blütenrispen vom Juni bis zum ersten Frost von verschiedenen Insekten besucht werden. Wer



Die Sorte 'Caradonna' der Steppensalbei remontiert zuverlässig.

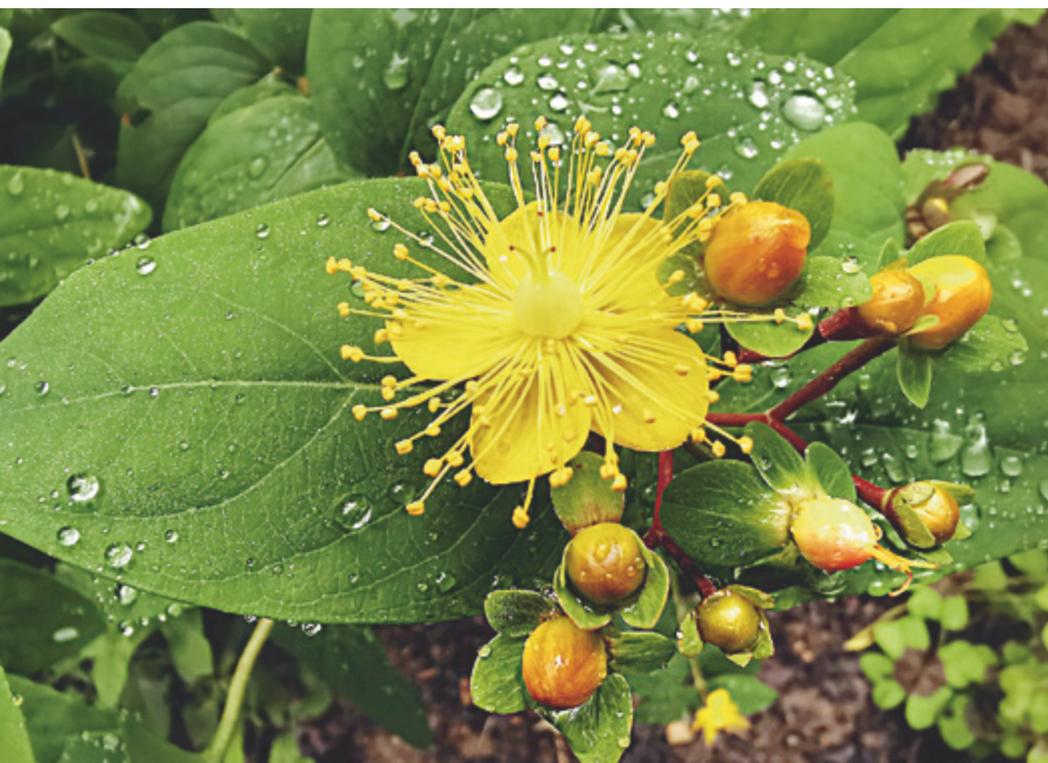


Ein gesunder Dauerblüher, die Strauchrose 'Stanwell Perpetual'.

Manchmal können Rosen nicht genug bekommen: Rosa 'Pompon de Paris'.



Spanische Gänseblümchen sollten in keinem Garten fehlen.



weiss, dass er es mit einem Nachtkerzengewächs zu tun hat, wird feststellen, dass die einzelnen weissen Blüten nur einen Tag lang blühen. In der unendlich scheinenden Menge fällt dies nicht auf. Die ersten *Gaura* und ihre hellrosa und pink blühenden Sorten pflanzte ich in unserem lehmigen Boden. In der Folge überlebten die Trockenheit liebenden Stauden aus Prärien im südlichen Nordamerika den Winter nicht. Jedoch tauchten sie als Sämlinge im Kiesplatz auf, wo sie seither als Wegelagerer geschätzt werden. Der durchlässige, sonnige Standort gefällt ihnen so sehr, dass ich jeweils pro Saison – gefühlt – mindestens tausend Jungpflanzen ausreisse.

Denselben Platz beanspruchen die aus Südamerika stammenden Spanischen Gänseblümchen (*Erigeron karvinskianus*). Sie zogen ebenfalls «selbstständig» aus dem lehmigen Boden in durchlässigeres Substrat, geben sich aber auch mit kleinsten Lücken zwischen Verbundsteinen oder Treppenstufen zufrieden. Sie blühen oft vom Frühjahrsbeginn bis an Weihnachten. Einzelne Frostnächte scheinen sie ebenso zu ignorieren wie die Gartenbücher, in denen sie teilweise als Annuelle beschreiben werden. Tat-

sächlich kann ich mich daran erinnern, dass sie unsere früher kalten Winter nicht überlebten und ich sie jährlich neu pflanzte. *Tempi passati*: Jetzt reisse ich jährlich unzählige Jungpflanzen aus, obwohl ich die niedrigen, horstig wachsenden, weiss bis rosa blühenden Korbblütler äusserst schätze.

Weniger ungebärdig führt sich die Purpur-Witwenblume (*Knautia macedonica*) auf. Wie die zwei bereits erwähnten «Dauerblüher» bevorzugt die Mazedonierin mit den karminroten «Goffchüsseli-Blüten» einen durchlässigen Boden und viel Sonne. In Fachbüchern lese ich, dass sie im September zu blühen aufhört. Da ich die etwa 50 cm hoch werdende Staude gelegentlich ausputze, blüht sie bei uns bis Ende Oktober. Teilweise wird sie für Blumenwiesen empfohlen, weil sie das Mähen im Herbst duldet.

«Spätzünder» als Bereicherung für den Herbstgarten

Weitere echte Dauerblüher haben in unserem Garten kein Gastrecht: Zu erwähnen wären die Annuellen wie Petunien, Fleissiges Lieschen oder Begonien, die für pausenlose Blütenfülle sorgen.

Ein alte, zuverlässige Züchtung: *Aster x frikartii* 'Mönch', eine Sommer-Aster, die bis im Herbst blüht.



Obwohl im Austrieb bei den Schnecken beliebt, sollte man auf Astrantien nicht verzichten.



Obwohl im Austrieb bei den Schnecken beliebt, sollte man auf Astrantien nicht verzichten.

Sie fehlen bei uns, da sie mir wegen des jährlichen Nachpflanzens zu aufwendig sind. Andere Pflanzenfreunde und Gärtnerinnen schwärmen ausserdem von Grossblumigen Mädchenaugen (*Coreopsis grandiflora*), Duftnesseln (*Agastache*) oder Spornblumen (*Centranthus ruber*) und pflanzen immer blühende Endless-Summer-Hortensien, von denen mittlerweile viele Sorten gezüchtet wurden.

Da der Platz nicht endlos ist, kenne ich Letztere bloss aus fremden Gärten, freue mich aber gleichzeitig auf unsere «Spätzünder», die den Herbstgarten bereichern, weil sie etwas länger brauchen, bis sie blühen. Ich denke an die winterharten Purpur-Fuchsien (*Fuchsia magellanica* in Sorten), die zarten Rispen der Bergminzen (*Calamintha nepeta* ssp. *nepeta*), die unermüdlichen Storchschnabel-Hybriden (*Geranium* 'Rozanne' und G. 'Pink Penny'), die Sommer-Astern (*Aster pyrenaicus* 'Lutetia'), die Silber-Perowskien (*Perovskia atriplicifolia*) oder

die Bartblumen (*Caryopteris x clandonensis* 'Kew Blue' und andere Sorten). Sie alle lassen sich bis im Hochsommer Zeit, bevor sie ihre Blüten öffnen, um danach bis im Herbst und teils bis zum ersten Frost durchzublühen. Sie verlangen weder Überlistung noch Ausputzaktionen oder Rückschnitt, um lange Zeit zu prunken. Hingegen bitten sie um den ihnen genehmen Standort, wenn sie alle ihre positiven Charakteristika entwickeln sollen. Oft lohnt es sich, das Etikett vor dem Kauf zu lesen, um ihre individuellen Ansprüche zu kennen.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



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



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung

seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

**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, steuerbefreit.



8050 Zürich

079 662 18 65

S+U Bauunternehmung AG

www.su-bauunternehmung.ch



Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB

Malen · Spritzen · Gipsen



Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 • 8032 Zürich

044 381 33 33 • schaub-zh.ch



Niemand mag mich ...

Ausschau zu halten. Nichtsdestoweniger hat aber auch dieser Quälgeist ein Recht auf Leben. Lernen wir ihn also etwas besser kennen.

Wespenarten in der Schweiz

Wespen haben einen grossen ökologischen Nutzen und sind für die Natur sehr wertvoll: Sie sind Bestäuber unserer Blütenpflanzen, ziehen ihre Brut mit Fliegen, Raupen und Spinnentieren auf und dienen als Nahrung verschiedener Vogelarten. Nur zwei der neun bei uns vorkommenden Wespenarten strapazieren die Nerven, weil sie von unserer Nahrung angelockt werden. Die anderen sieben Wespenarten interessieren sich nicht für unser Essen und sind friedlich. Es sei denn, man kommt ihren Nestern zu nahe, die dann verteidigt und beschützt werden.

Wespen gehören – wie Bienen und Hummeln – zur Insektenordnung der Hautflügler (Hymenoptera). Sie haben vier hautähnliche, mit wenigen Adern durchzogene Flügel. Im Gegensatz dazu besitzen die beiden anderen nervigen Fluginsekten – Mücken und Fliegen – nur zwei Flügel (Diptera). Bei diesen Zweiflüglern sind nur die Vorderflügel als Flügel ausgebildet. Die Hinterflügel wurden zu Schwingkölbchen, die u. a. der Stabilisierung des Fluges dienen, umgewandelt. Kommen wir wieder zurück zu den Hautflüglern.

Bauplan und innere Organe

Der Bauplan der Wespe ist grundsätzlich derselbe wie bei den anderen Fluginsekten. Der Insektenkörper besteht aus den drei Teilen Kopf, Brust und Hinterleib. Charakteristisch für viele Wespen ist die «Wespentaille»: Das verbindende Segment zwischen Brust und Hinterleib ist stark eingeschnürt. Insekten haben sechs Beine, die – wie auch die Flügel – am Brustteil platziert sind. Der Kopf ist ausgestattet mit den Fühlern, den Mundwerkzeugen und den charakteristischen Facettenaugen. Insekten haben kein Skelett wie wir Menschen. Ihr Körper ist von einem Chitinpanzer umgeben. Dieses Aussenskelett schützt die Insekten und macht den Insektenkörper stabil. Der Stachel ist mit einer Giftblase kombiniert und wird zum Er-

LÄSTIGE MIT-ESSER

Die Nervensägen mit den Wespentailen

Das Image der Wespen ist schlecht. Ein Grund ist, dass sich die ungebetenen Gäste in den Sommermonaten zu uns gesellen und sich an unserem Essen und den Getränken auch gütlich tun wollen. Ihr ständiges Umherschwirren, welches unser wohlverdientes und gemütliches Beisammensein zu Tisch zu vermiesen droht, bringt sogar mich als Biologen und Insektenfan dazu, diese Nervensägen am liebsten auf den Mond schiessen zu wollen.

Erschwerend kommt hinzu, dass sie nicht gerade entscheidungsfreudig sind. Wenn sie sich wenigstens irgendwo eine gewisse Zeit niederlassen würden, wäre der unser Essens-Stress weniger gross. Aber nein, sie fliegen in nervigen Zickzackbewegungen vom Salat zum Cola- oder Weinglas, dann via Nudelaufgang zum Fleisch, ohne sich entscheiden zu können, was sie nun eigentlich mit uns teilen wollen. Diese Evaluationsflüge werden zu allem Überduss auch immer wieder unterbrochen, indem sie unsere Köpfe in atemberaubendem Tempo umrunden, um nach weiteren Köstlichkeiten auf dem Tisch



Auch wenn sie bisweilen nervt: Die Wespe ist ein schönes Tier.



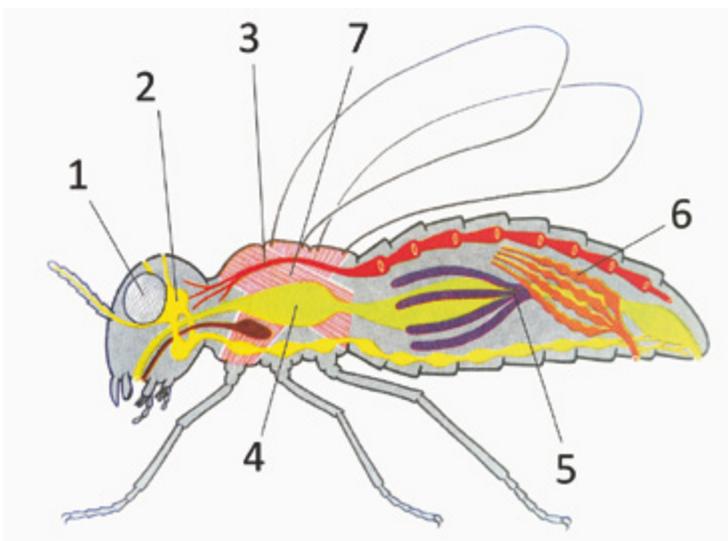
Die Schwingkölbchen eines Zweiflüglers (Bsp: Schnake).
Bild: Insektarium.net

beuten von Nahrung sowie zur Verteidigung genutzt.

Im Innern des Chitinpanzers befinden sich Organe, die wir auch bei uns wiederfinden, wenn auch in abgewandelter oder einfacherer Form: Organe für die Verdauung, Geschlechtsorgane, ein Nerven- und ein Blutgefäß-System, das im Gegensatz zu uns offen ist. Ein kontraktile Schlauch sorgt für den Bluttransport. Das Blut umspült die inneren Organe, versorgt sie mit Nährstoffen und ermöglicht den Stoffaustausch. Die Atmung erfolgt über in verzweigtes, durch



Die Königin beginnt mit dem Nestbau.



1 Facettenauge, 2 Gehirn/ Nervensystem, 3 Herz, 4 Verdauungssystem, 5 Malpighische Gefäße (Niere), 6 Geschlechtsorgane, 7 Flugmuskulatur



Das Einflugloch.

Öffnungen im Chitinpanzer verbundenes Röhrensystem.

Lebenszyklus sozialer Wespenarten

Im Frühling wacht die Wespenkönigin bei steigenden Temperaturen aus ihrer Winterstarre auf und beginnt mit der Gründung eines neuen Volkes. Sie baut ein Nest und legt dort ihre Eier in die Waben. Die sich entwickelnden Larven werden dann mit erbeuteten Insekten aufgefüttert. Später verpuppen sich die Larven in der Wabe und aus dem Kokon schlüpfen schliesslich Arbeiterinnen (sterile Weibchen), die den Nestbau vorantreiben und später ganz übernehmen. Die Königin muss sich dadurch immer weniger um den Nestbau kümmern und ist letztendlich ausschliesslich mit dem Eierlegen beschäftigt. Innerhalb der Puppenhülle durchlaufen die Larven eine Metamorphose. Dieser Prozess beinhaltet den Abbau und die Neubildung von Körpergewebe, was zur Entwicklung der erwachsenen Wespe führt.

Zwischen Juni und August wird dann mit der Aufzucht von Männchen und Königinnen begonnen. Das Wespenvolk erreicht im August sein Populationsmaximum, danach versterben die Wespen infolge Nahrungsmangel und sinkender Temperaturen. Im Spätherbst sind dann alle Wespen verendet. Auch die Königin als Grün-

dungsmutter des Wespenvolkes stirbt in diesem Zeitraum. Neue Jungköniginnen aus dieser Wespengeneration suchen nach der Paarung einen Überwinterungsunterschlupf an einem geschützten Ort (z. B. in einem Erdloch oder in Totholz). Im darauffolgenden Frühjahr beginnt der Zyklus von Neuem: Die Königinnen gründen ein neues Volk. Nur ein kleiner Teil der überwinternden Jungköniginnen überlebt den Winter. Man schätzt, dass nur eine von zehn Königinnen ein neues Nest gründet. Die Nester werden am Herbstende verlassen und später nicht wieder besiedelt. Es ist allerdings möglich, dass eine Jungkönigin im Frühjahr den gleichen Standort wählt.

Wespennester

Wespen sind versierte Baumeister und Konstrukteure. Sie nutzen totes, teilweise verrottetes Holz und vermengen die zerkauten Fasern mit ihrem Speichel. Dies ergibt eine gut formbare Masse und nach dem Trocknen ein zähes, papierähnliches Nestmaterial. Das Nest besteht im Wesentlichen aus den Waben, in welchen sich die Wespen vom Ei bis zum erwachsenen Tier entwickeln. Die Waben sind in der Regel von einer kugelförmigen Schutzhülle umgeben. Die meisten Wespennester kennen wir in Form dieser Kugel mit unten liegender Ein- und Ausflugsöffnung.

Die für den Menschen harmlosen Feldwespen bauen einfacher konstruierte Nester: Sie sind eher klein und haben eine flache Tellerform. Sie erinnern an einzelne Bienenwaben, weil sie gut sichtbar und nicht von einer Schutzhülle umgeben sind.



Urs Baserga
 Biologe,
 Dr. sc.nat. ETH
 Fotos:
 iStock



Hornissennest mit Aussenhülle und Waben im Innern.

Einfaches Feldwespennest mit offenen Waben.



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

BIRMENSDORF – 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-bezirkhinwil.ch
T: Administration 044 932 44 77
admin@hev-bezirkhinwil.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

Schluss mit Missbräuchen bei der Untermiete

Mit einem JA am 24. November 2024 zu einer kleinen Mietrechtsrevision können wir der Verschleierung von Missbräuchen bei der Untermiete endlich einen Riegel schieben. Nach heutigem Recht ist eine «ewige» Untermiete unzulässig. Es ist allerdings nicht klar geregelt, wann sie als zu lang gilt und daher vom Vermieter abgelehnt werden kann. Neu soll die Untermiete maximal zwei Jahre dauern, wenn nichts anderes vereinbart wird.

Heute missbrauchen Mieter ihre günstigen Mietwohnungen immer wieder, um damit Geschäfte zu machen. Sie verlangen von Untermietern neben dem ordentlichen Mietzins zum Teil horrende Aufschläge. Dies ohne Wissen oder gar Zustimmung des Vermieters. Häufig wird dem Untermieter auch rechtswidrig das Formular über den Anfangsmietzins vorenthalten, so dass dieser ahnungslos bleibt. So lässt sich die Wahrheit in einer gerichtlichen Auseinandersetzung auch gut verschleiern.

Neu sollen die Bedingungen des Untermietvertrages dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden müssen und auch die Einwilligung des Vermieters bedarf der Schriftform. So wird für alle Beteiligten Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Die Untermiete bleibt mit dieser Gesetzesänderung weiterhin möglich. Ehrlichen und korrekt handelnden Mietern bzw. Untervermietern entsteht dadurch kein Nachteil, es wird nur Transparenz geschaffen. Lediglich der Missbrauch wird verhindert oder kann zukünftig zumindest sanktioniert werden.

Hans Egloff

J·H·K

Immobilien für Lebensvielfalt.

Profitieren Sie von über 50 Jahren Immobilienerfahrung, umfassenden

Marktkennntnissen 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

JHK Immobilien AG
Staubstrasse 15
8038 Zürich
www.jhk-immobilien.ch

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch