



- Digitale Renovierungsplanung für Hauseigentümer
- HEV-Immobilienumfrage: Die Nachfrage wächst, das Angebot schrumpft
- Mietrecht: Unerlaubter Mieterbau

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Mehr Wohnungen – Ersatzneubauten sei Dank

Wo es ums Wohnen geht, dominieren Gefühle. Kaum etwas belastet so stark wie der drohende Verlust des langjährigen Zuhauses oder beflügelt so sehr wie die Aussicht auf die langersehnte Traumwohnung. Entsprechend stösst der Abbruch von Wohnbauten regelmässig auf harsche Kritik und emotionsgeladenen Widerstand. Es wäre auch zynisch, von jemandem, der seine Wohnung verliert, Sachlichkeit zu erwarten. Mehr davon wünschte man sich dagegen in der öffentlichen Wahrnehmung, eine nüchterne Abwägung der Vor- und Nachteile. Dann würde man erkennen, dass Abbrüche keineswegs des Teufels sind. Aus einer Medienmitteilung von Statistik Stadt Zürich von Anfang Februar geht nämlich hervor, dass die Zunahme an Wohnraum in grossem Masse Ersatzneubauten zu verdanken ist: In Ersatzneubauten nimmt die Zahl der Wohnungen um 61 Prozent zu, ist die Wohnfläche gut doppelt so gross und steigt die Bewohnerzahl um 87 Prozent. Eine derartige Verdichtung ist bei Erhalt des Altbaus unvorstellbar.

Es liegt mir fern, nun Abbrüche im grossen Massstab zu propagieren. Oft sind weniger starke Eingriffe in die bestehende Bausubstanz die bessere Lösung. Im Sinne einer Optimierung der Wohnungsproduktion ist aber zu verhindern, dass Ersatzneubauten verteufelt und durch immer neue Vorschriften erschwert oder gar ganz verhindert werden. Vielmehr ist alles daran zu setzen, dass Bauwillige möglichst frei verschiedene Varianten prüfen können. Das Projekt, welches aus der gegebenen Situation das Beste macht, soll aufgrund sachlicher Argumente gewählt und realisiert werden können – auch wenn es den Abbruch bestehender Bauten voraussetzt.

Die Zahlen von Statistik Stadt Zürich bestärken den Hauseigentümerverband in seiner Ablehnung der Wohnschutz-Initiative links-grüner Kreise. Diese fordert unter anderem eine restriktive Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen und würde damit den Bau der nach allgemeinem Konsens notwendigen Wohnungen geradezu verunmöglichen. Dass Bauherrschaften sehr sensibel auf derartige Erschwernisse reagieren, zeigt die Entwicklung in Städten, welche bereits ähnliche Vorschriften eingeführt haben. In Basel-Stadt beispielsweise brach die Zahl der geplanten Wohneinheiten um nicht weniger als 76% ein. Eine Lösung des Wohnungsproblems sieht anders aus.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümergebiet
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1717

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberaterung

Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1818

Herausgeber

Hauseigentümergebiet
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümergebiet 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 1728

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

Autoren dieser Ausgabe

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Sandra Heinemann, Rechtsberatung/
Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 2/2024) gestattet.

Produktebesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Mehr Wohnungen – Ersatzneubauten sei Dank 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Kein Witz?! 70

AKTUELL

HEV ZÜRICH KOOPERIERT MIT SCANDENS
Digitale Renovierungsplanung für Hauseigentümer 7

KANTONALE GRUNDBUCHVERORDNUNG
**Die elektronische Eigentumsabfrage
zu Grundstücken kann gesperrt werden** 8

HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2024
Die Nachfrage wächst, das Angebot schrumpft 10

WINTERMÄRCHEN
Frau Holle 14

IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 17

POLITIK

ÄNDERUNG DER PARKPLATZ-ERSATZABGABE
**HEV Kanton Zürich prüft, Zweckentfremdung
vor Gericht anzufechten** 20

TRENDS

BODENBELÄGE
Auf gutem Grund 24

ZUM TITELBILD

Kilchberg am Zürichsee: Schweizweit
nimmt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern,
Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern
weiter zu – gleichzeitig schrumpft das Angebot.

Bild: AdobeStock

RECHT

MÖGLICHKEITEN DER EIGENNUTZUNG EINER
LIEGENSCHAFT, OHNE EIGENTÜMER ZU SEIN
Wohneigentum: Ein Blick in den Westen 31

MIETRECHT
Unerlaubter Mieterbau 34

SACHENRECHT
**Darf mein Nachbar einfach Nägel in mein
Grundstück rammen?** 37

ERSTRECKUNG DES GEKÜNDIGTEN
MIETVERHÄLTNISSSES
**Vorschlag für eine aussergerichtliche
Erstreckungsvereinbarung** 40

NATUR

A REALLY DELICIOUS TEA
Nicht nur gegen den Durst, auch für die Seele 56

TIERLEID VERMEIDEN
Tierfallen in Gärten, Landschaft und Siedlungsraum 62

SERVICE

Verkaufsinserat 18

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

DRUCKSACHENVERKAUF
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel 46

SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme» 29
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 39
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 44
**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich –
Fallstricke im Mietrecht»** 55

Kreuzworträtsel 48

Bestellformular 51

Sektionen-Info 68

Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

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



Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

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



HEV ZÜRICH KOOPERIERT MIT SCANDENS

Digitale Renovierungsplanung für Hauseigentümer

Der Hauseigentümerverband Zürich und Scandens, führend in Softwarelösungen für energetische Gebäuderenovierungen, gehen eine Partnerschaft ein. Ziel ist es, Hauseigentümer bei der Gebäudesanierung und langfristigen Wertsteigerung ihrer Immobilien zu unterstützen.

Mit der KI-gestützten Software des ETH-Spin-off Scandens können private Hauseigentümer prüfen, ob und welche Sanierungsmassnahmen sinnvoll sind – sowohl finanziell durch Wertsteigerung als auch ökologisch durch CO₂-Einsparungen. Basierend auf einem digitalen Zwilling der Immobilie simuliert die Software über 500 Sanierungskombinationen und erstellt einen optimalen Plan, der als Grundlage für die Umsetzung dient.

Dank der Kooperation kann der HEV Zürich sein Beratungsangebot erweitern. «Als Verband, der Hauseigentümer in der Region Zürich umfassend unterstützt, ist es uns wichtig, zukunftsorientierte und praktische Lösungen anzubieten,» sagt Albert Leiser, Direktor des HEV Zürich. «Mit Scandens können wir unseren Mitgliedern eine sehr fundierte digitale Planungs-

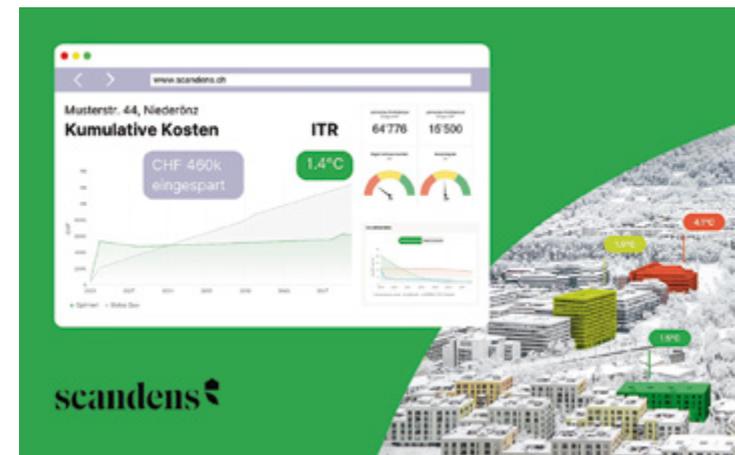
Scandens ist ein ETH-Spin-off und bietet eine KI-gestützte Software für eine intelligente, schnelle und effektive Sanierungsplanung an. Immobilien- und Bauprofis nutzen Scandens für Bestandsanalysen, Energieaudits und Sanierungsplanungen, sowohl für einzelne Gebäude als auch für ganze Portfolios.

hilfe anbieten, die Zeit spart und nachhaltige Entscheidungen fördert.»

Diego Sigrist, Co-Gründer von Scandens, ergänzt: «Unsere Mission ist es, die Renovierungsraten in der Schweiz zu steigern und Eigentümer aktiv bei der Wertsteigerung ihrer Immobilien zu unterstützen.» Durch die Kooperation mit dem HEV Zürich ist die Scandens-Software zum ersten Mal auch für private Hauseigentümer verfügbar.

Die Partnerschaft setzt ein klares Zeichen für die Förderung von nachhaltigen Renovierungen und die Dekarbonisierung des Zürcher Gebäudeparks – mit Vorteilen für die Umwelt und den Geldbeutel der Hauseigentümer.

Scandens kann Zeit sparen und nachhaltige Entscheidungen fördern.



KANTONALE GRUNDBUCHVERORDNUNG

Die elektronische Eigentumsabfrage zu Grundstücken kann gesperrt werden

Mit der Änderung der Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (kantonale Grundbuchverordnung), in Kraft seit 1.12.2024, kann die Eigentümerschaft gemäss § 35c Absatz 3 die Sperrung ihrer Eigentümerdaten im Internet verlangen. Die Sperrmöglichkeit betrifft ausschliesslich die elektronische Eigentumsabfrage im Internet.

Ein Prozess zur Umsetzung der neuen Sperr- und Entsperrmöglichkeit im Auskunftssystem für die elektronische Eigentumsabfrage zu Grundstücken wurde von den Zürcher Grundbuchämtern implementiert. Seit 1.12.2024 kann über das Ausfüllen eines *Antragsformulars auf der Website der Notariate des Kantons Zürich*

(<https://www.notareiate-zh.ch/deu/grundbuch/elektronische-eigentumsabfrage/sperrung-entsperrung/>) die Sperrung oder Entsperrung veranlasst werden. Sperr- und Entsperranträge werden auch vor Ort am Schalter im jeweils zuständigen Grundbuchamt aufgenommen.

Unter dem Link *maps.zh.ch* (<https://maps.zh.ch/?topic=AVfarbigZH&scale=15000>, Karte Eigentumsauskunft) sind elektronische Eigentumsabfragen zu Grundstücken im Kanton Zürich möglich. Die Nutzungsbedingungen zum Aus-

kunftssystem kann man sich während des Abfrageprozesses anzeigen lassen – oder auch auf der Website der Notariate des Kantons Zürich zum Thema *elektronische Eigentumsabfrage* (<https://www.notareiate-zh.ch/deu/grundbuch/elektronische-eigentumsabfrage/>) nachlesen.

Rechtliche Grundlage

Die Information über die Eigentümerin oder den Eigentümer eines Grundstücks ist grundsätzlich öffentlich (ZGB Art. 970 Abs. 2), die Auskunftserteilung darüber ist nicht von einem Interessennachweis abhängig (Art. 26 Abs. 1 GBV). Art. 27 der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) sieht die Bereitstellung im Internet ausdrücklich vor, wobei eine Abfrage nur grundstücksbezogen erfolgen darf (keine Suche nach Personen) und Serienabfragen zu verhindern sind – das Bereitstellen basiert somit

auf einer ausdrücklichen rechtlichen Grundlage. Gemäss § 35c der *kantonalen Grundbuchverordnung* (https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzesammlung/zhlex-ls/erlass-252-1958_03_26-1958_07_01-127.html) (kGBV, LS 252) ist es zudem möglich, die elektronische Abfrage für das eigene Grundstück sperren wie auch wieder entsperren zu lassen.

Steuerdaten sperren lassen

Um dem gläsernen Bürger entgegenzuwirken, kann man auch die Einsicht in seine Steuerdaten sperren lassen. Die Datensperre ist auf die Daten im Steuerregister derjenigen Gemeinde beschränkt, bei welcher ein Antrag gestellt wird. Ein Steuerausweis wird in diesem Fall erst nach Rücksprache ausgestellt.

Mit den beiden folgenden Formularen kann man bei den Gemeinden die Datenauskunft

aus dem Steuerregister sperren oder um die Ausstellung eines Steuerausweises bei Datensperre ersuchen.

Gesuch um Sperrung der Daten des Steuerregisters (pdf):

https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/steuern-finanzen/steuern/natuerlichepersonen/jahrunabhaengig/ge-meindegesuche/43a_datensperre.pdf

Gesuch um Ausstellung eines Steuerausweises bei Datensperre (pdf):

https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/steuern-finanzen/steuern/natuerlichepersonen/jahrunabhaengig/ge-meindegesuche/43b_ausstellung_steuerausweis.pdf

Obligationen-anleihe

3.1 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins

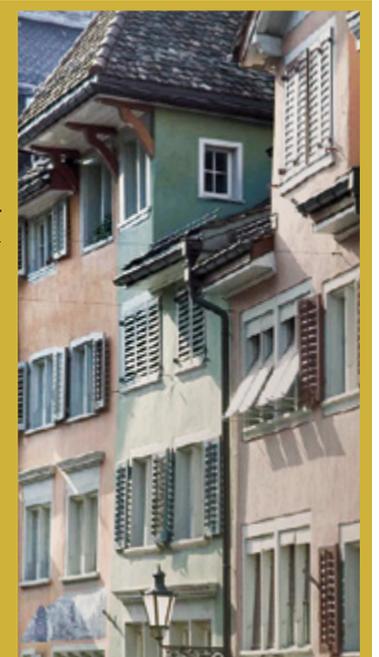
Laufzeit bis 31.12.2027

Die Schweizerische Altstadt-Liegenschaften AG erwirbt historische Häuser in der Schweiz. Wir setzen uns zum Ziel, den Erhalt des Kulturerbes zu unterstützen und zu fördern.

Partizipieren Sie mit uns an diesem Erfolg.

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

Schweizerische
Altstadt-
Liegenschaften



ANKÜNDIGUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich

Dienstag, 13. Mai 2025, Hotel Spirgarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2024

Die Nachfrage wächst, das Angebot schrumpft

Die Ergebnisse der HEV-Immobilienumfrage 2024 beleuchten die Entwicklungen der letzten zwölf Monate und geben zugleich einen Ausblick auf die kommenden Herausforderungen im Schweizer Immobilienmarkt. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern weiter zunimmt, bleibt das Angebot vielerorts knapp oder geht sogar zurück. Besonders beim Bauland verschärft sich die Lage: Eine wachsende Nachfrage trifft auf ein schrumpfendes Angebot, was die Preise weiter in die Höhe treibt.

«Die Ergebnisse bestätigen, was viele bereits spüren: Der Zugang zu Wohneigentum wird immer schwieriger», sagt Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz. «Vor allem für Familien und junge Käufer wird es zunehmend schwieriger, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Hier sehe ich dringenden politischen Handlungsbedarf, um den Zugang zu Wohneigentum auch in Zukunft zu ermöglichen.»

Die Umfrage zeigt, dass eine Mehrheit der Experten eine steigende Nachfrage nach Bauland registrierte, während gleichzeitig ein Rückgang des Angebots gemeldet wurde. Diese Diskrepanz dürfte den Druck auf die Preise weiter verstärken. Gleichzeitig zeigen sinkende Leerstandsquoten im Mietmarkt, dass sich die

JÄHRLICHE HEV-IMMOBILIENUMFRAGE

Seit den 1980er-Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilienreuhändlern, Maklern, Analysten, Verwaltern und Investoren durch. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Schweizer Immobilienmarkt dar und bilden somit eine spannende Grundlage für Vergleiche zur Preisentwicklung. An der diesjährigen Umfrage nahmen über 300 Experten aus allen Regionen der Schweiz teil. In der Westschweiz wurden die Daten in Zusammenarbeit mit der Fédération Romande Immobilière (FRI) und der Chambre Genevoise Immobilière (CGI) erhoben. Fahrländer Partner (FPRE) verdichtete die Ergebnisse der HEV-Umfrage mit eigenen Daten und errechnete damit einen Preisermwartungsindex, welcher ebenfalls veröffentlicht wird.

Preiserwartungen in den kommenden 12 Monaten in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Quelle: HEV Schweiz
Immobilienumfrage 2024

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
stark rückläufig	0%	1%	0%	1%	0%	6%	6%	14%
rückläufig	3%	29%	6%	30%	7%	46%	39%	58%
stabil	23%	33%	24%	41%	38%	29%	45%	23%
steigend	64%	33%	64%	28%	48%	18%	9%	5%
stark steigend	7%	3%	6%	0%	7%	1%	1%	1%
N	247	203	250	202	251	203	231	186

EFH: Einfamilienhaus; EWG: Eigentumswohnung; MFH: Mehrfamilienhaus; BGH: Büro- und Geschäftshäuser

«Raum für Vertrauen heisst für mich, auch meine Erfahrung und Umsicht in unsere Teamarbeit einbringen zu können.»

Sabina Starace
Liegenschaftsbuchhaltung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

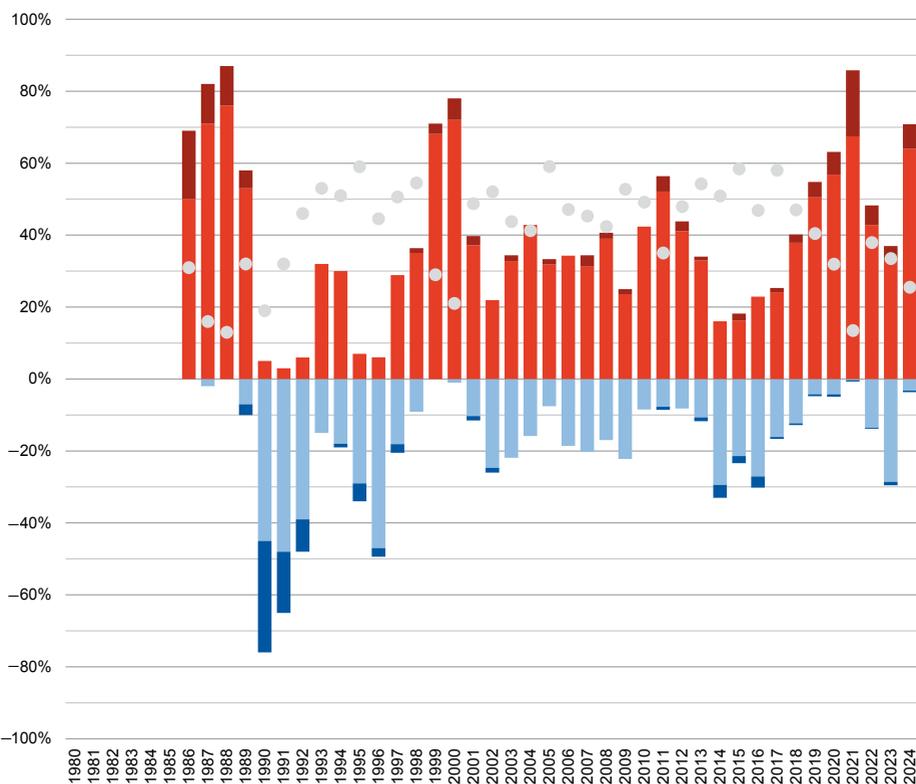
Wettbewerbssituation für Wohnungssuchende weiter verschärft hat.

Der HEV Schweiz fordert wirkungsvolle Massnahmen, um die Angebotsseite zu stärken. Dazu gehören schnellere Bewilligungsverfahren, eine Vereinfachung und Entschlackung der Bauvorschriften sowie eine effizientere Nutzung von Bauflächen durch höhere Verdichtung, mehrstöckige Bauweisen und angepasste Ausnutzungsziffern. «Die Politik ist gefordert, die

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern, damit das Angebot gezielt ausgebaut werden kann», betont Meier.

Die HEV-Immobilienumfrage 2024 zeigt klar: Der Wohnungsmarkt steht vor grossen Herausforderungen, aber auch vor Chancen. Der HEV Schweiz wird sich weiterhin für Lösungen einsetzen, die die Schaffung von mehr Wohnraum fördern und den Zugang zu Wohneigentum erleichtern.

Antworten auf die Frage «Wie werden sich die Einfamilienhaus-Kaufpreise in den kommenden 12 Monaten entwickeln?»



Lesebeispiel: Preiserwartungen Einfamilienhäuser

2024 (letzte Säule) berichten 64% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet von steigenden Preisen, weitere 7% erwarten sogar stark steigende Preise im Einfamilienhaus-Segment. 3% der Befragten erwarten rückläufige Preise. Die restlichen 26% (grauer Punkt) erwarten konstante Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil Personen, die steigende oder stark steigende Preise für EFH erwarten, deutlich zugenommen (von 36% auf 71%).



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

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Sali zäme!



Fynn,
6 Jahre,
aus Rüti



Estelle aus
Pfaffhausen



Der HEV Zürich hat als Co-Sponsor des Wintermärchens «Frau Holle» der Zürcher Märchenbühne für die Kinder einen Zeichenwettbewerb durchgeführt.

Die Kleinen mussten als Aufgabe ihr persönliches Traumhaus zeichnen. Zu gewinnen gab es nebst einem Hevi-Chäppi auch Eintritte für die ganze Familie in den Zürcher Zoo.

Wir danken allen Kindern für ihre Teilnahme und gratulieren den Gewinnern ganz herzlich!



Siena,
9 Jahre,
aus Rüti



Maira
aus Zürich



Badewanne raus, Dusche rein

Viterma zaubert aus der alten Wanne eine bodenebene und komfortable neue Wohlfühldusche.



Praktisch und funktional soll das Badezimmer sein, sich in jeder Lebenslage bequem nutzen lassen und von hoher Qualität sein. Genau hier kommen die Badexperten von Viterma ins Spiel. Deren Lösungen nach Mass ermöglichen eine Komplettbad- oder Teilbadrenovation genau nach individuellen Wünschen des Kunden.

Mit dem Konzept «Wanne raus, Dusche rein» zaubert Viterma aus der alten Badewanne eine neue Wohlfühldusche – bodeneben und rutschhemmend. Die individuelle Planung, die Massanfertigung der Dusche und die Möglichkeit, die fugenlosen Wände in einem individuellen Farbton zu wählen, garantieren eine Teilrenovierung, die optisch bestens zum restlichen Raum passt.

Badezimmer von Viterma sind besonders langlebig und sehen auch nach langer Zeit noch gut aus, denn alle Materialien sind unempfindlich und von hoher Qualität.

So sind das Viterma-Wandsystem und die -Bodenkollektionen äusserst robust, verfügen über eine kalk- und schmutzabweisende Oberfläche und verzichten komplett auf schimmel- und schmutz anfällige Fugen. Statt Silikonabdichtungen zwischen Wänden und Sanitäreinbauten hat Viterma einen garantiert wasserdichten Übergang entwickelt, der ohne Silikon an den kritischen Stellen auskommt und damit der Schimmelbildung vorbeugt.

Ein Badumbau mit Viterma bietet zahlreiche Vorteile. Dazu zählen die Fixpreisgarantie, 10 Jahre Garantie auf Viterma-Produkte, flotte Umbauzeiten und zukunftsichere, ebenerdige Badlösungen. Jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren. Gerne kommen die Profis dann mit der mobilen Badausstellung zum Interessenten nach Hause oder man nutzt die Möglichkeit eines Einzeltermins in einem der Schauräume.

Viterma
Badausstellung in der Bauarena
Industriestrasse 18, Volketswil, oder

Viterma Fachbetrieb
Wiesentalstrasse 3, Thal SG

Weitere Informationen:
www.viterma.ch / Tel. 0800 24 88 33



Jetzt Badausstellung in der Bauarena Volketswil besuchen.



Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe mehrere Beilagen mitversandt, wie etwa aktuell die Jahresberichte, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf
Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion rezykliert und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcen-

schonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll entsorgbar, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann sie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.



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



Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich

www.weberdach.ch

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch

Ernstt Lüpss 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@ernstlups.ch

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Zürich-Altstetten

Bauland mit bestehendem Zweifamilienhaus

Das Grundstück mit bestehendem Zweifamilienhaus befindet sich in einem gut erschlossenen und lebendigen Stadtteil von Zürich. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Zoneneinteilung: Wohnzone W4, Grundstücksgrösse: 432 m²
Verhandlungspreis: CHF 3 500 000.–

Nürens Dorf

Sonntag Stunden auf dem Balkon geniessen

Die Wohnung befindet sich an zentraler Lage in Nürens Dorf, etwas südöstlich vom Dorfzentrum. Nürens Dorf gehört zum südöstlichen Zipfel des Bezirks Bülach und ist von grünen Feldern, sanften Hügeln und Wäldern umgeben. Trotz der Nähe zu grossen urbanen Zentren wie Kloten, Zürich und Winterthur hat sich die Gemeinde ihren naturnahen und ländlichen Charakter bewahrt. Baujahr: 1971, Wohnfläche: 74 m², Grösse: 3,5-Zimmer, Parkiermöglichkeiten: Einzelgarage
Verhandlungspreis: CHF 640 000.–

Zürich

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

Eingebettet im Vorstadtquartier Wollishofen überzeugt dieses Mehrfamilienhaus durch seine urbane und gleichzeitig naturnahe Lage. Die Bewohner des Hauses profitieren von einer optimalen Infrastruktur. Die Tramstation «Wollishoferplatz» befindet sich nur eine Querstrasse entfernt. Die Nähe zum Zürichsee (10 Gehminuten) ermöglicht es den Bewohnern des Mehrfamilienhauses, die Vorzüge der Seelage in vollen Zügen zu geniessen. Baujahr: 1894, Wohneinheiten: 3 x 3-Zimmer-Wohnung
Verhandlungspreis: CHF 2 200 000.–

Zürich-Altstetten

Charmantes Altbau-Zweifamilienhaus mit Potenzial

Die Liegenschaft ist ideal inmitten einer lebendigen und vielseitigen Umgebung im urbanen Gebiet von Zürich gelegen. Das Zweifamilienhaus hinterlässt baulich wie auch bezüglich des Ausbaus einen dem Alter entsprechend guten Allgemeindruck. Zoneneinteilung: Wohnzone W4, Grundstücksgrösse: 496 m².
Verhandlungspreis: CHF 3 800 000.–

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



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

Hauseigentümerversand
Zürich

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



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

NeoVac

Finden Sie die
Energiefresser!

Bis zu 20 % Energie einsparen mit dem
Energie-Monitoring von NeoVac.

Mit dem ganzheitlichen Energie-Monitoring von NeoVac überwachen Sie den Energieverbrauch Ihrer Liegenschaft, finden energiehungrige Geräte oder Installationen und nutzen gezielt Optimierungspotenziale.

Making energy smarter

neovac.ch/monitoring

ÄNDERUNG DER PARKPLATZ-ERSATZABGABE

HEV Kanton Zürich prüft, Zweckentfremdung vor Gericht anzufechten

Nachdem der Kantonsrat am 25. November 2024 in erster Lesung die kantonalen Vorgaben zum Bau von Parkplätzen neu geregelt hat, fand am 27. Januar 2025 die Schlussabstimmung statt. Auch wenn die vorgesehene Flexibilisierung der Anzahl der Abstellplätze im Einzelfall durchaus sinnvoll ist, lehnt der HEV Kanton Zürich namentlich die Erweiterung der Zweckbindung der Parkplatz-Ersatzabgabe ab. Der Verband erwägt daher, die beschlossene Zweckentfremdung juristisch überprüfen zu lassen und gegebenenfalls vor Gericht anzufechten.

Ende Januar fand im Kantonsrat die Schlussabstimmung zur Neuregelung der Vorgaben zum Bau von Parkplätzen statt. In Erfüllung der beiden parlamentarischen Initiativen «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» und «Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe» aus den Jahren 2019 und 2020 hat der Kantonsrat bereits am 25. November 2024 in erster Lesung beschlossen, dass Bauherren und Grundeigentümer fortan etwa die Möglichkeit erhalten, mit der Gemeinde sowohl bei Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren. Diese Neuerung erachtet der HEV Kanton Zürich, sofern pragmatisch und nicht dogmatisch umgesetzt, durchaus als vernünftig.

Gleichzeitig befürchtet der HEV Kanton Zürich, dass mit der Flexibilisierung der Parkierungsmöglichkeiten die ideologische, autofeindliche Verkehrspolitik der Städte Zürich und Winterthur, der damit einhergehende rasante Parkplatzabbau und die einseitige Förderung des Veloverkehrs fortan auch in anderen Gemeinden Einzug halten könnten.

Parkplatz-Ersatzabgabe als «Pièce de Résistance»

Bedauerlicherweise hat sich der Kantonsrat nebst der im Einzelfall durchaus begrüssenswer-

AUFRUF AN DIE HEV-MITGLIEDER:

Haben Sie als Bauherr oder Grundeigentümer in den letzten zehn Jahren entgegen der bislang vom kantonalen Planungs- und Baugesetz geforderten Parkplatzbaupflicht keine oder nur eine reduzierte Anzahl eigener Abstellplätze auf Ihrem Grundstück erstellen können und haben Sie stattdessen eine Ersatzabgabe in einen kommunalen Parkraumfonds geleistet?

Wurde für Ihre Liegenschaft entgegen den bisherigen gesetzlichen Vorschriften keine Gegenleistung erbracht? Haben die Gemeinden Ihre Ersatzabgabe bislang also nicht dazu verwendet, um in nützlicher Entfernung Ihrer Liegenschaft Parkraum zu schaffen oder haben die Gemeinden Ihre Ersatzabgabe bislang nicht dazu verwendet, um einem Ihrem Grundstück dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu finanzieren?

Dann melden Sie sich bei uns unter: info@hev-zh.ch. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Gemeinsam mit Ihnen werden wir versuchen, die Zweckentfremdung Ihrer Parkplatz-Ersatzabgabe zu verhindern.

ten Flexibilisierung der Vorgaben zum Bau von Parkplätzen auch für eine Erweiterung der Zweckbindung der Parkplatz-Ersatzabgabe ausgesprochen. Der HEV Kanton Zürich hat bereits anlässlich der ersten Lesung kritisiert, dass die Fondsmittel fortan zweckentfremdet werden können, und forderte, dass die Gelder entweder gemäss ihrer ursprünglichen Zweckbindung einzusetzen oder die bezahlten Abgaben den Grundeigentümern zurückzuerstatten sind.

Da dieser Missstand auch bei der Schlussabstimmung nicht behoben wurde, erwägt der HEV Kanton Zürich, die beschlossene Zweckentfremdung juristisch überprüfen zu lassen und gegebenenfalls vor Gericht anzufechten. Der Verband macht geltend, dass Bauherren und Grundeigentümer diese Abgabe

zweckgebunden in die kommunalen Parkplatz-Ersatzabgabefonds eingezahlt haben, damit die Gemeinden in der Nähe der belasteten Grundstücke Parkplätze bauen oder den ÖV fördern.

In vielen Gemeinden war dies jedoch in der Vergangenheit nicht der Fall und so sind über die Jahre Parkplatz-Ersatzabgabefonds entstanden, die beträchtliche Summen enthalten. So schlummern kantonsweit rund 30 Millionen Franken in diesen Fonds; allein der Parkplatz-Ersatzabgabefonds der Stadt Zürich zählte Ende 2023 15,3 Millionen Franken. Geld, das aus Sicht des HEV Kanton Zürich den Hauseigentümern zusteht, die diese Abgabe geleistet haben, ohne dass entgegen den bisherigen gesetzlichen Vorschriften eine Gegenleistung erbracht wurde.

Landhausdielen Parkett - Qualität zu attraktiven Preisen

Landhausdielen direkt ab Produktion, ohne Umwege.
Fertig verlegt von **CHF 90.00 - CHF 120.00 exkl. MwSt.**



Unsere Farbvariationen



LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Lenzlinger Bodenbläge AG

8610 Uster

Tel. +41 58 944 58 50

www.lenzlinger-bodenbelaege.ch



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 19. Juni 2025

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

- Bern:**
- 8.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
 - 9.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
 - 11.30 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
 - 13.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

- pro Person: Mitglieder CHF 200.–/Nichtmitglieder CHF 220.–
- Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. *Bitte beachten Sie:* Eine gute körperliche Verfassung ist für den Besuch des Bundeshauses empfehlenswert.

Anmeldeschluss: Freitag, 2. Mai 2025

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 19. Juni 2025

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

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

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



Auf gutem Grund

Bodenbeläge tragen wesentlich zum Raumklima bei. Neben ihrem ästhetischen Wert ist es wichtig, dass sie robust und pflegeleicht sind, um den täglichen Anforderungen gerecht zu werden. Eine Auswahl diverser Materialien und Optiken.

Redaktion **traumhaus**

1

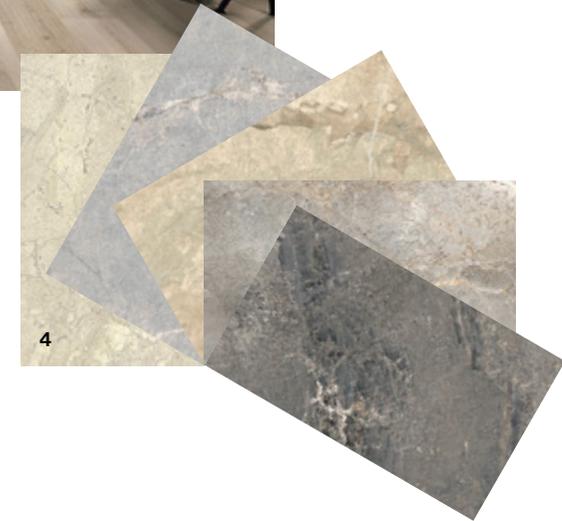
1|Die geschliffene und geölte Eichenoberfläche des **«Formpark Rombico»** in der Ausführung Eiche Farina hat eine natürliche, warme und seidige Ausstrahlung. Die angenehme Haptik sowie das zeitlose Design stehen für einen klaren ästhetischen Anspruch. bauerwerk-parkett.com **2**|Die **«Kährs Luxury Tiles»** sind kratz- und eindrucksfeste sowie pflegeleichte Designbeläge aus Vinyl. Die grosse Auswahl an Designs und Farben bietet für jeden Einrichtungsstil den passenden Boden. baubedarf-richner-miauton.ch **3**|**«Haze»** ist ein wasserfester Bodenbelag in hochwertiger Holzoptik. Er kann auf allen Untergründen verlegt werden und ist als Dielen oder im Fischgrätmuster erhältlich. coretecfloors.com **4**|Fünf Mineralarten bilden die Motive der Keramikfliesen der Kollektion **«Phoenyx»**. Sie sind eine Mischung aus Marmor und Stein und eignen sich für Böden sowie Wände im Innen- und Aussenbereich. hgc.ch



2



3



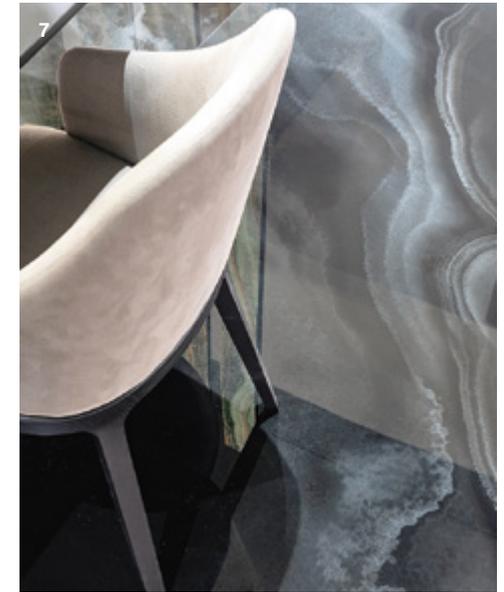
4



5



6



7



8

5|Keramikplatten sind robust, langlebig sowie pflegeleicht und eignen sich sowohl für den Innen- als auch für den Aussenbereich. Sie sind in einer Vielzahl von Optiken erhältlich und schaffen nahtlose Übergänge zwischen Innenräumen und Terrassen. ganz-baukeramik.ch **6|**Der Vinylboden **«Coretec»** bietet eine Alternative zu Plättli in Feuchträumen und unbeheizten Räumen. Die Holz-Kunststoff-Mischung ist strapazierfähig und hat gegenüber Plättli den Vorteil einer fusswarmen und gelenkschonenden Oberfläche. Im Gegensatz zu Echtholzparkett muss Vinyl nicht nachgeölt werden. tomwood.ch **7|**Die Platten der Serie **«Florim Stone»** eignen sich nicht nur als Bodenbelag, sondern auch als Küchenarbeitsplatte oder Wandverkleidung. Sie sind in verschiedenen Naturmotiven erhältlich und lassen sich optimal kombinieren. florim.com **6|**«**Bolon Studio**» ermöglicht die individuelle Gestaltung von gewebten Bodenbelägen. Mit der vielfältigen Auswahl an verspielten Formen und Farben sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der Bodenbelag wird in Schweden ausschliesslich mit erneuerbaren Energien hergestellt. bolon.com

Bodenheizungsanlage kostenlos überprüfen lassen

Girojet AG Ein gemütlich-warmes Zuhause? Die Firma Girojet AG beantwortet wichtige Fragen, warum sie der richtige Ansprechpartner für Reinigung, Unterhalt und Modernisierung Ihrer Bodenheizung ist.

Seit 1984 sorgt das Familienunternehmen in der ganzen Schweiz für wohlige Wärme – mit grossem Know-how, effizienten Technologien und umfassenden Dienstleistungen. Warum sich eine regelmässige Überprüfung Ihrer Bodenheizung auszahlt, beleuchten die Antworten auf häufig gestellte Fragen.

Weshalb ist eine Überprüfung nötig? Sie liefert wertvolle Informationen über den Zustand der Bodenheizung. Die Firma Girojet AG berät ihre Kunden gerne rund um Kunststoffrohre, deren Alterungsprozess, die Pflege und den Unterhalt. Es wird detailliert geklärt, ob eine Reinigung der Anlage erforderlich ist und ob die Bodenheizungsverteiler einwandfrei funktionieren.

Wie wirken sich Ablagerungen aus? Viele Rückstände entstehen aufgrund einer Wasser-Eisen-Sauerstoff-Korrosion und über längere Zeit. Das reduziert Heizleistung und Effizienz zum Teil massiv. Oft stellt man bei Ablagerungen die Heiztemperatur höher ein. Das kann sich jedoch



Willkommen an der «Bauen+Wohnen Aargau» 2025

Auch diesen Frühling sind wir wieder in der Halle 3 Stand 340 für Sie vertreten – von 3. bis 6. April.

Ticket-Promocode GIROJET25AG

negativ auf den Alterungsprozess der Bodenheizungsrohre auswirken.

Innert Tagesfrist wohlig warm? Die Fachleute arbeiten bei jeder Anlage mit dem geschützten Girojet-Reinigungssystem®. Um das Innere der Bodenheizungsrohre schonend, sauber und gezielt freizumachen, verwenden die Techniker Schaumstoff-Laufkörper. Nicht regulierbare Ventile tauschen sie mit einfach zu regulierenden Modellen gemäss heutigem Stand der Technik aus. Dank grosser Erfahrung dauern diese Arbeiten maximal einen Tag – auch bei einem Einfamilienhaus.

Was darf man von Girojet AG alles erwarten? Als Schweizer Kompetenzzentrum für Bodenheizungen bietet die Girojet AG alles aus einer Hand – von der kostenlosen Beratung über Reinigung, Materialprüfung und Unterhalt bis hin zur Modernisierung. Jedes Jahr vertrauen dem Familienunternehmen über 1000 zufriedene Kundinnen und Kunden – Tendenz steigend.

Hauptsitz Girojet AG
Aaweiherstrasse 3
8810 Horgen
Telefon 043 810 99 22
girojet.ch



SCAN ME

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden ■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 11. März 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.–,

Ehepaar** CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,

Ehepaar** CHF 530.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 11. März 2025

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

Eigenheime – hedonische Bewertung

Mit Qualitätssicherung durch Experten des HEV Zürich

Der Immobilienmarkt verändert sich, wie auch der Wert Ihrer Immobilie.



Was bedeutet dies für Ihr Eigenheim, was ist es heute wert?

Auf einfache Weise ist es möglich, mittels statistischer Vergleichsmethode und ohne Besichtigung des Objektes den Wert Ihres Einfamilienhauses oder Ihrer Eigentumswohnung zu bestimmen.

Dabei stützt sich der HEV Zürich auf die hedonische Bewertungsfunktion «Wüest Dimensions» der Firma Wüest Partner AG ab.

Die angebotene Bewertung eignet sich für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Als HEV-Mitglied bezahlen Sie Fr. 325.– (exkl. MwSt.)

Als Nichtmitglied bezahlen Sie Fr. 425.– (exkl. MwSt.)

Der QR-Code führt Sie direkt auf die gewünschte Seite des HEV Zürich und ermöglicht Ihnen das Ausfüllen des Formulars.



Ausfüllen des Formulars

MÖGLICHKEITEN DER EIGENNUTZUNG EINER LIEGENSCHAFT, OHNE EIGENTÜMER ZU SEIN

Wohneigentum: Ein Blick in den Westen

«Neulich habe ich einen Film gesehen, in dem es darum ging, dass der Erbe einer Liegenschaft aus dem Ausland angereist war, um eben sein Erbe anzutreten. Stattdessen war die Liegenschaft bewohnt und die Bewohnerin behauptete, sie habe ein lebenslangliches Wohnrecht. Ich habe mich gewundert. Der Film spielte in Paris und sie nannten dieses Phänomen «Viager».»

Was ist ein Viager?

Das Viager ist ein in Frankreich weit verbreitetes Immobilienverkaufsmodell, das jedoch auch in anderen Ländern, darunter in der Schweiz, diskutiert und gelegentlich angewandt wird. Es ermöglicht es einem Immobilienbesitzer, sein Eigentum zu verkaufen und gleichzeitig lebenslang darin wohnen zu bleiben. Der Kaufpreis wird in Form einer Anzahlung (Bouquet) und einer regelmässigen Rente (Rente viagère) gezahlt.

Viager und Schweizer Recht

In der Schweiz gibt es keine direkte gesetzliche Regelung für das Viager-Modell wie in Frankreich. Dennoch lässt sich ein solches Modell im Rahmen bestehender gesetzlicher Grundlagen, vertraglich regeln. Aufgrund der Vertragsfreiheit können die Parteien Verträge weitgehend frei gestalten, solange diese nicht gegen das Gesetz oder die guten Sitten verstossen. Ein Viager-Vertrag kann – und muss – somit individuell ausgearbeitet werden, wobei die Schlüsselkomponenten (Kaufpreis, Wohnrecht, Rentenzahlungen) klar definiert werden müssen. Der Verkäufer kann sich ein lebenslanges Wohnrecht oder eine Nutznießung an der Immobilie eintragen lassen (Art. 776 ff. ZGB). Diese Rechte werden ins Grundbuch eingetragen, um die Sicherheit des Verkäufers zu gewährleisten. Die Rente viagère wird als wiederkehrende Leistung definiert und kann auf Lebenszeit oder für eine bestimmte Dauer vereinbart werden. Dies ist rechtlich mit einem Rentenvertrag gemäss Art. 516 ff. OR vergleich-

bar. Der Höhe der Rente bestimmt sich aufgrund des Kaufpreises, der Höhe des Bouquets und auch der Lebenserwartung. Es ist ratsam, z. B. ein Rücktrittsrecht zu vereinbaren, falls der Käufer zahlungsunfähig wird.

Vorteile des Viagers

Der Verkäufer bekommt finanzielle Sicherheit im Alter durch die Rentenzahlung, ohne sein Zuhause aufgeben zu müssen. Steuerlich kann das Viager-Modell vorteilhaft sein, da die Rentenzahlungen in der Regel als Einkommen und nicht als Veräusserungsgewinn behandelt werden. Für den Käufer bedeutet es eine langfristige Investition in eine Immobilie zu einem unter dem Marktwert liegenden Preis, weil seine finanziellen Mittel dies nicht erlauben würden. Im Vergleich zu einer sofortigen Gesamtzahlung wird die finanzielle Belastung aufgeteilt. Es gilt jedoch zu beachten, dass ja auch die Rente und der Eigenmietwert versteuert werden müssen.

Herausforderungen und Risiken

Da das Viager in der Schweiz weniger verbreitet ist, könnte es schwierig sein, geeignete oder willige Käufer überhaupt zu finden. Der Vertrag muss rechtlich und steuerlich gut geprüft werden. Auch hier gibt es wahrscheinlich nicht so viele Experten, obwohl in der Westschweiz das Viager immerhin ein Nischendasein führt. Es müssen ja auch die Rente und der Eigenmietwert versteuert werden. Der Käufer seinerseits muss damit leben, dass die Lebensdauer des Verkäufers unvorhersehbar ist, was die Gesamt-

kosten schwer kalkulierbar macht. Es kann ja auch sein, dass er vor dem Verkäufer stirbt und gar nie profitieren kann.

Verkauf der Immobilie

Im Rahmen eines Viager-Vertrags kann der Eigentümer (Käufer oder Erbe) die Immobilie grundsätzlich verkaufen, jedoch gibt es Einschränkungen. Diese hängen von der vertraglichen Ausgestaltung ab. Wenn der ursprüngliche Verkäufer ein lebenslanges Wohnrecht oder eine Nutzniessung hat, bleibt dieses Recht trotz eines Verkaufs bestehen. Es ist im Grundbuch eingetragen und bindet auch den zukünftigen Käufer, auch er kann die Immobilie erst nach dem Tod des ursprünglichen Verkäufers oder nach Verzicht auf das Wohnrecht uneingeschränkt nutzen. Der ursprüngliche Viager-Vertrag kann auch vorsehen, dass der Verkauf der Immobilie durch den Käufer reglementiert oder gar untersagt ist, solange der Verkäufer lebt. Der Käufer, der die Immobilie weiterverkauft, bleibt normalerweise weiterhin verpflichtet, die vereinbarte Rente an den ursprünglichen Verkäufer zu zahlen, sofern dies nicht vertraglich anders geregelt ist. In der Praxis kann jedoch auch der neue Käufer diese Verpflichtung übernehmen, wenn alle Parteien (einschliesslich des Verkäufers) zustimmen.

Erbrechtliche Situation

Wenn der Käufer verstirbt und seine Erben die Immobilie übernehmen, gelten dieselben Regeln: Die Rechte des Verkäufers (lebenslanges Wohnrecht, Rentenzahlungen) bleiben bestehen und die Erben können die Immobilie verkaufen, sofern keine zusätzlichen vertraglichen Einschränkungen vorliegen.

Steuerliche Aspekte

Die Anzahlung (Bouquet) resp. der Verkaufspreis unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Wird dem Verkäufer ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eingeräumt, mindert dies den Verkehrswert der Immobilie und damit auch den steuerbaren Grundstücksgewinn.

Im Kanton Zürich gelten die Rentenzahlungen als steuerpflichtiges Einkommen. Es wird

jedoch nur der Ertragsanteil besteuert, der vom Alter des Verkäufers abhängt. Es handelt sich hier um eine Leibrente, die anders gehandhabt wird als «normale» Renten. In der Praxis arbeiten Steuerbehörden mit Tabellen oder Schätzungen, die den Ertragsanteil je nach Alter festlegen, wobei sich der Ertragsanteil mit zunehmendem Alter vermindert.

Wird dem Verkäufer ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eingeräumt, mindert dies den Verkehrswert der Immobilie und damit auch den steuerbaren Grundstücksgewinn. Zu beachten ist demzufolge die Festlegung der Anzahlung: Die Steuern werden grundsätzlich nach dem Marktwert bewertet, und ein Bouquet weit darunter könnte u.a. zu Schenkungssteuern führen. In der Folge ist der tiefere Kaufpreis nur scheinbar. So auch die tiefere Grundstücksgewinnsteuer.

Fazit

Obwohl das Viager-Modell in der Schweiz nicht explizit gesetzlich geregelt ist, lässt es sich durch die vertragliche Freiheit und bestehende rechtliche Bestimmungen umsetzen. Eine sorgfältige rechtliche Beratung ist jedoch unerlässlich, um die Interessen beider Parteien zu schützen und mögliche «Fehlritte» zu vermeiden. Das Viager könnte unter anderem interessant sein für Menschen ohne Erben oder solche, die nicht vererben wollen, oder, wenn es die einzige Möglichkeit ist, um die Kosten des Verbleibes in der Liegen-

Der eingangs erwähnte Film heisst übrigens «My Old Lady» (2014) und ist sehr empfehlenswert: https://de.wikipedia.org/wiki/My_Old_Lady



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder bau@hev-zuerich.ch



MIETRECHT

Unerlaubter Mieterbau

Grundsätzlich ist es dem Mieter nicht erlaubt, Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen. Möchte er dies dennoch tun, hat er vorab das Einverständnis des Vermieters einzuholen. Leider ist der Art. 260a OR, welcher den Mieterbau regelt, für den Vermieter irreführend, wenn er von diesem nicht genau gelesen wird. Das führt oft zu Unmut.

Gesetzesbestimmung

Art. 260a OR

- 1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich *zugestimmt* hat.
- 2 *Hat der Vermieter zugestimmt*, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies *schriftlich vereinbart* worden ist.
- 3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende *schriftlich vereinbarte* Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

Auswirkungen der Gesetzesbestimmung in der Praxis: Vereinbarung erforderlich

Wenn einem Mieterbau seitens des Vermieters (nach Art. 260a Abs. 1 OR) zugestimmt wird, aber nicht (wie nach Art. 260a Abs. 2 OR erforderlich) schriftlich vereinbart wird, dass dieser Mieterbau bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgebaut werden muss und der Ursprungszustand (gemäss ursprünglichem Antritts-/Übergabeprotokoll) wiederhergestellt werden muss, kann dies vom Mieter nicht verlangt werden. Darüber hinaus kann den Vermieter aus seiner Zustimmung eine Entschädigungspflicht für einen etwaig noch bestehenden Mehrwert der Mieterbaute treffen. Dies ist dann der Fall, wenn am Ende der Mietdauer noch ein Restwert des Mieterbaus besteht und wenn der

Vermieter den Ausschluss der Mehrwertentschädigung anlässlich seiner Zustimmungserteilung nicht schriftlich mit dem Mieter vereinbart hat (Art. 260a Abs. 3 OR).

Das Gefährliche daran ist, dass das Gesetz im ersten Absatz lediglich von Zustimmung spricht, was einer einseitigen Willensäusserung des Vermieters entspricht. Hingegen ist im Gesetz in den Absätzen zwei (Rückbau) und drei (Mehrwertentschädigung) festgehalten, dass eine Rückbauverpflichtung und ein Mehrwerterstattungsabschluss der Vereinbarung bedürfen und somit die Unterschrift auch des Mieters erforderlich ist, weil sich damit dieser zum Rückbau verpflichtet und dieser auf einen möglichen Mehrwert verzichtet.

Eine Vereinbarung setzt auch eine beweisbare und daher schriftliche Zustimmung des Mieters voraus. Daran fehlt es oftmals.

Vorsicht bei Kenntnis

Weiter ist Vorsicht insbesondere auch bei Kenntnis des Vermieters von einem Mieterbau geboten. Längeres Tolerieren ist riskant, weil es möglicherweise die gleichen Rechtsfolgen auslösen kann. Deshalb ist es wichtig, wenn eine unerlaubte Mieterbaute entdeckt wird, mindestens schriftlich eingeschrieben dem Mieter mitzuteilen, dass dafür keine Zustimmung erteilt wurde und erteilt werden wird, weshalb diese Mieterbaute spätestens am Ende des Mietverhältnisses zu entfernen sei, und dass selbst wenn zu diesem Zeitpunkt darauf verzichtet würde, keinerlei Restwert erstattet würde, und sollte dies vom Mieter nicht akzeptiert werden, dieser die Baute sofort zu ent-

fernen habe (wobei hier eine angemessene Frist anzusetzen ist) sowie anzudrohen, dass ansonsten das Mietverhältnis gekündigt werden müsse.

Empfehlung

Daher sollte, wenn einer Mieterbaute zugestimmt wird, immer eine Vereinbarung geschlossen werden, die *der Mieter auch zu unterschreiben hat*.

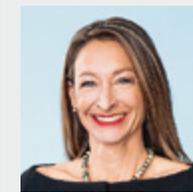
Diese Vereinbarung hat mindestens klar zu beschreiben, was genau der Mieter wo baulich verändern darf, dass der Rückbau und die Herrichtung des ursprünglichen Zustands bis zur Übergabe des Mietobjekts durch den Mieter zu erfolgen hat und, sollte darauf verzichtet werden, der Vermieter keinerlei Restwert erstattet.

Es ist möglich, die Zustimmung von weiteren Voraussetzungen abhängig zu machen.

Der Hauseigentümerverband Zürich bietet Unterstützung mit vorformulierten Zustimmungvereinbarungen, welche im Drucksachenverkauf bezogen werden können (Zusatz betreffend Veränderung durch Mieter Art.-Nr. 10012 oder Zusatz Installationen Haushaltgeräte Art.-Nr. 10504).

Ausserdem kann Ihnen für kurze Fragen die telefonische Rechtsauskunft Unterstützung bieten unter 044 487 17 17.

Sollten Sie eine individuelle Vereinbarung wünschen, vereinbaren Sie gerne einen kostenpflichtigen Beratungstermin unter 044 487 17 11.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

THERMOG AG

Unser Bestreben ist es umfassende Leistungen aus einer Hand gegen Wärme, Kälte, Schall, Feuchtigkeit und Feuer zu bieten. Die Thermog AG ist spezialisiert auf das nachträgliche isolieren von Decken, Estrichböden und Wänden sowie der Montage von Akustik Elementen im Gebäudeinnern.

**IHR STARKER PARTNER
WENN'S UM'S
ISOLIEREN GEHT!**

Thermog AG
Steinhaldenstrasse 30 | 8954 Geroldswil
Tel. +41 044 874 51 51 | Tel. +41 044 874 51 50 | info@thermog.ch

Unsere Aufgabe war, im Haus von zwei älteren Menschen mit einem senkrechten Lift ein Stockwerk zu überwinden. Mit der Lösung im Treppenauge und den beidseitigen Handläufen fahren sie mit dem Rollator senkrecht nach oben und nutzen trotzdem die Treppe, welche in der Breite angepasst wurde.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil

Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

**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
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

SACHENRECHT

Darf mein Nachbar einfach Nägel in mein Grundstück rammen?

Bei einem Bauprojekt in der heutigen Zeit, in dem alles immer dichter wird, kann es vorkommen, dass das nachbarliche Grundstück auf die eine oder andere Weise in Anspruch genommen werden muss. In einem kürzlich vor Bundesgericht verhandelten Fall wurde zur Baugrubensicherung auf der einen Parzelle V unter anderem auf der Seite gegen die Parzelle Z hin eine Spritzbetonwand erstellt. Dabei wurden in Richtung dieser Parzelle zwanzig Löcher gebohrt und darin Erdnägel eingebracht, die teilweise in den Untergrund dieser Parzelle hineinragten.

Auf zum Richter!

Etwa vier Jahre später stellten die betroffenen Eigentümer das Rechtsbegehren, dass der Nachbar zu verpflichten sei, die sich auf der Parzelle der Kläger befindenden und zur Spritzbetonwand auf der Parzelle des Beklagten gehörenden Erdnägel samt Füllmaterial und allfällige weitere Bestandteile vollständig und auf eigene Kosten zu entfernen sowie die Hohlräume mit passendem Stein-/Erdmaterial wieder aufzufüllen. Das Bezirksgericht hiess die Klage gut. Nachdem das Obergericht zum gleichen Schluss gekommen war, gelangte der Beklagte ans Bundesgericht. Dieses äusserte sich zu den beiden relevanten gesetzlichen Vorschriften und deren Abgrenzung zu dem Thema:

Die Eigentumsfreiheitsklage

(Art. 641 Abs. 2 ZGB) und die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers (Art. 679 ZGB).

Nach Art. 641 Abs. 2 ZGB hat, wer Eigentümer einer Sache ist, das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren. Namentlich hat er einen dinglichen und unverjährbaren Anspruch auf Beseitigung des Störzustands, sofern unmittelbar (direkt) in die Substanz seines Grundstücks eingegriffen wird. Der Anspruch auf Beseitigung der Eigentumsstörung gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB richtet sich gegen jede Art der Einwirkung. Dabei gilt die blossе Tatsache eines objektiv rechtswidrigen

Eingriffs als ungerechtfertigte Einwirkung, ohne dass eine Schädigung der Sache erforderlich wäre. Ungerechtfertigt ist eine Einwirkung dann, wenn keine auf geltendem Recht gründende Pflicht zu ihrer Duldung besteht. Als andauernder Störungszustand, der sich aus unmittelbaren Einwirkungen auf dem betroffenen Grundstück ergibt, gelten etwa Überbauten oder das Ablagern von Aushubmaterial, eine unterirdisch ins Nachbargrundstück hineinragende Betonhinterfüllung oder eben auch im Erdrich des Nachbargrundstücks steckende Erdnägel. Entsprechend kann der Kläger aufgrund seines Eigentums die Beseitigung solcher und ähnlicher Einwirkungen verlangen: das Kappen von überragenden, sein Eigentum schädigenden Ästen, das Wegführen von eingedrungenem Vieh, den Abbruch von auf seinem Boden für eine Baute auf dem Nachbargrundstück errichteten Bauinstallationen oder den Abtransport von abgelagertem Holz.

Wer ist legitimiert?

Passiv legitimiert zur Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB ist jeder Urheber der Störung. Belangt werden kann auch der Eigentümer eines Nachbargrundstücks, vorausgesetzt, dass er das Eigentumsrecht des Klägers durch eine unmittelbare Einwirkung verletzt; ist die Eigentumsverletzung hingegen nur eine indirekte Folge der Ausübung des Eigentumsrechts auf

einem anderen Grundstück, so muss sich die Klage auf Art. 679 ZGB stützen. Als Störer gilt also nicht nur derjenige, der den Eingriff selbst vornimmt, sondern auch jede andere Person, der ein Eingriff in das geschützte Eigentum als Folge eines Tuns oder Unterlassens zuzurechnen ist, indem sie etwa die Störung durch Dritte duldet, begünstigt oder veranlasst hat. Ein Verschulden ist hierzu nicht gefordert.

Dass die Erdnägel dort sind und dass der Eigentümer für die entsprechende Planung und den Einbau ein spezialisiertes Unternehmen beigezogen hat, ist unbestritten. Auch nach Art. 55 OR (Geschäftsherrenhaftung) ist es nicht Voraussetzung, dass er als Geschäftsherr für das Verhalten der Personen einstehen müsste, die in seinem Auftrag die Nagelwand erstellt hatten. Denn der diesbezügliche Haftungsgrund ist ausschliesslich die Unterlassung der gebotenen Sorgfalt durch mangelnde Instruktion und Überwachung der Hilfsperson. Die Haftung setzt weder ein Verschulden des Geschäftsherrn noch ein Verschulden der Hilfsperson voraus.

Ist die ungerechtfertigte Einwirkung im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB aber kein Haftungstatbestand, so kommt es auch nicht darauf an, ob derjenige Eigentümer, von dessen Grundstück die unmittelbare Einwirkung in die Substanz der Nachbarliegenschaft ausgeht, im haftpflichtrechtlichen Sinne das Verhalten derjenigen Personen zu verantworten hat, durch die er die ungerechtfertigte Störung des Nachbargrundstücks veranlasst hat. Es genügt, dass ihm der Eigentumseingriff zuzurechnen ist.

Eigentümerinteressen beeinträchtigt?

Das Eigentumsrecht (Art. 641 ZGB) reicht nur so weit, als ein schutzwürdiges Ausübungsin-

teresse besteht. Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 Abs. 1 ZGB). Dieses Interesse besteht nur, wenn der Eigentümer den Raum beherrschen und darin aus dem Eigentum fließende Nutzungsmöglichkeiten ausüben kann oder wenn Vorkehren Dritter in diesem unterirdischen Bereich die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen würden; ob dies der Fall ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls.

Der betroffene Eigentümer möchte oder muss in naher Zukunft eine Erdsondenheizung installieren. Die Wahrscheinlichkeit ist erhöht, bei Bohrarbeiten auf diese Anker zu treffen. Im Bereich, in welchem das Erdreich des klägerischen Grundstücks durch die in Betracht zu ziehenden Erdsondenbohrungen in Anspruch genommen wird, besteht somit ein schutzwürdiges Eigentumsausübungsinteresse bzw. eine Störung dieses Interesses durch die in ihr Grundstück eingebrachten Erdanker.

In diesem Sinne hat das höchste Gericht dann auch «Nägel mit Chöpf» gemacht und diese Beschwerde abgewiesen.

(BGE 5A_319/2021,
Urteil vom 2. Juni 2022)



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Sandro Winkler, Leiter Projekte/Qualitätsmanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 18. März 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 430.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 510.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 18. März 2025

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

ERSTRECKUNG DES GEKÜNDIGTEN MIETVERHÄLTNISSSES

Vorschlag für eine aussergerichtliche Erstreckungsvereinbarung

«Wir kündigen das Mietverhältnis mit unserer Mieterin wegen Eigenbedarfs. Ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde möchten wir vermeiden. Gleichzeitig bieten wir der Mieterin eine Erstreckungsvereinbarung an. Diese gibt ihr die Möglichkeit, das gekündigte Mietverhältnis einmalig unter den vereinbarten Bedingungen zu erstrecken. Die Dauer der Erstreckung wurde im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt. Sie soll mindestens 4 und maximal 12 Monate betragen. Können Sie uns einen rechtlich korrekten Entwurf dieser Vereinbarung erstellen?»

Eine **Erstreckungsvereinbarung** verlängert den gekündigten Mietvertrag für eine bestimmte Zeit, ohne die Kündigung zurückzunehmen. Sie dient oft als Übergangsfrist für die Mieterin, um mehr Zeit zu gewinnen, bevor sie das Mietobjekt endgültig räumen muss. Diese Vereinbarung wird getroffen, wenn die Mieterin die Kündigung nicht akzeptieren möchte, aber eine Lösung für die verbleibende Mietdauer sucht. Sie betrifft die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Kündigung zu neuen verhandelten Bedingungen (z. B. Mietzins oder Laufzeit) und ist meist von der Zustimmung beider Vertragsparteien abhängig.

- Die Erstreckung stellt eine Art «Ausschnaufen» für die Mieterin dar, um mehr Zeit zu erhalten;

- bezieht sich auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einer Kündigung, ohne dass die Kündigung selbst zurückgenommen wird;
- kann oft in Situationen angewendet werden, in denen die Mieterin mehr Zeit braucht, aber der Vermieter an der Kündigung festhält.

► Muster auf nächster Doppelseite



Anita Lankau

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG



LÜFTUNG



KLIMA



MSRL



SANITÄR

KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

WOHGA

Die Messe für Wohnen, Haus und Garten

DO / FR 13.00 – 20.00 Uhr	SAMSTAG 12.00 – 20.00 Uhr	SONNTAG 10.00 – 18.00 Uhr
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Der **Ländbote**
HEV Region Winterthur
printimo
RADIO TOP

20. – 23. MÄRZ 2025

WINTERTHUR

WO

Gartenideen, Wohntrends
und Fachkompetenz
im Zentrum stehen...

wohga.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



ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



8048 Zürich/5074 Eiken

Erstreckungsvereinbarung gemäss Art. 272b Abs. 2 OR

Zwischen den Parteien:

Vermieter:

[Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum] und [Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum]
und

Mieterin:

[Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum]

wird folgende Vereinbarung getroffen:

1. Sachverhalt

Der Vermieter hat das Mietverhältnis der Wohnung an der Adresse *[Adresse der Mietwohnung]* wegen Eigenbedarfs gekündigt. Beide Parteien erkennen die Kündigung mit dem **amtlich genehmigten Formular zur Mitteilung der Kündigung als rechtsgültig an**. Die Kündigung gilt auf *[Datum]*. Beide Parteien möchten ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde vermeiden und haben sich deshalb auf eine aussergerichtliche Lösung geeinigt.

2. Erstreckung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis wird im gegenseitigen Einvernehmen einmalig und definitiv um *[Anzahl Monate, z. B. 4 bis maximal 12 Monate]* erstreckt. Das Mietverhältnis endet somit spätestens am *[Datum]*. Die Mieterin verpflichtet sich, die Wohnung bis spätestens *[Datum]* ordnungsgemäss, endgültig geräumt und gereinigt dem Vermieter zu übergeben und zu verlassen. Die Mieterin übergibt sämtliche Schlüssel an den Vermieter.

3. Konditionen während der Erstreckungsdauer

Die Mietkonditionen (Mietzins, Nebenkosten etc.) bleiben während der Erstreckung unverändert.

Die Mieterin darf während der Erstreckungsdauer von *[Datum bis Datum]* auf jedes Monatsende [... und auf jede Monatsmitte] ausziehen.

Sie muss den Auszug mindestens *[Anzahl Tage; vgl. Art. 272d OR]* im Voraus schriftlich mit eingeschriebenem Brief ankündigen. Die Mieterin bleibt verpflichtet, den Mietzins bis zum Auszug zu zahlen.

4. Verzicht auf weitere Ansprüche

Mit dieser Vereinbarung verzichten beide Parteien auf zusätzliche Ansprüche bezüglich der Kündigung und der Erstreckung des Mietverhältnisses. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

5. Rechtsgültigkeit

Beide Parteien schliessen diese Vereinbarung freiwillig und im gegenseitigen Einvernehmen. Alle anderen Bestimmungen des bestehenden Mietvertrags bleiben wirksam, sofern sie nicht durch diese Vereinbarung geändert wurden.

[Ort, Datum]

Vermieter 1:

[Unterschrift]

Vermieter 2:

[Unterschrift]

[Ort, Datum]

Mieterin:

[Unterschrift]

Hinweis

Beide Parteien sollten die Vereinbarung unterzeichnen und jeweils ein Exemplar erhalten. Auch wenn keine Schlichtungsbehörde eingeschaltet wird, sollte darauf geachtet werden, dass die Mieterin keine weiteren Forderungen stellt.

Keine Gewähr

Diese Vorlage ist nur ein Vorschlag für eine Erstreckungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieterin und unverbindlich. Es wird dringend empfohlen, die Vereinbarung im Hinblick auf den konkreten Sachverhalt von einem qualifizierten Juristen prüfen zu lassen.

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum, haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben oder sind Sie längst Stockwerkeigentümer und möchten ein Update?

Vor über 55 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums in der Schweiz kontinuierlich.

- Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
- Worauf ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
- Welche Rolle spielen die verschiedenen Mitspieler wie Eigentümer oder die Verwaltung?
- Wie relevant ist das Reglement?

Auf all diese und weitere Fragen wird das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen das tägliche Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder längst Stockwerkeigentümer sind und ein Update über neuste Gegebenheiten möchten.

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie am Seminar gerne mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an sabrinaboeniger@bluewin.ch, damit sie diese entsprechend einbauen kann.



**Referentin
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor über 12 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Benutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und deren Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und des Erneuerungsfonds inkl. langfristiger Planung
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- der Verwaltungsauftrag
- die Relevanz des Reglements
- die Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung
- der Kauf
- das Mängelmanagement

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 1. April 2025, 8 bis 12 Uhr,
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 430.–, Ehepaar** CHF 800.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 480.–, Ehepaar** CHF 910.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 1. April 2025

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Der Ratgeber wurde von Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfasst und 2022 von Sandro M. Hattemer, eidg. diplomierter Steuerexperte, LL.M. UZH International Tax Law, Executive MBA Universität Zürich, umfassend überarbeitet und aktualisiert. Beide Autoren verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Steuern und Immobilienfragen.



Der HEV-Ratgeber richtet sich vorgängig an private Immobilieneigentümer und dient bei Steuerfragen als Nachschlagewerk sowie als leicht verständlicher Leitfaden. Er begleitet die fiktive Familie Miller beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Per-

spektive. Der Ratgeber soll Immobilieneigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen.



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Artikel-Nr. 40094	CHF 39.00	CHF 46.00
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010), Artikel-Nr. 20037	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 52

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

OECASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

OECASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 144, 8302 Kloten
043 536 66 10 www.oecasa.ch



LENDEMANN

Kaminfeger- und Dach-Service AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

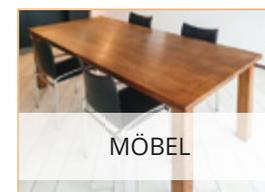
- ▲ Alle Kaminfeger-Arbeiten für Gas-, Öl und Holzfeuerungen
- ▲ Feuerungskontrollen
- ▲ Impulsberatungen
- ▲ Dachservice für Steil und Flachdächer



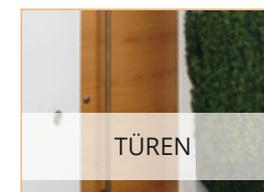
Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-ANFERTIGUNGEN



UND SO VIELES MEHR

Schreinerei Hanspeter Rüttschi
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf
044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

www.schreinerei-ruetschi.ch

Lederart horizontal		ehem. Sport- reporter (Karl)		grob gemah- lenes Getreide		CH-Pre- seagentur (Key- stone ...)	englisch: Meer	Knie- beuge im Ballett		gr. Hir- tengott Erbfolge (Abk.)	nieder- ländische Hafen- stadt
				Herr- scher- beiname (der ...)		Lohn, Gehalt Videogda- tenträger				11	
militt.: grosse Verbands- einheit		6						Kurz- mitteilung freches Kind			
					ver- schwom- men frz.: See				Roman von King (engl.)	indische Laute	
schweiz. Musiker (Büne)		Soldaten- gehalt lat.: bete		8			Erzittern der Erde	Jetzt- Zustand elektr. Fühler			
schweiz. Komple- mentär- währung	anato- misch: Knochen ital.: Insel					Un- mensch hin und ...				4	
				Schneide- werkzeug Heil- schlamm			5			Autokz. Türkei	
Geld- schrank					flach englisch: zehn					telefo- nieren	
Sicht- schutz		Irr- tümer (lat.)		ital.: drei irisches Parla- ment			Mutter Isaaks Vorsilbe			7	
						Edelgas Benzin (ugs.)					weib- liche Zauber- wesen
							verrückt dt. Auto- Messe (Abk.)				franzö- sisch: Mutter
hist. Städt- chen im Kt. SG	franz.: König Internet (Kw.)				Geheim- zahl, Abk. Welthilfs- sprache			10	Stadt an d. Donau franz.: Freund		
				ehem. italie- nische Währung				Primat			
eh. US- Airline und so weiter				Glas- licht- bild (Kw.)				2	offene See		
franzö- sischer Filmstar (BB)							Nord- euro- päer				

HEVZ 25 2

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

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 29, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 19.03.2025. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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

Verwaltung, Vermietung, Verkauf



Oona Kaiser, Stv. CEO

Marc Polinelli, CEO/VR-Präsident

«Ihr Eigentum, unser Engagement»

Wir setzen uns mit Leidenschaft für Ihre Liegenschaft ein und schaffen massgeschneiderte Lösungen für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Mit uns erhalten Sie eine Partnerin, die auf persönliche Betreuung und Vertrauen setzt.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilie in die Zukunft führen.
Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich!**

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
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)		7.50 9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	9.20 12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		5.20 6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.80 4.50
Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50 11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00 21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (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"/>		
Name	Vorname	Mitgliedsnummer
<input type="text"/>		(siehe Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>		

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.–) und effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

75 JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

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 43 204 06 32

sbw | Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice



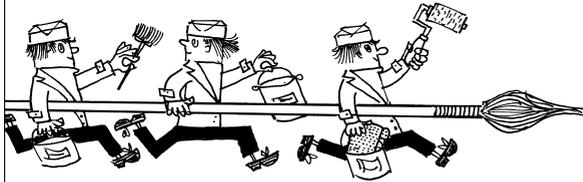


Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

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

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht»

REFERENTEN

Patrik Schlageter, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich
Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Inhalt des Seminars

Mit der Abteilung Rechtsberatung/Prozessführung bietet der HEV Zürich seit vielen Jahren einen grossen Mehrwert für seine Mitglieder. Für dieses Seminar wurden die häufigsten Fragen und Themen ausgewertet und eine spannende Auswahl mit den zugehörigen Antworten und mit praktischen Empfehlungen aufbereitet.

Datum: Dienstag, 6. Mai 2025,
9.00 bis 12.00 Uhr; Türöffnung: 8.30 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 430.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 510.–

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

** Nur 1 Dokumentation.

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 6. Mai 2025»

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

A REALLY DELICIOUS TEA

Nicht nur gegen den Durst, auch für die Seele

Wer es wie ich nicht lassen kann, immer wieder nach Grossbritannien zu reisen, weiss, dass *a cup of tea* in jeder Situation und zu jeder Tageszeit richtig ist. Ob zum kurzen Schwatz, zum traditionellen Afternoon Tea oder selten als *Early Morning Tea* ans Bett gebracht, *a good brew* passt zu allen Zeiten.

Ein hundertjähriger, oft abgeernteter Teestrauch.
Quelle: Wikipedia



Viele Sorten sehen fast gleich aus.

Im Allgemeinen wird er mit Milch serviert und von der Frau (*Will you play mother, please?*) am Tisch ausgedient. Die Milch gehört noch immer bei den meisten Gastgeberinnen zuerst in die Tasse, damit das heisse Getränk das (einst) zarte Porzellan nicht zerstört. Ob im Becher oder in der Tasse, ob Beutel oder lose Blätter ist Geschmacksache, fragt man hingegen nach Zitrone, zeigt ein leicht fragendes Gesicht, dass dies ein



Auch Teesträucher haben anmutige Blüten. Quelle: Wikipedia

etwas exotischer Wunsch sei, der jedoch – wenn möglich – gern erfüllt wird.

Schwarztee wird aus den fermentierten Blättern der *Camellia sinensis* gewonnen. Selektionen des Strauchs sind neuerdings auch bei uns im Handel und sollen am Halbschatten in Moorbeeterde Temperaturen bis 15 Grad unter dem Gefrierpunkt aushalten. Mein im letzten Jahr gekaufter Teestrauch ist gut angewachsen, soll etwa 70 cm hoch werden und zweimal in der Gartensaison erntereif sein. Ob ich es allerdings übers Herz bringe, ihm die frischen Blätter zu «rauben», um eigenen, wahrscheinlich mittelmässigen Tee zu brauen, weiss ich nicht. Möglicherweise werde ich mich im Herbst lieber an den weissen, einfachen Blüten mit der gelben Mitte freuen und das immergrüne Gehölz als Zierstrauch bezeichnen. Eine Pflanze für die Seele statt gegen den Durst!

Winterharte Kamelie besser als Topfpflanze kultivieren

Unsere *Camellia sinensis* weilt in bester Gesellschaft: In der Nachbarschaft wächst eine nahe

Verwandte, eine winterharte, halb gefüllte, weissehellgelb blühende Kamelie (*Camellia 'Brushfield's Yellow'*), welche sich zwei Jahre Zeit liess, bevor sie im April 2024 prächtig zu blühen geruhte. Vermutlich hätte ich mich an den Ratschlag des Verkäufers halten sollen: Er meinte, der Strauch sollte im Winter mit einer Mulchschicht geschützt werden und in heiklen Phasen einen Wintermantel tragen. «Glück gehabt!», denke ich und bin mir bewusst, dass wir in der heutigen Zeit kein Moorbeet mehr anlegen würden. Vor fast vierzig Jahren hatten wir keine Skrupel, Unmengen von Torf in den Garten zu bringen, um Rhododendren und Hortensien das passende saure Substrat zu offerieren. Umweltbewusster geworden, ergänzen wir die Erde – wenn nötig – mit torffreier Moorbeeterde. Wer sich eine winterharte Kamelie wünscht, sollte sich daher überlegen, ob er sie besser als Topfpflanze kultivieren soll, statt ein Moorbeet anzulegen. Damit wäre es überdies einfach, sie bei unverhofft tiefen Temperaturen an eine Hauswand oder unter einen Dachvorsprung zu ziehen.

Sommerfrische beim Waldbaden

Dagegen fiel uns in den letzten Jahren auf, dass die Topfpflanzen eigenartigerweise immer schwerer werden! Wir hüten nämlich seit rund dreissig Jahren fünf nicht winterharte Kameliendamen in Töpfen. Die Sommerfrische verbringen sie beim Waldbaden im Schatten eines Zierapfelbaums. Im Winter aber stehen sie dichtgedrängt zusammen mit Zitronenbäumen, einem Olivenbaum und anderen «Gfrörlis» im auf fünf Grad geheizten Gewächshaus und streiten ab Mitte Februar darüber, wer die meisten und elegantesten Blüten trägt.

Längst sind ihre Namensschilder verschwunden; sie zu bestimmen, dürfte äusserst schwierig sein, da es unzählige, ähnlich aussehende Sorten gibt. Auffällig ist jedoch, dass mir beim Kauf in der Gärtnerei Eisenhut im Tessin die voll gefüllten Blüten mit den regelmässig, dachziegelartig angelegten Blütenblättern am besten gefielen. Zwei fast identische weisse und eine rosafarbene entsprechen diesem Muster. Eine sechste Kamelie mit einfachen roten Blüten war damals auch



Gleicht «Zottel», wie wir diese Dame nennen, nicht einer Pfingstrose?

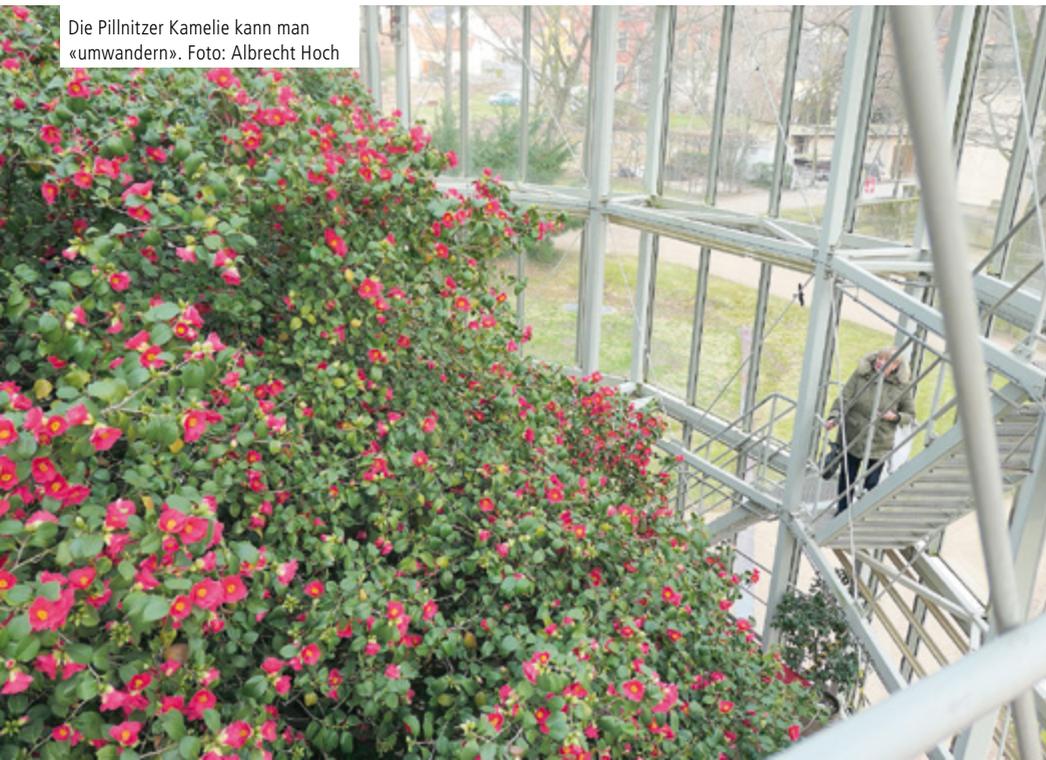


Januar: Bald ist es so weit.



Mitte März zeigen sich die Kameliendamen im schmucken Ballkleid.

Die Pillnitzer Kamelie kann man «umwandern». Foto: Albrecht Hoch



im Gepäck und wurde im Freiland in kalkreichen Boden gepflanzt, wo sie sich nie glücklich fühlte und sich letztes Jahr von uns verabschiedete.



Zarter, rosa Star.

Kostspielige Beschattung für die Ladys

Bis Ende April freuen wir uns jeweils über die weissen und rosafarbenen Blüten im Gewächshaus. Manchmal wurde es trotz Lüftung unter dem Glasdach jedoch zu heiss, die Blüten wurden braun. Deshalb versuchten wir, die Sonneneinstrahlung mit einer Markise zu dämpfen, eine etwas kostspielige Beschattung für die Ladys, aber was macht man nicht alles für seine Lieblinge? Nach der «Ballsaison» der Damen fahren wir sie mit Hilfe einer Sackkarre ins Sommerquartier, wo sie im Juni mit Rhododendrondünger und ab und zu mit kalkfreiem Wasser versorgt werden. Die edlen Gehölze sind ausserordentlich genügsam, bis sie vor dem ersten Frost frisch geputzt und geschmückt mit unzähligen prallen Knospen ins Kalthaus zurückkehren.

Während des Umzugs denke ich manchmal an die mit 250 Jahren älteste Kameliendame im Norden Europas. Sie wächst im Park des Schlosses Pillnitz bei Dresden. Die einfache, rot blühende *Camellia japonica* wurde 1801 vom damaligen Hofgärtner Terschek aus dem Topf ins Freie aus-



Zu viel Hitze mögen die edlen Ladys nicht. Foto: Klaus Oetjen



Rosenförmige Blüten sind ebenfalls attraktiv.

gepflanzt und ist nun fast neun Meter hoch und hat einen Kronendurchmesser von ungefähr zwölf Metern. Um sie vor Frost und Kälte zu schützen, wurde sie einst mit aufwendigen Holz- und Glasbauten eingewintert, bis sie nach der Wende ein fahrbares Glashaus bekam, das im Sommer weggeschoben wird. Diese betagte Dame im März im vollen Blütenkleid zu «umwandern», ist ein besonderes Erlebnis, denn man kommt ihr sehr nah, ein wohlthuender Spaziergang für die Seele.

Kamelientraum im Tessin

Wer indessen wie wir in der Schweiz lebt, braucht nicht bis nach Dresden zu reisen, um Kamelien zu sehen, denn von 19. bis 23. März 2025 kann man in Locarno in einen wahren Kamelientraum eintauchen. Im 2005 eröffneten Park am See wachsen nicht nur während der *Camelie Locarno* über 1000 Kamelien, Teesträucher (*Camellia sinensis*), erst im Herbst blühende *Camellia sasanqua* und weitere Arten der Gattung, aber zur Zeit dieser kurzen Show kann man sich dank eines Begleitprogramms mit den begehrten Gehölzen näher befassen, eine Ausstellung nicht nur für die Seele, sondern auch für den Geist.

Wer mit dem Zug hinreist, könnte den Roman *Die Kameliendame* von Alexandre Dumas (1824-1895) als Lektüre mitnehmen. Er erschien 1848 mitten in der Boomphase der Teesträucher und war ein grosser Erfolg. Die Uraufführung des Theaterstücks (ebenfalls von Dumas) wurde 1852 wegen moralischer Bedenken mehrmals verschoben. Schon 1853 vertonte Giuseppe Verdi jedoch die tragische Liebesgeschichte in der Oper *La Traviata*, ein weiterer Erfolg der *Dame aux Camélias*, die uns heute kaum mehr so anrühlich vorkommt wie damals. Als nach 1880 die Schauspielerin Sarah Bernhardt die Hauptrolle übernahm, waren die Skrupel vergessen. Sie wurde als Kameliendame weltberühmt.



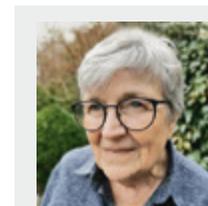
Marie Duplessis (1824-1847) inspirierte den 23-jährigen Liebhaber Dumas zur Kameliendame. Quelle: Wikipedia

Japonica statt *sinensis*

Mehr als hundert Jahre vorher blühten 1739 in England in den Gewächshäusern von Thorndon Hall in Essex zum ersten Mal zwei *Camellia japonica*, eine rote und eine weisse. Woher der Besitzer Lord Petre die Neuheiten hatte, liess sich nicht klären, da er bald danach an Pocken starb. Möglicherweise waren die Britinnen und Briten damals mehr am Import von Teesträuchern (*C. sinensis*) interessiert, denn Tee war äusserst teuer. Nur wenige Pflanzen kamen unverseht in Europa an, und zum Entsetzen der Sponsoren dieser Exkursionen waren es oft hübsch blühende *Camellia japonica* statt der begehrten Teesträucher. Weshalb die Pflanzenjäger die zwei Arten verwechselten, ist unklar. Einige Autoren vermuten, dass die Chinesen damals ihr Teemonopol schützten, indem sie die Sammler täuschten. Trotzdem tauchten in der zweiten Hälfte des

18. Jahrhunderts die ersten Teesträucher in Europa auf. Ich nehme an, dass die Ernte der begehrten Teeblätter nicht riesig war, wurden sie doch bis im 20. Jahrhundert oft dreimal aufgegossen. Den ersten Aufguss erhielt die Herrschaft, den zweiten die höheren Angestellten, die dritte Brühe bekamen die Mägde und Knechte. Wer heute einen billigen Teebeutel in seinen Mug wirft, kommt wohl kaum auf die Idee, ihn zweimal zu verwenden.

Grosse Qualitätsunterschiede sind jedoch unter Kennerinnen und Kennern weiterhin ein Thema. Teuren Tee gibt es noch immer. Der Qualitätsunterschied ist nach meiner Erfahrung eklatant: Beispielsweise ist ein *Wakocho Benifuki*, der auf vulkanischem Boden der Insel Kyushu in Japan wächst und als süsswürziger Schwarztee auf den Markt kommt, mit einem Beutel Yorkshire Tea nicht vergleichbar, und trotzdem löschen beide den Durst und besänftigen die Seele. Ersterer ist rund achtmal teurer als der zweite. Vielleicht müsste man je nach Situation den einen oder anderen vorziehen. Uns fällt die Wahl nicht schwer, in England geniessen wir den Beutel, *a real brew*, zu Hause den sorgfältig aufgebrühten Tee, *a really delicious tea*.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

TIERLEID VERMEIDEN

Tierfallen in Gärten, Landschaft und Siedlungsraum

Ver mehrt wird unser Siedlungsraum auch zum Lebensraum für verschiedenste Tierarten. Viele Tiere fühlen sich in überbautem Gebiet wohl. Sogar Fuchs und Marder wagen sich zusehends in Dörfer und Städte. In Siedlungsräumen sind Wildtiere mit einer Vielzahl von Fallen und Situationen konfrontiert, die in ihrer natürlichen Umgebung nicht vorkommen.

Viele Tiere müssen wegen solcher Fallen qualvoll sterben. Wenn man aber weiss, worauf beim Haus- und Strassenbau sowie in der Landwirtschaft geachtet werden muss und was für Gegenmassnahmen getroffen werden können, dann kann viel Tierleid vermieden werden. Und ausgerechnet Gärten mit vielfältigen Pflanzen und Feuchtbiotopen weisen eine erhöhte Gefahr für

Tiere auf. Denn je naturnaher ein Garten gestaltet ist, desto mehr Wildtiere nutzen diesen als Teil ihres Lebensraumes.

Glasflächen

Der Einsatz von Glas beim Gebäudebau hat in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen. Für uns Menschen bringt das Glas als Baustoff viele



Kollision mit Fensterscheibe. Bild: AdobeStock



Fensterglas mit Punktraster für den Wohnbereich. Bild: protecfolien

Vorteile. Für die Vögel können aber Glasfassaden, Fensterscheiben, Wintergärten oder Lärmschutzwände aus Glas tödlich sein. Transparente und spiegelnde Glasflächen führen zu heftigen

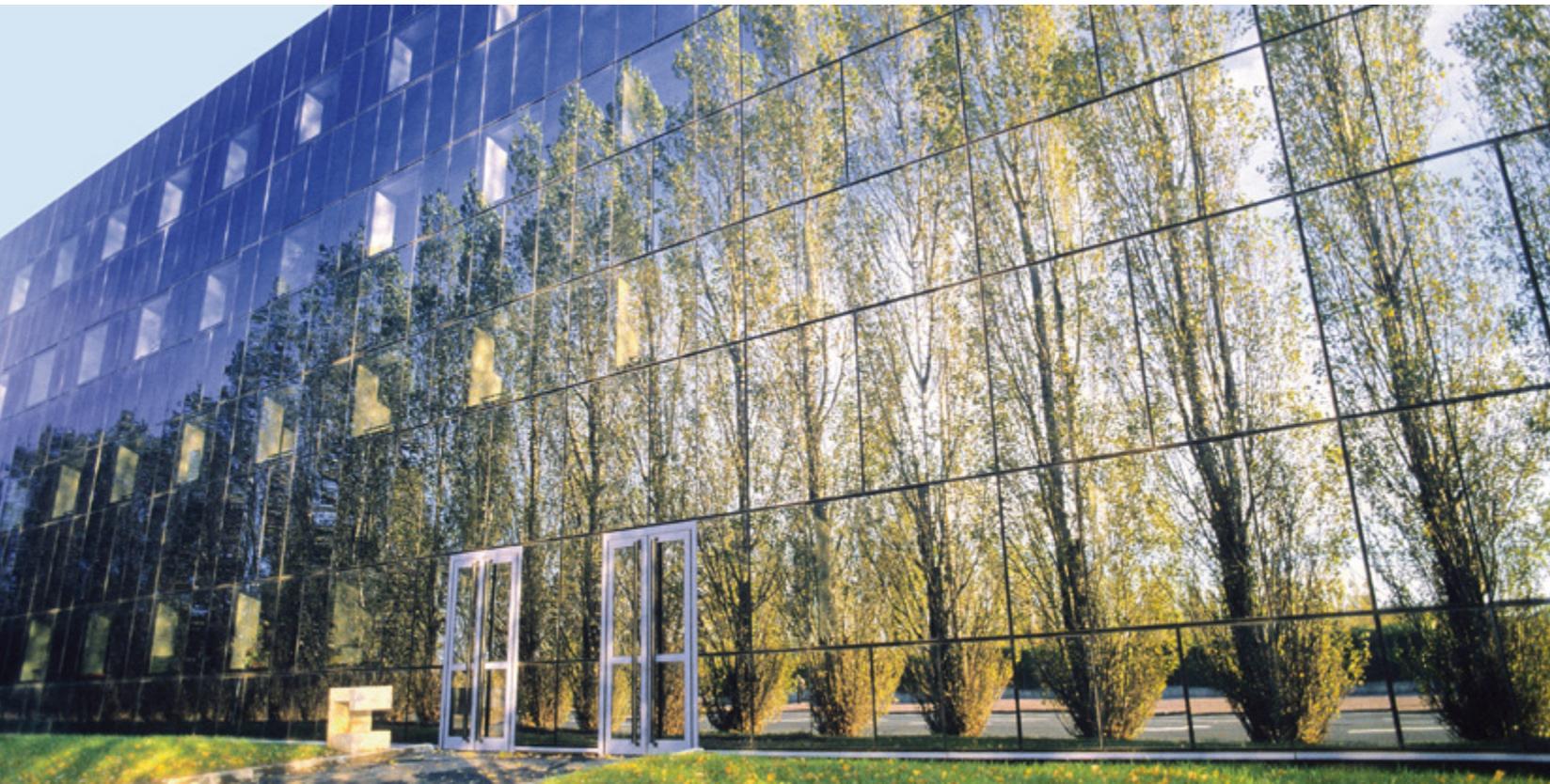
Kollisionen mit Vögeln, weil diese eine durchsichtige Scheibe nicht wahrnehmen oder weil sie nicht erkennen, dass der Baum, den sie anfliegen, eine Spiegelung ist.

Gemäss Schätzungen des Naturschutzbundes finden allein in Deutschland pro Jahr mehrere Millionen von Vögeln den Tod durch den Aufprall gegen Fensterglas.

Glas sichtbar machen

Damit Vogelkollisionen mit Glas vermieden oder vermindert werden können, müssen Glasflächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies ist in der Theorie einleuchtend, in der Praxis ist aber gerade bei Wohnhäusern – die Umsetzung nicht immer einfach. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten und anderen Mustern auf Fenstern ist nämlich nur dann wirksam, wenn die Kleber sehr nahe beieinander liegen (max. 10 cm). Dies ist aber eher unerwünscht, weil man möglichst ohne ablenkende Muster durch das Fenster schauen möchte.

Es gibt aber Gläser, die sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei grossflächigen Büro-Glasfassaden, Wintergärten, Balkonverglasungen, Lärmschutzwänden etc. eingesetzt werden können. Diese Glasflächen sind mit wenig störenden vogelschlagwirksamen Mustern und Rastern ver-



◀ Gespiegelte Pappeln an Glasfassade eines Bürogebäudes. Bild: iStock



Gitternetze auf Lichtschächten retten Insekten und Lurche.

Lichtschächte können ohne grossen Aufwand mit feinmaschigen Netzen oder Gittern abgesichert werden. Bei *Kellerabgängen* ermöglicht eine betonierte Seitenleiste den Wiederausstieg. Zudem können tödliche Abstürze mit einem Brett oder mit einer erhöhten Umrandung verhindert werden.

Auch bei *Schwimmbecken* und *Gartenweihern* muss darauf geachtet werden, dass ins Wasser gefallen Tieren ein Wiederausstieg ermöglicht wird. Schwimmbecken können mit einer erhöhten Umrandung tiersicher gemacht werden und die Ufer von Gartenweiern sollten grundsätzlich mit flachen, naturnahen Uferbereichen ausgestattet werden.

Oft kann aber schon mit wenig Aufwand viel erreicht werden. So reicht bei offenen Wasserflächen schon ein Ast oder ein Brett, welche den Tieren ermöglichen, aus der Gefahrenzone herauszukommen. Viele Tiertragödien können auch ganz einfach vermieden werden, indem die im Garten vorkommenden Tierfallen regelmässig kontrolliert und betroffene Tiere wieder an die Natur zurückgegeben werden.

sehen. Oftmals sind dies *Linien* oder *Punktraster*, die in den Scheiben bereits integriert sind oder die nachträglich aufgebracht werden können.

Mattes Glas erzeugt keine realistischen Spiegelungen und sorgt für ein angenehmes Streulicht innerhalb eines Raumes. Matte Scheiben sind deshalb eine vogelfreundliche Lösung für alle Gebäude, wo sie der Lichtversorgung, aber nicht dem Ausblick dienen.

Schächte und Schwimmbecken

Lichtschächte, Treppenaufgänge sowie alle Vertiefungen mit steilen, glatten Wänden können für Tiere eine tödliche Gefahr darstellen. Betroffen sind vor allem Kröten, Frösche, Molche und Käfer, die in solchen Fallen verenden, weil sie wegen der steilen und glatten Wände nicht mehr hinausklettern können.

Mähgeräte

Schneide- und Mähgeräte wie Mähroboter, Motorsensen oder Fadenmäher sind eine nicht zu unterschätzende Gefahr für Insekten, Amphibien, Reptilien, Igel und andere Kleinsäugetiere. Beim Schneiden von Rasenkanten oder dem Grün unter Büschen und Hecken muss man sich



Auch Mähgeräte sind eine Gefahr für Tiere.



Reben: vogelfreundliche Seitennetze.

im Klaren sein, dass dabei Tiere getötet oder schwer verletzt werden können, weil diese die Gefahr nicht rechtzeitig erkennen. Beim Einsatz von Mährobotern kommt noch hinzu, dass der in der Regel regelmässige Einsatz die Artenvielfalt im Garten stark gefährdet: Blütenpflanzen werden verdrängt und Insekten finden keine Nahrung. Der gepflegte «englische» Rasen widerspricht ohnehin dem Grundgedanken des Artenreichtums, da Wildkräuter und Blüten die Voraussetzung für eine biologische Vielfalt im Rasen sind.

Netze

Netze, sei es in Reben oder im Garten als Beeren- oder Fruchtschutz, können ebenfalls zu tödlichen Fallen für Tiere werden. Dass Rebbauern ihre Trauben mit Netzen schützen müssen, ist unbestritten. Wichtig ist aber, dass die Netze sachgemäss aufgespannt werden und sie ihre Netze regelmässig überprüfen und kontrollieren, ob sich keine Vögel und andere Kleintiere wie z.B. Igel in den Rebnetzen verfangen haben. Wird dies unterlassen, werden die Netze zur tödlichen Falle: Beim Versuch, sich aus dem Netz zu befreien, verheddern sich die Tiere immer mehr, und es droht ein langer, qualvoller Todeskampf.



Regelmässige Kontrolle der Rebnetze ist zwingend. Bild: iStock

Verkehrswege

Tierfallen gibt es nicht nur in überbauten Gebieten, sondern auch ausserhalb des Siedlungsraumes. Zerschnittene Lebensräume durch *Autobahnen* und *Überlandstrassen* bedrohen die Entfaltung und Fortpflanzung vieler Tierarten. Vögel und Insekten können diese Hindernisse überfliegen, für andere Tiere stellen sie aber nicht überwindbare und tödliche Hindernisse dar. In Deutschland werden pro Jahr rund eine Viertelmillion Rehe und Wildschweine Opfer von Zusammenstössen. Auch der



Wildtierüberführung über eine Autobahn. Bild:AdobeStock



Vernetzende Hecken auf Landwirtschaftsflächen. Bild: iStock

Igel und andere Kleinsäuger sind oft Opfer des Strassenverkehrs. Gleichermassen betroffen sind Amphibien, die bei ihrer Wanderung zu ihren Laichgewässern von Autos überfahren werden. Mit Wildtierbrücken, Wildunterführungen oder mit dem Aufstellen von Froschzäunen können diese Probleme gelöst oder zumindest reduziert werden.

Landwirtschaft

Auch durch die intensive Landwirtschaft werden Lebensräume durchschnitten. Das Überqueren von Landwirtschaftsflächen ist für viele Tiere ein Problem, weil sie sich auf diesen offenen Flächen

nicht wohlfühlen. In einer offenen Ackerbaulandschaft können ihre Lebensräume vernetzt werden, indem Korridore in Form von Wildhecken gepflanzt werden. Neben der Vernetzungsfunktion bieten solche Wildhecken zusätzliche Leistungen an: Kleinsäugetieren bieten sie Schutz und den Vögeln dienen sie als Nahrungsquelle.

Weitergehende Informationen

Zum Thema Tierfallen und Vogelfreundliches Bauen gibt es eine Vielzahl von Leitfäden und Merkblättern mit weitergehenden Informationen. Unterlagen findet man bei BirdLife Schweiz (www.birdlife.ch), bei der Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch: u. a. «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht») oder beim Deutschen Naturschutzbund NABU (www.nabu.de).



Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text und Bilder

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

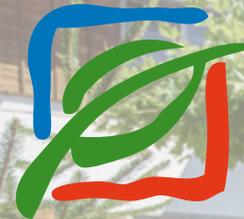
-rechen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44
E-Mail: info@home-garden-ag.ch
www.home-garden-ag.ch



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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

www.hev-bezirkhinwil.ch
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

Kein Witz?!

Ende des letzten Jahres hat die deutsche Bundesregierung ein Bürokratieentlastungsgesetz verabschiedet. Dabei wurden einige Massnahmen beschlossen, durch welche im Mietrecht die Schriftform durch die Textform ersetzt bzw. ergänzt worden ist. Neu kann etwa der Mieter den Widerspruch gegen eine Kündigung auch per E-Mail erklären oder kann der Vermieter dem Mieter die Belegeinsicht in die Betriebskostenabrechnung elektronisch gewähren. Alles nur «Schrittchen» auf dem Weg zu einem veritablen Bürokratieabbau.

Weiterhin in Kraft bleibt die vom Bundeswirtschaftsministerium erlassene (alles in einem Wort!): Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV). Mit diesem Erlass sind die Energieversorger und die Vermieter gegenüber den Mietern verpflichtet, allen Kunden Informationen über ihren Energieverbrauch in der Vergangenheit und eine Prognose auf Basis des jeweils geltenden Grundversorgungstarifs zukommen zu lassen. Ausserdem sind Energieversorger und Vermieter verpflichtet, Hinweise über mögliches Einsparpotenzial mitzuteilen.

Als Hinweis gilt etwa, dass der Gasverbrauch stark von den Temperaturen abhängig sei und dass eine generelle Absenkung der Raumtemperatur zu Energieeinsparung führe. Die Kosten ergäben sich letztlich aus dem Energieverbrauch und den geltenden Tarifen. Dies soll es allen Energieverbrauchern ermöglichen, sich auf die aktuellen Gegebenheiten, wie vor allem steigende Energiepreise, einzustellen.

Mit Verlaub, 1. April ist doch erst etwa in fünf Wochen?!

H. Egloff
Hans Egloff



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buerio@isotec.ch

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch