

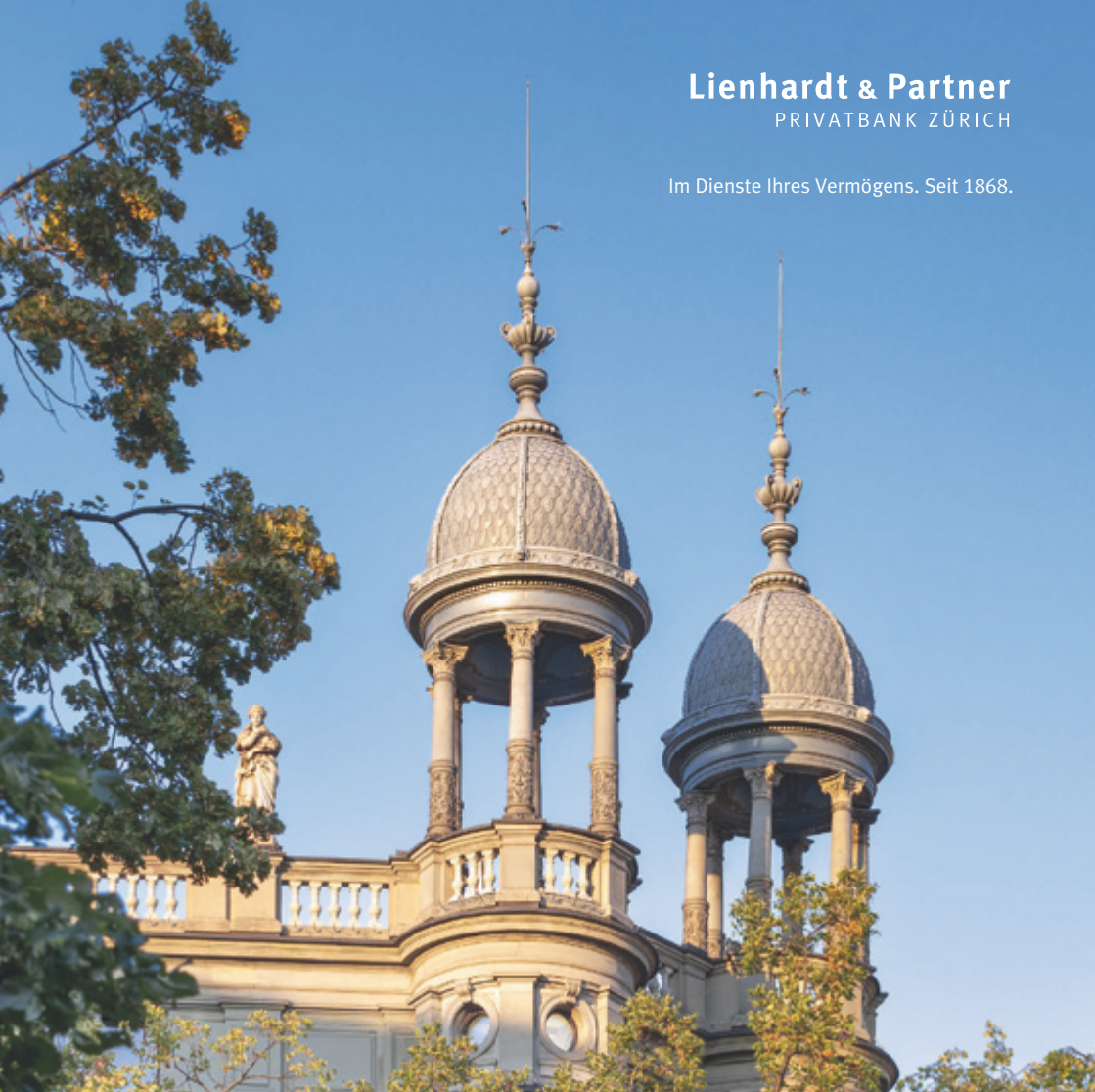


- 4400 Wohnungen: Leerwohnungsziffer im Kt. ZH verharrt auf tiefem Niveau
- Lästige Mit-Esser: Die Nervensägen mit den Wespentailen
- Eigenmietwert: Nationalratskommission bekräftigt Abschaffung

# Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

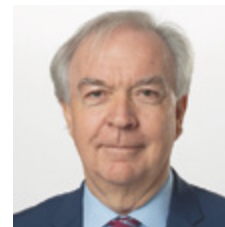


## Wir machen, was andere auch machen. Aber anders.

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](http://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 Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

**Telefonische Bauberaterung**

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

**Herausgeber**

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

**Direktor HEV Kanton Zürich  
und HEV Zürich**

Albert Leiser

**Redaktion**

Albisstrasse 28, 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: 57 927 (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sowie genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern bis zu einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> 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         |
| <b>Total</b> | <b>180 Sitze</b> |

**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.**



flexomobil AG  
Technoparkstr. 2  
8406 Winterthur

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

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Wandseitig  
für mehr  
Sicherheit!**

**Für sicheren  
Halt auch  
im Garten!**

## Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

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

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

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

Der leichte Anstieg der Leerstände betrifft fast alle Wohnungsgrössen. Nur bei den Ein- und Fünzimmerwohnungen 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 Fünzimmerwohnungen neu am kleinsten und bei Zweizimmerwohnungen am grössten ist. Berücksichtigt man nicht nur die Grösse, sondern auch den Eigentumstyp eines Objekts, zeigen sich nur bei den Dreizimmerwohnungen 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 Neubauwohnungen (fertiggestellt ab 2022) am Leerwohnungsbestand. Vor acht Jahren (2016), als noch mehr Wohnungen gebaut wurden und die Leerwohnungsziffer höher war, betrug der Neubauteil 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](http://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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://www.blitzschutzkontrolle.ch) | [info@blitzschutzkontrolle.ch](mailto: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-

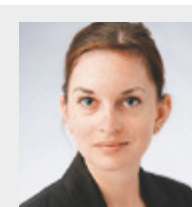
den, muss dies mit dem Mieter schriftlich vereinbart und in der Bewilligung so festgehalten werden.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 migrol-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](http://www.hev-zuerich.ch)



Hauseigentümergebiet  
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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://agapedesign.it) 6 | **«KWC Homebox»** reicht vom einfachen Duschsystem bis zum kompletten Thermostatsystem. [kwc.com](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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.-        |
| <b>Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.</b>   | <b>35'495.-</b> |
| <b>Erfolg</b>   |                 |
| 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.-         |
| <b>Jährliche Einsparung</b>   | <b>5'160.-</b>  |
| 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO<sub>2</sub> 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!**

**HÄRING**  
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<br>(s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum                | Unterschrift                       |
| <input type="text"/>                                  | <input type="text"/> | <input type="text"/>               |

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

## 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 Hauseigentümergebietes 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](mailto: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](http://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



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

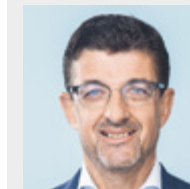
### Das Mietgericht Zürich hielt in seinem Entscheid fest:

«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 Vertragsabschluss 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

**Ernstt. Lüps 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@ernsttlips.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.Badewanntüre.ch](http://www.Badewanntüre.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](http://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](mailto:info@waermebau.ch)  
[www.waermebau.ch](http://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 &amp; 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](http://www.viterma.ch)



## SEMINAR

# «Erb schaftsregelung 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

Erb schafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von

Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■

Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug,

Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■

Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutznießung

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Erb schaftsregelung 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<br>(s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum          | Unterschrift                       |

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





## 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](http://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](http://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](mailto:info@jetzer-storen.ch)



**EGGENBERGER**  
KAMINFEGEREI GMBH

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



### Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

## 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](http://www.hev-zuerich-shop.ch)



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

Bestellformular siehe Seiten 47/48

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

www.g-h.ch

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



| Art.-Nr.   | Anzahl Artikel |   | Preise in CHF |                 |        |
|--|----------------|---|---------------|-----------------|--------|
|  |                |   | Mitglieder    | Nichtmitglieder |        |
| <b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)</b> |                |   |               |                 |        |
| 20040A   | —              | Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)  | Set à 2 Stk.  | 1.80            | 2.80   |
| 20070  | —              | Tabelle für 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   |
| <b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)</b>              |                |   |               |                 |        |
| 20034  | —              | Beendigung des Mietverhältnisses (1998)   |               | 13.50           | 17.00  |
| 40051  | —              | Der Mietzins (2023)   |               | 39.00           | 46.00  |
| 60009  | —              | Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair  |               | 24.00           | 28.00  |
| 40055  | —              | Erben und Schenken  |               | 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  | —              | Hausschädlinge (2006)   |               | 32.50           | 37.50  |
| 40090  | —              | Immobilienbewertung (2020)  |               | 24.50           | 32.50  |
| 40094  | —              | Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel (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](http://www.hev-zuerich-shop.ch)





**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**

[www.hev-duebendorf.ch](http://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 Wärmeerzeugern 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**

**OE CASA Verwaltung GmbH**

Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

**T 043 536 66 10**

[info@oecasa.ch](mailto:info@oecasa.ch) | [www.oecasa.ch](http://www.oecasa.ch)



## Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

**Das OE CASA-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](mailto: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. Immoientreuhänder  
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»  
«Die Mietzinsanpassung»



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

«Die Nebenkosten»



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

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



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

«Die Renovation»



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

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



**Vera Blum**  
ASSERPRO

## 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="checkbox"/> | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation) |
| 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<br>(s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum                | Unterschrift             |                                    |
| <input type="text"/>                                  | <input type="text"/> | <input type="text"/>     |                                    |

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

|                                 |                             |                                  |                                    |    |                                    |                                     |                        |                          |                                 |                                |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 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.)            |
| Adelsitz im MA.                 |                             |                                  |                                    |    | Pep jetzt in diesem Moment         |                                     |                        |                          |                                 | Pluspol                        |
| Ort im Kanton Schaffhausen      | Badestrand bei Venedig      |                                  | Strom in Ostafrika fröhsibir. Volk |    |                                    | Abgasentgifter (Abk.) Heldengedicht |                        |                          |                                 | Vorn. von Filmkomiker Laurel † |
|                                 |                             |                                  |                                    |    | stehende Gewässer Welthilfssprache |                                     |                        | 9                        |                                 | höfliche Anrede in England     |
| Südsee-Atoll der Marshallinseln |                             |                                  |                                    |    |                                    | eh. franz. Formel-Pilot (Alain)     |                        |                          |                                 |                                |
| Paradiesgarten Kartenspiel      |                             | 4                                |                                    |    | Anti-transpirant (Kw.)             |                                     |                        | Glaslichtbild (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](mailto:hev@comhouse.ch)

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

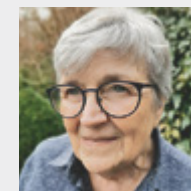


Obwohl im Austrieb bei den Schnecken beliebt, sollte man auf Astrantien nicht verzichten.

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](mailto:zuerich@isotec.ch)



**Abdichtungssysteme Scheibli AG**

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

Pfäffikon 052 551 06 57

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

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

**ISOTEC®**  
IMMER BESSER.

**Günstige Dächer**

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

**WEBER**

**WEBER DACH AG**

Zürich

[www.weberdach.ch](http://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](mailto: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](http://www.stiftung-drei-ringe.ch), steuerbefreit.



8050 Zürich

079 662 18 65

**S+U Bauunternehmung AG**

[www.su-bauunternehmung.ch](http://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](http://schaub-zh.ch)



Niemand mag mich ...

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 Überdross auch immer wieder unterbrochen, indem sie unsere Köpfe in atemberaubendem Tempo umrunden, um nach weiteren Köstlichkeiten auf dem Tisch

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-



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



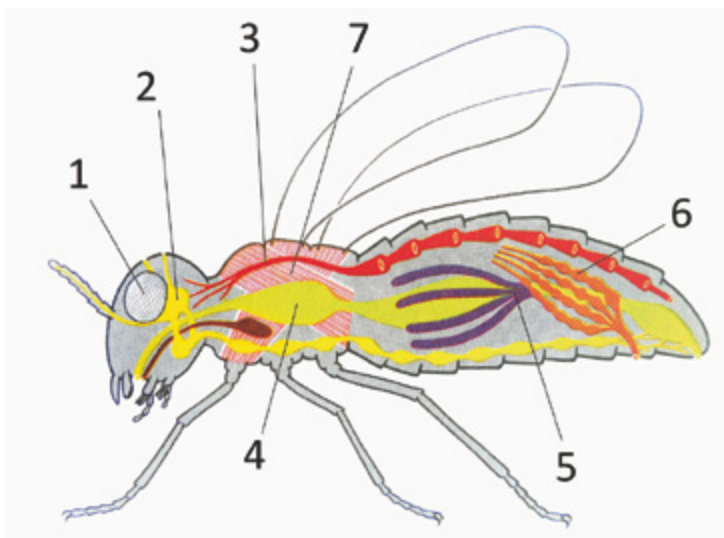
Die Schwingkölbchen eines Zweiflüglers (Bsp: Schnake).  
Bild: Insektarium.net

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](http://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**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch