



- Eigentumswohnungen wechseln in Zürich weiterhin rasch die Hand
- Wer, wie, was? – Versicherung im Stockwerkeigentum
- Toxisch, magisch und heilend: Der Rote Fingerhut



SONNENBOX. FERTIG. LOS.

In wenigen Klicks Ihre Solaranlage berechnen. [iwb.ch/sonnenbox](https://www.iwb.ch/sonnenbox)

iwb von natur aus
klimafreundlich



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Liegenschaften altern – und wir mit ihnen

Immer mehr Rentner haben das Glück, gesund und aktiv alt und älter zu werden. Als Eigentümer des eigenen Hauses müssen sich auch die wenigsten grosse Sorgen um die Finanzierung ihres Lebensunterhalts machen. Allerdings geht der Alterungsprozess kaum an jemandem spurlos vorbei. Die Treppen scheinen plötzlich länger und steiler und die Gartenschere schneidet nicht mehr wie von allein. Spätestens dann wird es Zeit, sich Gedanken über eine Veränderung zu machen. Kleiner und pflegeleichter wäre nicht schlecht.

Spätestens dann merkt man aber auch, dass es gar nicht so einfach ist, adäquaten Ersatz zu finden. Zwar hat das eigene Haus erfreulich an Wert zugelegt, aber die Preise der neuen Wohnungen sind auch nicht gesunken und lange nicht alles, was angeboten wird, ist altersgerecht. Selbst wenn man noch gut im Schuss ist, will man ja nicht erneut umziehen müssen, falls das einmal nicht mehr der Fall sein sollte. Erst jetzt fällt einem auf, wie viele kleine Hürden es insbesondere in den zauberhaften Altliegenschaften gibt – ein paar Stufen beim Zugang, schmale Türen, Schwellen, umständliche Rollladenkurbeln und und und.

Wenn die Prognose des Bundesamtes für Wohnungswesen stimmt, dass schon 2025 jede fünfte Person in der Schweiz über 65 sein wird, fragt man sich, wo all die altersgerechten Wohnungen sind, die sie mit 70, 80, 90 brauchen werden. Zwar wird in Neubauten durchaus daran gedacht, der grösste Teil von ihnen ist aber schwer mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und liegt weit weg von Einkaufsmöglichkeiten, Coiffeur, medizinischer Versorgung usw. Für ein selbstbestimmtes Leben im Alter sind das ungünstige Voraussetzungen. Zwar ist es kein Problem, solange man Auto fahren kann, aber wer weiss, wann es damit vorbei ist.

Eins ist klar: Die heutigen «Alten» wollen nicht ins Altersheim, solange es irgendwie anders geht. Die Nachfrage an geeigneten Wohnungen wird daher stetig zunehmen. Immobilienentwickler sollten darin eine Chance sehen. Das setzt aber voraus, dass die Politik die Grundlagen dafür schafft. Am einfachsten ginge das, indem dort, wo die Infrastruktur bereits besteht, solche Bauten ermöglicht würden. Das ginge aber wohl nur durch Verdichtung.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

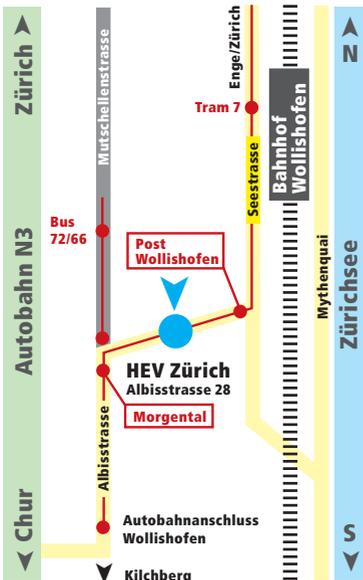
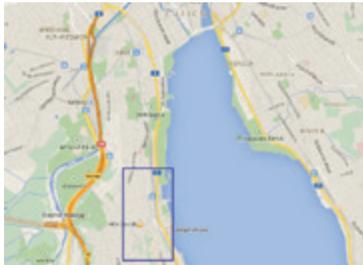
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17

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

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



Auflage: 59849
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

Herausgeber

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

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

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Dr. Peter Ilg, HWZ Zürich,
Leiter Swiss Real Estate Institute
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
David Strohm, Journalist
mit Schwerpunkt Immobilien
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Liegenschaften altern – und wir mit ihnen 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Anreize und Abbau von Hürden führen zum Ziel 78

AKTUELL

ENERGIEKARTE ENERGIS

**Wie in der Stadt Zürich heute und in Zukunft
geheizt wird** 7

BERATUNG

**So geht man bei der Planung und der Abwicklung
des Nachlasses am besten vor** 10

STIFTUNG DOMICIL

Sorgenfrei vermieten und Gutes tun 13

ANPASSUNG DER EWZ-FÖRDERUNG FÜR
E-MOBILITÄTS-LADEINFRASTRUKTUR

Förderbeiträge neu pauschal pro Parkplatz 16

OHMA-STUDIE:

**BEGERHTES STOCKWERKEIGENTUM
Eigentumswohnungen wechseln in Zürich
weiterhin rasch die Hand** 19

TRENDWENDE AUF DEM HYPOTHEKARMARKT –
NUN AUCH FÜR MIETEN

**Auswirkungen der Referenzzinserhöhung
auf die Mieten** 24

POLITIK

EIGENMIETWERT

**Abschaffung der «Eigenmiete-Steuer» ist
einen Schritt weiter** 28

RECHT

MIETRECHT

**Kann die Mieterschaft zusätzliche Schlüssel
verlangen?** 32

BAURECHT

**Im Boden eingelassenes Schwimmbecken:
Wie gross ist der erforderliche Grenzabstand?** 37

MIETRECHT

Darf ich den Parkplatz viel teurer vermieten? 42

STOCKWERKEIGENTUM

**Wer, wie, was? – Versicherung
im Stockwerkeigentum** 47

PFLANZEN IM NACHBARRECHT

Das Anriesrecht 50

STOCKWERKEIGENTUM

**Stellt das Protokoll der Versammlung
einen Rechtsöffnungstitel dar?** 52

NATUR

WALDSHELLE, BLATZBLUME, KLAPRAUSE
ODER FOXGLOVE

Toxisch, magisch und heilend: Der Rote Fingerhut 66

MIT PRÄVENTION UND RESPEKTVOLLEM
HANDELN LEBEN VON WILDTIEREN SCHÜTZEN

**Tödliche Fallen für den Igel und wie sich diese
verhindern lassen** 73

SERVICE

Marktplatz 23

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus 26

Verkaufsinserat 30

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» 35

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 39

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 44

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 51

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 57

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 62

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins» 54

Bestellformular 59

Kreuzworträtsel 64

Sektionen-Info 76



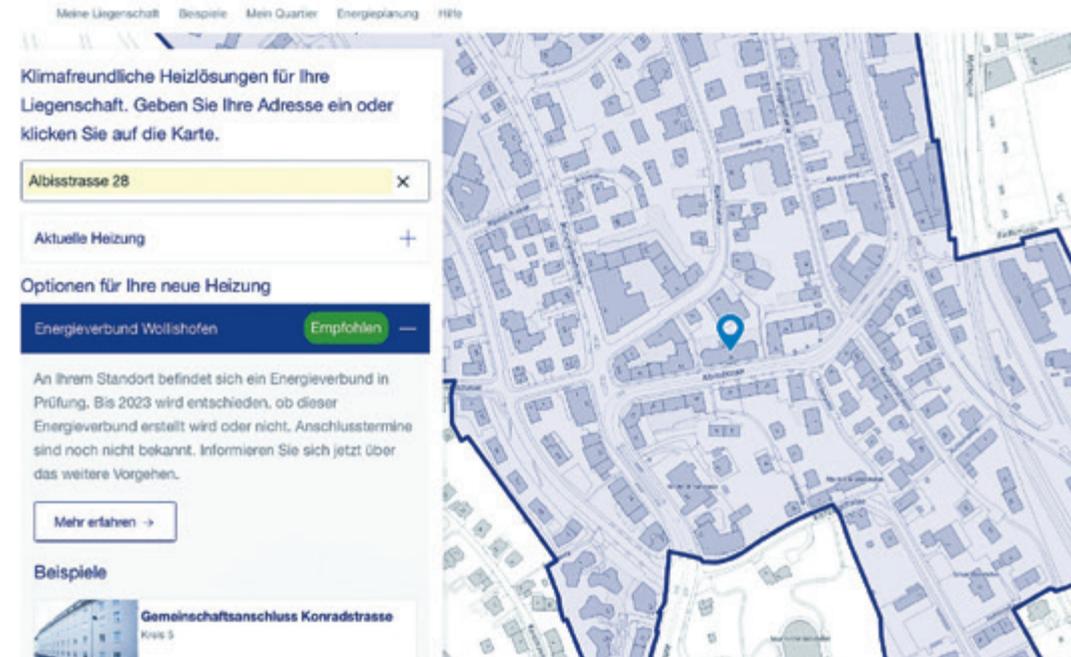
Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



ENERGIEKARTE ENERGIS

Wie in der Stadt Zürich heute und in Zukunft geheizt wird

Seit Frühling 2023 bietet EnerGIS, die Energiekarte der Stadt Zürich, mit erweiterten Informationen und neuem Design Unterstützung auf dem Weg zu Netto-Null. EnerGIS zeigt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, welche erneuerbaren Energien am Standort ihrer Liegenschaft zur Verfügung stehen. Auch Beispiele, die aktuell eingesetzten Heizsysteme und die städtische Energieplanung sind darauf zu finden.

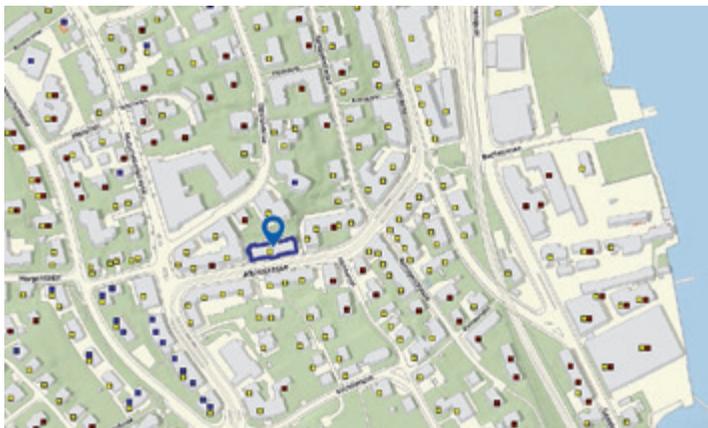
EnerGIS, die Energiekarte der Stadt Zürich, ist seit Frühling 2023 mit neuen Informationen und einem komplett überarbeiteten Design unter stadt-zuerich.ch/energis verfügbar. Durch die Eingabe einer Adresse oder einen Klick auf die Karte zeigt EnerGIS für alle Liegenschaften in der Stadt Zürich, welche klimafreundlichen Heizlösungen am jeweiligen Standort möglich sind. Auch ver-

gleichbare Beispiele, Angaben zu den aktuell eingesetzten Heizsystemen sowie die städtische Energieplanung sind auf EnerGIS zu finden.

Unterstützung für Hauseigentümerinnen beim Heizungsersatz

Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit einer Liegenschaft auf Stadtgebiet erfahren auf Ener-

GIS, ob sie diese an die Fernwärme anschliessen oder an ihrem Standort eine Wärmepumpe bauen können. Dazu erhalten sie Kontakte für die weitere Beratung und Umsetzung, Informationen zu Fördergeldern sowie allfällige Fernwärme-Anschlussstermine. Zudem erfahren sie, in welchem Ausmass sich ihre Dachfläche für die Nutzung von Sonnenenergie eignet. Anhand zahlreicher Beispiele in verschiedenen



Welche Heizsysteme im Quartier und in den Stadtkreisen wie häufig vertreten sind, wird anhand der Farbe einfach ersichtlich.

Quartieren können sie von den Erfahrungen anderer Hauseigentümer profitieren. Gemäss Stadtrat Andreas Hauri, Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements, erweitert die Stadt Zürich mit EnerGIS das Angebot ihrer Energieberatung und erleichtert Hauseigentümern den Zugang zu wichtigen Informationen, damit sie ihren Beitrag zum Klimaziel Netto-Null 2040 leisten können.

Anteil an erneuerbaren Energien, während in anderen Gebieten Aufholbedarf besteht. Wie sich die zukünftige Wärmeversorgung insgesamt gestalten soll, ist anhand der städtischen Energieplanung sichtbar. EnerGIS zeigt, wo Fernwärmenetze in Betrieb, in Planung oder in Prüfung sind. Auch ersichtlich ist, welche Gebiete sich am besten für Wärmepumpen eignen und was bezüglich der Gasversorgung geplant ist.

Einblick in Heizungsdaten und die Energieplanung

Auf EnerGIS ist neu zu sehen, welche Heizsysteme in den Gebäuden, Quartieren und Stadtkreisen aktuell wie häufig vertreten sind. Beispielsweise hat Zürich-Nord bereits heute einen hohen

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



Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen steigt auf 1,5 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt neu 1,5 Prozent und liegt damit 0,25 Prozentpunkte über dem letztmals publizierten Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.



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

*Sabina Starace
Liegenchaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

BERATUNG

So geht man bei der Planung und der Abwicklung des Nachlasses am besten vor

Sich mit seinem eigenen Ableben zu beschäftigen, hat für viele keine grosse Priorität. Sicher ist aber, dass jedes Leben irgendwann zu Ende geht. Für die Nachkommen beginnt im Augenblick des Ablebens der Vorfahren mitten in der Trauer oft der schwierige Prozess, das Erbe anzutreten und sich darum zu kümmern. Wenn dies vom Verstorbenen nicht gut vorbereitet worden ist, kann dies zu grossen Schwierigkeiten für die hinterbliebenen Erben führen, sei es wegen mangelnden Sachwissens oder wegen Uneinigkeit.

Der Hauseigentümergebiet Zürich bietet nicht nur Beratungen (Testamente, Erbverträge, Nutzungsung und Wohnrechte) inklusive der Übernahme von Mandaten für die Willensvollstreckung für Erblasser an, sondern hilft auch den Erben bei all ihren Anliegen, bei denen Immobilien involviert sind.

Beim Finden von Lösungen steht ihnen der HEV Zürich als das Kompetenzzentrum im Zusammenhang mit Immobilien mit Rat und Tat bei: Sei es ganz praktisch durch die Übernahme der Verwaltung eines vermieteten (Mehrfamilien-)Hauses und allen damit verbundenen Anliegen – auch mit Baulichem, mittels Bewertung der Immobilien, welche sich im Nachlass befinden, oder auch bei allen rechtlichen Fragen.

Ein besonderes Anliegen ist es uns, dass alle Beteiligten eine gute Lösung finden können. Gerade wenn ein Familienmitglied verstirbt, mit dem meist ein Lebensabschnitt oder sogar mehrere verbracht worden ist, werden während des Gedenkens an die verstorbene Person viele Emotionen geweckt. Diese wiederum können im Zu-

sammenhang mit der anstehenden Erbteilung zu grossen Schwierigkeiten führen.

Auch bei Uneinigkeit kann der Hauseigentümergebiet Zürich eine neutrale Plattform bieten, damit sich die Erben gegenüber treten und eine Lösung finden können. Dies ist daher wichtig, da ansonsten in zerstrittenen Verhältnissen der Rechtsweg beschritten werden muss, was als Ultima Ratio gedacht und erfahrungsgemäss für niemanden gut ist.

Sind sich die Erben einig, können Liegenschaften auch über den HEV Zürich verkauft werden.

INFORMATION

Wenn Sie gerne unsere Beratung in Anspruch nehmen möchten, kontaktieren Sie uns bitte über 044 487 17 11.

Der Hauseigentümergebiet Zürich bietet ausserdem Beratungen in Sachen Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung an.



Wie viel ist Ihre Immobilie wert? Jetzt gratis Marktwert schätzen: walde.ch/mws

Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie begleiten wir Sie professionell, persönlich und engagiert. walde.ch

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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



Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

LIFTBERATUNG von A bis Z



Wir beraten unabhängig und neutral bei der Sanierung von Aufzugsanlagen
Modernisierung • Ersatzaufzug • Reparatur • Wartung
Zustandsanalyse • Ausschreibung • Bauleitung • schlüsselfertige Übergabe

Rufen Sie uns unverbindlich an, wir helfen gerne

www.az-liftberatung.ch • kontakt@az-liftberatung.ch • 079 379 09 01

STIFTUNG DOMICIL

Sorgenfrei vermieten und Gutes tun

Die Kluft auf dem Wohnungsmarkt ist gross: Angebot und Nachfrage driften in der Region Zürich immer weiter auseinander. Dies erschwert den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Menschen zusätzlich. Hier setzt die Zürcher Stiftung Domicil an und bietet einen praktischen Service an der Schnittstelle zwischen Vermieterinnen und Mietern.

Die Wohnungssuche ist selbst für Geübte herausfordernd. Noch schwieriger ist sie für Menschen mit geringem Einkommen sowie für Personen ohne Niederlassungsbewilligung. Eine kürzlich veröffentlichte ETH-Studie zeigt, dass die Verdichtung in Ballungszentren einkommensschwache Menschen verdrängt. Insbesondere in der Region Zürich sind sie damit konfrontiert, keine bezahlbare Wohnung mehr zu finden, wenn sie aus einem sanierungsbedürftigen Altbau ausziehen müssen. «Wir

waren selbst überrascht von der Deutlichkeit der Resultate», sagte der Studienautor David Kaufmann gegenüber der Presse. Die Studie weist nach, dass es den befürchteten Verdrängungseffekt in Zürich tatsächlich gebe.

Wohnungsprobleme pragmatisch lösen

Ist ein Haushalt finanziell unter Druck, kann er sich gegenüber der grossen Anzahl potenzieller Mietinteressentinnen nicht durchsetzen. Die Vermieter befürchten, dass sie auf ihren



Patrik Schlageter
Leiter Verwaltung/
Bewirtschaftung

Forderungen sitzen bleiben. Hier kommt Domicil ins Spiel und hilft, dieses drängende Wohnungsproblem zu lösen. «Dank der Solidarhaftung von Domicil entscheiden sich jedes Jahr etwa 100 Vermieterinnen dazu, Menschen in prekären Lebenslagen zu berücksichtigen», sagt Patrik Schlageter. Er ist Mitglied des Stiftungsrats von Domicil und Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung beim Hauseigentümerverband Zürich HEV. «Die Solidarhaftung bietet finanzielle Sicherheit und Domicil fördert zudem die Integration der Mieterinnen ins Wohnumfeld.»

Sorgenfrei und sozial vermieten

Domicil versteht die Sorgen und Bedenken der Vermieter. Laut Schlageter geht es im Tagesgeschäft der Stiftung nicht nur um finanzielle Sicherheit, sondern auch um die Einhaltung der Sorgfaltspflicht und der Hausordnung. Die Arbeit von Domicil endet nicht mit der Unterzeichnung des Mietvertrags. Denn die Stiftung verpflichtet sich, die Mieter sorgfältig in die neue Wohnung und das Umfeld einzuführen und steht den Vermieterinnen als Ansprechpartner zur Verfügung. Schlageter betont, dass Domicil die Wohnkompetenz ihrer Mieter stärkt und bei Konflikten vermittelt. Letztlich wolle man sie auf dem Weg zur Eigenverantwortung und finanziellen Unabhängigkeit begleiten.

Mieterin Maila P. betont: «Ohne die Unterstützung von Domicil hätte ich wohl nie eine passende Wohnung gefunden. In meiner

schwierigsten Lebensphase konnte ich meine Energie in meine Arbeit investieren statt in die frustrierende Wohnungssuche. Das hat mir schlussendlich finanzielle Unabhängigkeit gebracht.» So unterstützt Domicil nicht nur das Empowerment der Mieterinnen, sondern sorgt auch dafür, dass Vermieter sorgenfrei vermieten können und damit soziales Engagement zeigen. Ein Gewinn für alle Beteiligten.

BRÜCKENSCHLAG MIT VORTEILEN

Seit bald 30 Jahren setzt sich Domicil für Menschen ein, die sonst keine Chance auf eine Mietwohnung haben. Mit rund 1150 Mietverträgen in Solidarhaftung trägt sie lösungsorientiert zur Integration in den Wohnungsmarkt bei.

Bei einem Wohnungsangebot an Domicil profitieren Sie von folgenden Dienstleistungen:

- Organisation von Besichtigungsterminen
- Porträts von potenziellen Mietern/-innen zur Auswahl
- Abwicklung Mietvertrag, Begleitung bei der Wohnungsübergabe
- Einführungsbesuch nach Einzug
- Ansprechperson für alle Beteiligten auch nach der Vermietung

Domicil übernimmt die finanzielle Verantwortung für den Mietvertrag. So lange, bis die Vermieterinnen bereit sind, diesen auf die Mieter zu übertragen.

<https://domicilwohnen.ch/vermieten/meine-vorteile>



Domicil wurde 2021 mit dem Jahrespreis der STAB Stiftung für Abendländische Ethik und Kultur ausgezeichnet.

Weitere Infos: <https://stiftung-stab.ch/preisverleihung2021/>



Wann klingelt es bei Ihnen?



Sonnerie eines Mehrfamilienhauses, das wir kürzlich verkaufen durften.

Seit vielen Jahren vermarkten wir feine Immobilien aus allen Epochen und für Kunden jeglicher Couleur – am liebsten aber für Leute wie Sie. Nicht auf Knopfdruck, sondern mit maximalem Engagement und so, dass es am Ende in Ihrer Kasse klingelt.

Interessiert? Dann läuten Sie doch einmal bei uns: Tel. 044 915 46 00 oder welcome@fsp.immo

FSP

FEINE SCHWEIZER IMMOBILIEN
ERFAHREN SEIT 1939 – GEGRÜNDET 2012

www.fsp.immo



ANPASSUNG DER EWZ-FÖRDERUNG FÜR E-MOBILITÄTS-LADEINFRASTRUKTUR

Förderbeiträge neu pauschal pro Parkplatz

Seit 2018 fördert das ewz Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, was zur erfolgreichen Verbreitung der E-Mobilität beigetragen hat. Das ewz-Förderkonzept soll nun vereinfacht werden und wird zusammen mit dem neuen kantonalen Förderprogramm rund 30 Prozent der Investitionskosten für Ladeinfrastruktur decken.

Waren 2018 rund 10 Prozent der Fahrzeug-Neuzulassungen im Kanton Zürich sogenannte Steckerfahrzeuge (hybrid und vollelektrisch), betrug dieser Anteil 2022 bereits rund 50 Prozent. Mit den 2000-Watt-Förderbeiträgen unterstützt ewz seit 2018 sehr erfolgreich die Anschaffung der dafür notwendigen Ladeinfrastruktur (LIS) in seinem Versorgungsgebiet. Dank der Förderung von ewz wurden bereits Tausende von Ladeinfrastrukturen installiert, was zum Durchbruch der Elektromobilität mit beigetragen hat.

Im Rahmen der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt Zürich (Netto-Null 2040) förderte ewz teilweise über die Hälfte der Installationskosten. Alleine 2022 wurden dafür rund 10 Millionen Franken ausgeschüttet. Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen rückt die Marktreife der E-Mobilität immer näher. Die neuen

Förderansätze sollen diesem Umstand Rechnung tragen.

Vereinfachung und Ergänzung zur neuen kantonalen Förderung

Ab 1. Juli 2023 orientieren sich die Förderbeiträge nicht mehr an den Investitionskosten, sondern werden pauschal pro Parkplatz, der mit LIS ausgestattet wird, ausgerichtet.

Kombiniert mit dem modularen Aufbau, trägt dies zur Vereinfachung bei:

- bis zu 500 Franken pro Parkplatz für die Basisinfrastruktur (Unterverteilung inklusive Flachbandkabeln, Grundplatten usw. bis zu den entsprechenden Parkplätzen),
- 750 Franken für die Ladestationen bei Privaten,
- 1000 Franken bei öffentlich zugänglichen Ladestationen.

In Neubauten werden nur noch die Ladestationen gefördert, jedoch nicht die Basisinfrastruktur.

Die städtische Förderung ergänzt das neue kantonale Förderprogramm, sodass rund 30 Prozent der Investitionskosten für Basisinfrastruktur und Ladestationen gedeckt werden. Die Anträge für die kantonale und die städtische Förderung müssen zwingend separat, jedoch auf derselben digitalen Plattform, eingereicht werden.



<https://portal.energie-foerderung.ch/zs>



FÖRDERUNG SICHERN!

[juice-foerderung.ch](https://portal.energie-foerderung.ch)





Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



OHMA-STUDIE: BEGEHRTES STOCKWERKEIGENTUM

Eigentumswohnungen wechseln in Zürich weiterhin rasch die Hand

Begrenztes Angebot, robuste Nachfrage: Eigentumswohnungen gehören nach wie vor zu den intensiv gesuchten Objekten auf dem schweizerischen Immobilienmarkt. Vor allem in den Zentren und in der nahen Agglomeration werden Kaufobjekte wieder vermehrt nachgefragt.

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) des Swiss Real Estate Institute (SwissREI) der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und den Immobilienportalen Homegate und ImmoScout24 für das Jahr 2022 zeigt, dass sich die Insertionszeit von in der Schweiz online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen im Vergleich zur Vorperiode um 9 Prozent auf durchschnittlich 77 Tage verkürzt hat. Zugleich sinkt die Zahl der insgesamt ausgeschriebenen Eigentumswohnungen um 5 Prozent auf rund 70 000 Objekte (Grafik 1).

Bemerkenswert ist, dass das Kaufinteresse trotz der mittlerweile eingetretenen Zinswende und der spürbaren Verteuerung von Hypothe-

karkrediten schweizweit weiter gestiegen ist. Dieser Entwicklung konnte auch der mit dem erneuten Rückgang des Homeoffice abnehmende Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum nicht entgegenwirken. Die überproportionale Verkürzung der Insertionszeit weist auf eine leicht steigende Nachfrage hin. In den Jahren 2020 und 2021 lag die Ausschreibungsdauer mit jeweils deutlich über 80 Tagen auf einem vergleichsweise höheren Niveau – eine der Folgen der Covid-19-Pandemie.

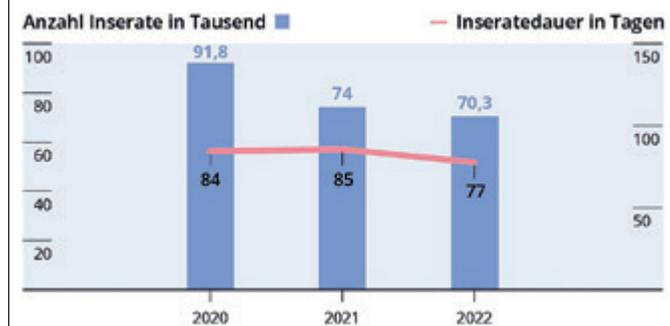
Die halbjährlich durchgeführte OHMA, bei der jeweils abwechselnd eine Analyse von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern erfolgt, hat ergeben, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen 2022 in fast allen

Grossregionen der Schweiz zugenommen hat. Als einzige Ausnahme von diesem Trend fällt das Tessin auf.

Diese Erkenntnis ergibt sich aus dem Vergleich der Veränderung der Insertionsdauer mit der Änderung der Zahl der Inserate, welche Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik in den verschiedenen Regionen zulässt. Darin zeigt sich fast überall eine Angleichung der unterschiedlichen Insertionszeiten. In Zürich und in der Inner-schweiz wechseln Eigentumswohnungen, die auf

Inseratedauer und Angebotsmenge von Eigentumswohnungen

Quellen aller Grafiken: OHMA, Homegate/ImmoScout24/SwissREI, 04/2023



Steigende Nachfrage: Insertionsdauer geht stärker zurück als Anzahl Inserate. Insertionszeit und Angebotsmenge für Eigentumswohnungen, ganze Schweiz.

Grafik 1

den Markt gelangen, vergleichsweise besonders rasch den Eigentümer.

Dabei hat die Insertionszeit mit zwei Ausnahmen überall abgenommen (Grafik 2). Neben dem Tessin (plus 9 Tage auf 147) müssen sich Anbieterinnen und Anbieter nur in der Region Genf (plus 1 Tag auf 59 Tage) leicht länger gedulden als noch 2021, bis sich ein Verkauf ergibt. Damit positioniert sich Genf neu hinter den beiden Regionen Ost- und Nordwestschweiz, in denen sich neben Zürich und der Innerschweiz Stockwerkeigentum heute schneller verkaufen lässt als in der Westschweiz.

Zentrumsnahe Lagen schweizweit gesucht

Eine Differenzierung nach Gemeindetypen macht deutlich, dass in den meisten ländlichen Pendlergemeinden ein leichter, vereinzelt aber auch ein markanter Rückgang der Nachfrage für 2022 registriert werden konnte. Zentrumsnahe Eigentumswohnungen in suburbanen Gemeinden – dem ersten Agglomerationsgürtel rund um die Zentren – haben demnach gegenüber vergleichbaren Angeboten in der weiteren Peripherie erneut an Attraktivität gewonnen, was ebenfalls mitunter auf die rückläufige Bedeutung des Homeoffice zurückzuführen ist (Grafik 3).

Kaufinteressierte im Grossraum Zürich – der Region mit der schweizweit kürzesten Insertionszeit – sehen sich vermehrt in der Agglomeration um. Denn die Nachfrage ist vor allem in suburbanen Gemeinden angestiegen, während sich die Bereitschaft zum Erwerb von Wohneigentum in ländlich geprägten Pendlergemeinden eher wieder abschwächte. Das zusätzliche Angebot in der Region Zürich von plus 13 Prozent gegenüber Vor-

jahr konnte dabei problemlos durch eine wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen absorbiert werden.

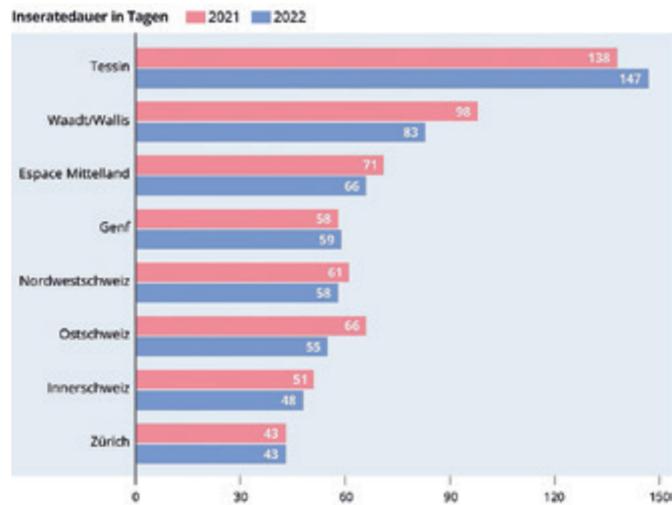
Mehr Angebote in der Stadt Zürich

Eine detailliertere Analyse der Daten für die Stadt Zürich zeigt, dass 2022 zum einen die Anzahl der zum Kauf angebotenen Wohnungen stieg – im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent auf 654. Zum anderen verlängerte sich gleichzeitig die Insertionsdauer, sie erhöhte sich im Berichtszeitraum um 10 Prozent auf durchschnittlich 32 Tage. Die Insertionszeit stieg aber deutlich weniger stark an als die Anzahl Inserate, was auch in der Stadt Zürich auf eine steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen schliessen lässt (Grafik 4).

Mit Ausnahme von Kleinstwohnungen und Studios, die besonders schnell eine neue Eigentümerschaft fanden, entwickelten sich die verschiedenen Insertionszeiten zum Mittelwert hin, was auf einen relativ ausbalancierten Markt in Bezug auf Angebot und Nachfrage hinweist.

Inseratedauer von Eigentumswohnungen

Vergleich 2021 zu 2022, nach Grossregionen

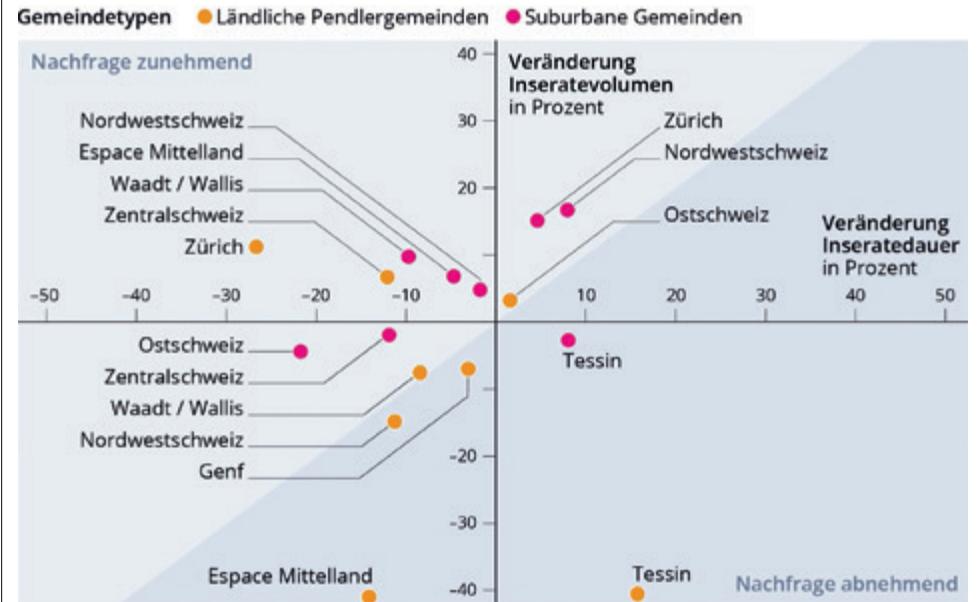


Die Regionen Zürich und Innerschweiz weisen für Eigentumswohnungen die tiefsten Insertionsdauer auf. Entwicklung Insertionszeit von Stockwerkeigentum, nach Regionen, ganze Schweiz.

Grafik 2

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Vergleich 2021 zu 2022, nach Grossregionen und Gemeindetypen



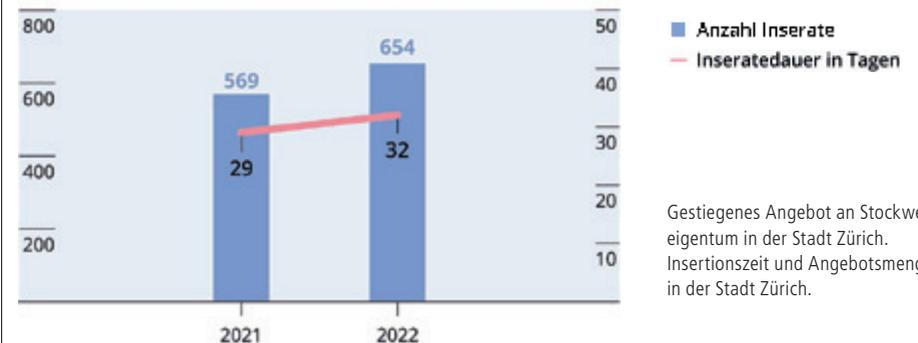
Wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in suburbanen Gemeinden in der Schweiz. Anzahl Inserate und Insertionsdauer in Tagen nach Gemeindetypen.

Lesbeispiel: In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich hat sich die Insertionszeit von 43 auf 45 Tage (+5%) verlängert. Die Anzahl Inserate ist derweil von 2051 auf 2263 Objekte (+15%) angestiegen. Dass die deutliche Angebotsausweitung nur zu einem geringen Anstieg der Insertionszeit geführt hat, lässt auf eine steigende Nachfrage schliessen.

Grafik 3

Inseratedauer und Angebotsmenge von Eigentumswohnungen

Entwicklung 2021 bis 2022, Stadt Zürich



Gestiegenes Angebot an Stockwerkeigentum in der Stadt Zürich. Insertionszeit und Angebotsmenge in der Stadt Zürich.

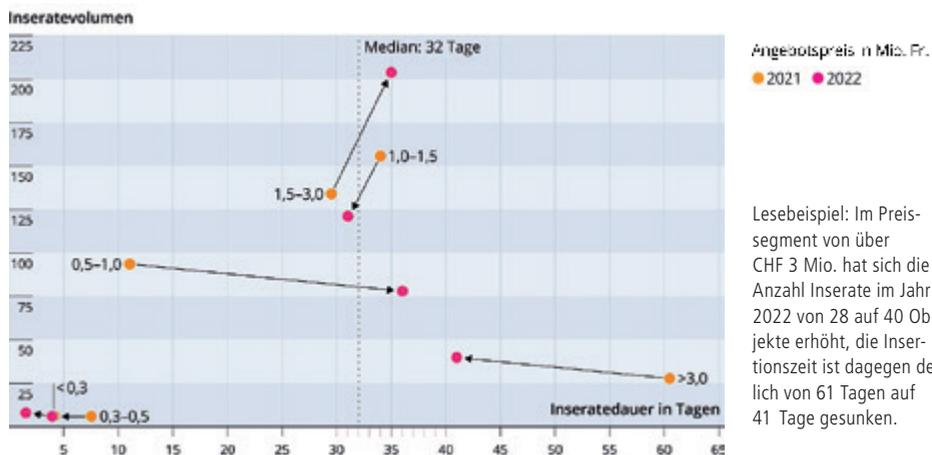
Grafik 4

Betrachtet man die Entwicklung in Bezug auf die Preissegmente der Eigentumswohnungen, so haben sich die Insertionszeiten in der Stadt Zürich bei den höchstpreisigen Objekten ab 3 Millionen Franken am deutlichsten verkürzt. Sie waren 2022 fast drei Wochen weniger lange online als noch im Jahr zuvor. Günstigere Wohnungen im Preissegment von 0,5 bis 1 Millionen Franken gelten

dagegen nicht mehr als Verkaufsschlager: Ihre Insertionszeit hat sich im letzten Jahr von 11 auf durchschnittlich 36 Tage deutlich verlängert. Da in diesem Preissegment im letzten Jahr nur eine relativ geringe Anzahl Wohnungen ausgeschrieben wurden, können die Gründe hierfür auch eine geringe Wohnfläche oder eine weniger vorteilhafte Lage der Objekte sein (Grafik 5).

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Vergleich 2021 zu 2022, nach Grossregionen und Gemeindetypen



Lesebeispiel: Im Preissegment von über CHF 3 Mio. hat sich die Anzahl Inserate im Jahr 2022 von 28 auf 40 Objekte erhöht, die Insertionszeit ist dagegen deutlich von 61 Tagen auf 41 Tage gesunken.

Grafik 5

Nachfrage nach Eigentumswohnungen im hohen Preissegment in der Stadt gestiegen. Anzahl Inserate und Insertionsdauer in Tagen gegenüber Vorperiode.

« OHMA » - STUDIE

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab, wobei vertiefte Analysen für suburbane Gemeinden nach Preissegmenten durchgeführt werden. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

Das Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit Homegate und ImmoScout24.



Dr. Peter Ilg
Lehrt an der HWZ Zürich und ist Leiter des Swiss Real Estate Institute (SwissREI)



David Strohm
Journalist mit Schwerpunkt Immobilien

MARKTPLATZ

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

kompetent, umfassend und neutral.

Telefon 079 662 27 05



BUY FOOD WITH PLASTIC

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

buyfoodwithplastic.org | @buyfoodwithplastic

**BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER**

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

TRENDWENDE AUF DEM HYPOTHEKARMARKT – NUN AUCH FÜR MIETEN

Auswirkungen der Referenzzins- erhöhung auf die Mieten

Nach einer langen Phase sinkender Hypothekarzinsen hatte der Wind vor einiger Zeit gedreht. Die höheren Hypothekarzinsätze haben nun mit etlicher Verzögerung auch auf den Referenzzinssatz für die Mieten durchgeschlagen. Dieser ist am 1. Juni 2023 nun erstmals seit 2008 gestiegen, und zwar um ein Viertelprozent. Neu beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten 1,5 Prozent. Der HEV Schweiz informiert über die mietrechtlichen Auswirkungen dieses Erhöhungsschrittes.

Sowohl der Mieter als auch der Vermieter können zum Ausgleich von Kostenänderungen, welche seit der letzten Mietzinsfestlegung eingetreten sind, eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Gemäss Mietrechtsverordnung (Art. 13 Abs. 1 VMWG) berechtigt die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25 Prozent um ein Viertelprozent auf 1,5 Prozent zu einem Mietzinsaufschlag von 3 Prozent.

Einzelfall prüfen

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes wirkt sich nur dann auf den bestehenden Mietvertrag aus, wenn der aktuelle Mietzins auf einem tieferen Referenzzinssatz unter 1,5 Prozent beruht. Gemäss Gesetz kann der Vermieter sodann 40 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten (Versicherungsprämien, Gebühren, Hauswartungskosten etc.) als Erhöhung geltend machen. Je nach regionaler Praxis der Schlichtungsbehörden kommt für diese allgemeinen Kostensteigerungen eine jährliche Pauschale von beispielsweise 0,5 bis 1 Prozent zu Anwendung. Zu einer Erhöhung berechnen sich sodann die seit der letzten Mietzinsanpassung

vorgenommenen Investitionen für wertvermehrnde oder energetische Verbesserungen oder umfassenden Überholungen.

Achtung, Formularpflicht!

Während Mietzinsreduktionen formlos erfolgen können, muss zur Mitteilung einer Mietzinserhöhungen ein kantonales genehmigtes Formular verwendet werden. Die Erhöhung ist zudem klar zu begründen. Das Formular informiert die Mietpartei über die Möglichkeit der Anfechtung einer missbräuchlichen Erhöhung bei der Schlichtungsbehörde.

Zeitpunkt der Mietzinserhöhung

Eine Mietzinserhöhung kann unter Einhaltung einer Anzeigefrist (Kündigungsfrist plus 10 Tage) auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin geltend vorgenommen werden. Wo vertraglich keine Kündigungstermine vereinbart wurden, gilt der Ortsgebrauch. Das Zustellungsrisiko der Mitteilung trägt der Vermieter. Das heisst, der Vermieter muss im Streitfall beweisen können, dass der Mieter die Mitteilung rechtzeitig erhalten hat. Das Formular sollte daher eingeschrieben verschickt werden.



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

Justizvollzugsanstalt
Bostadel

6313 Menzingen ZG

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: 041 757 19 80
Email: schreiner@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei

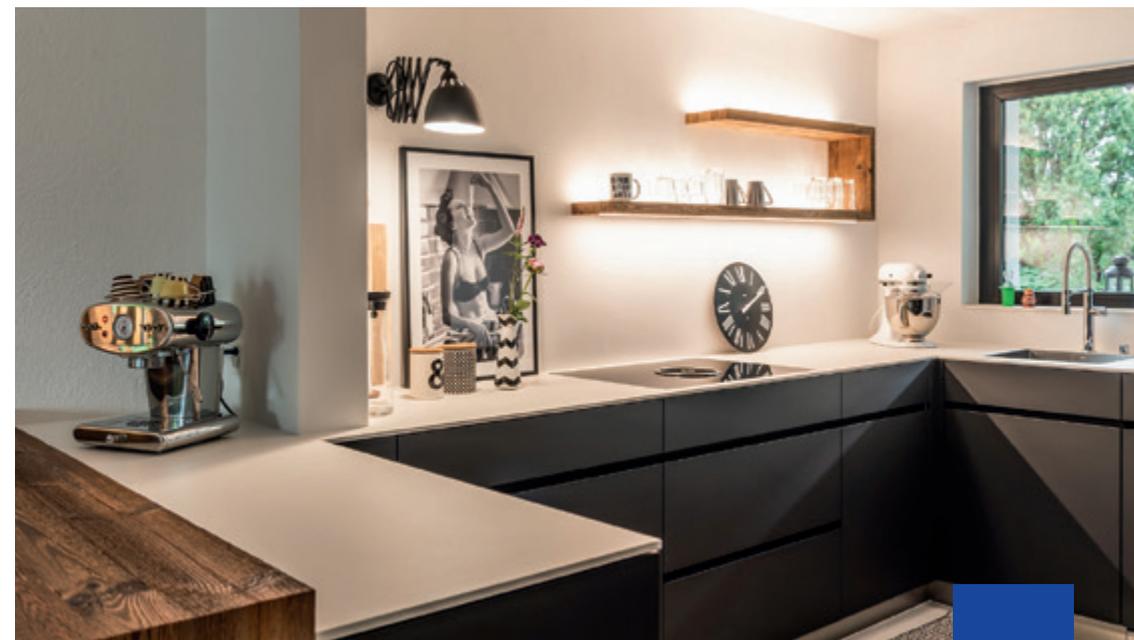
Spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: 041 757 19 43
Email: maler@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 21. September 2023

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	09.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	09.30 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
	12.00 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
	14.00 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

pro Person:	Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
Inbegriffen:	Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Freitag, 18. August 2023

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 21. September 2023

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

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

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

EIGENMIETWERT

Abschaffung der «Eigenmiete-Steuer» ist einen Schritt weiter

Die Abschaffung der Steuer für die Selbstnutzung der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses ist überfällig. Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Wirtschafts- und Abgabekommission des Nationalrates (WAK-N) eine Vorlage für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumssteuer unterstützt hat. Er fordert aber eine Nachbesserung beim Schuldzinsabzug, denn die Begrenzung auf 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge widerspricht dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Der Nationalrat wird die Vorlage voraussichtlich im Juni beraten.

Nachdem der Nationalrat die Vorlage zur Abschaffung der Wohneigentumsbesteuerung im Herbst letzten Jahres zur Überarbeitung an die vorberatende Kommission zurückgewiesen hat, hat die Kommission nun eine überarbeitete Vorlage zuhanden des Nationalrats verabschiedet. Diese sieht die folgenden Eckpunkte vor:

- Abschaffung der Besteuerung einer «Eigenmiete» bei allen selbst genutzten Wohnimmobilien (auch Zweitliegenschaften).
- Streichung des Abzugs für Gewinnungskosten (Unterhalt, Instandstellungskosten von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten) für selbst genutzte Immobilien. Dies ist konsequent, denn nur wo ein Ertrag versteuert werden muss, müssen auch die mit der Erzielung dieses Ertrages verbundenen Kosten abzugsfähig sein. Es ist daher zu gewährleisten, dass bei Renditeliegenschaften im Privatvermögen, wo weiterhin die Miet- und Pachtzinserträge versteuert werden müssen, auch die Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen sind.
- Streichung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Diese Abzüge stellen keine Gewinnungskosten dar, sondern sind ausserfiskalisch zur Förderung von ener-

getischen Sanierungen motiviert. Eine generelle Streichung geht für den HEV Schweiz zu weit. Während die gesetzlichen Vorgaben zur Erreichung der Energiestrategie 2050 immer strenger werden, muss es Anreize geben, um entsprechende Sanierungen zu fördern. Der HEV Schweiz unterstützt daher den Antrag einer Minderheit der Kommission, befristet Abzüge für Energiesparmassnahmen zu erlauben.

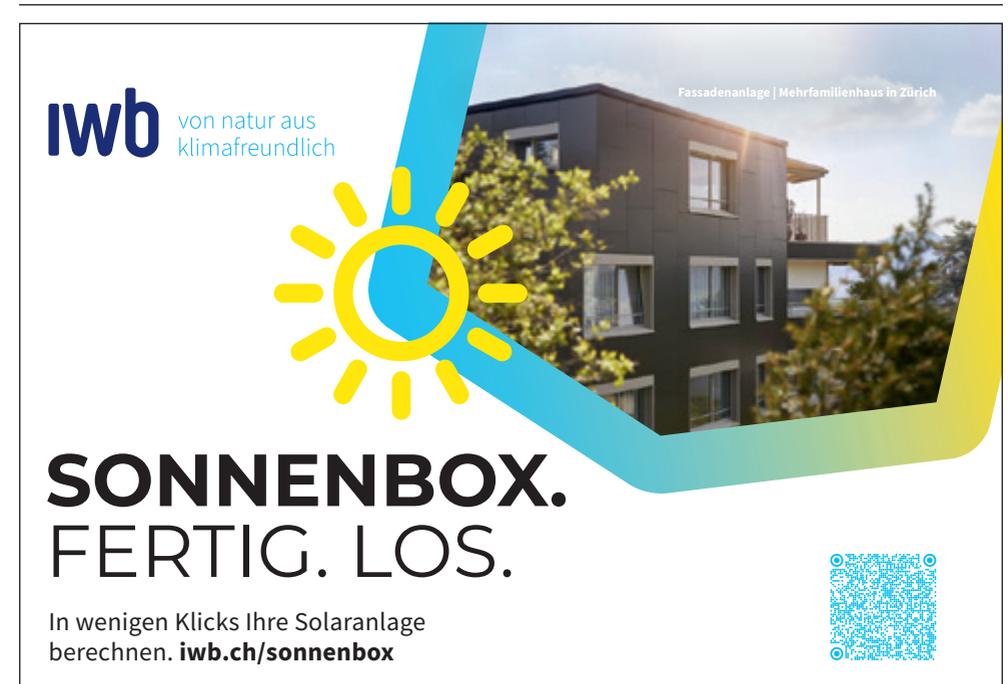
- Die Kommissionsmehrheit sieht eine Reduktion des Abzugs für private Schuldzinsen auf maximal 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge vor. Eine solche Reduktion geht zu weit, sie widerspricht dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und ist verfassungswidrig. Dies hatte auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme klar festgehalten. Es gilt zu bedenken, dass die Eigentümer von Mietliegenschaften die Mietzinseinnahmen weiterhin versteuern müssen, es muss ihnen daher auch erlaubt sein, ihre Hypothekarzinsen in angemessener Höhe weiterhin abziehen zu können. Der HEV Schweiz unterstützt daher den Minderheitsantrag der Kommission, welcher eine Reduktion auf 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge vorsieht. Dies entspricht dem Beschluss des Ständerates und stellt eine ausgewogene Regelung dar.

- Ersterwerberabzug: Um auch jungen Familien und weniger Begüterten den Kauf von Wohneigentum zu ermöglichen, sehen die Kommission wie auch der Ständerat einen beschränkten Hypothekarzinsabzug für Ersterwerber einer Wohnung oder eines Hauses vor. Wohneigentum in der Schweiz ist teuer. Immer weniger Leute können es sich leisten. Neuerwerber müssen sich stark verschulden und sind in der Anfangsphase auf den Abzug zumindest eines Teils ihrer Schuldzinsen angewiesen.

Die Abschaffung der «Eigenmiete-Steuer» auch bei Zweitliegenschaften – wie dies die Kommission im Gegensatz zum Ständerat

vorschlägt – führt zu einer effektiven Vereinfachung des Steuersystems. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften seitens der Tourismuskantone vehement bekämpft wird. Ohne Kompensationsmassnahmen würde damit die gesamte Vorlage gefährdet.

Der Nationalrat wird sich voraussichtlich in der Sommersession mit der Vorlage befassen. Der HEV Schweiz setzt sich für eine system- und verfassungskonforme Vorlage mit einem Schuldzinsabzug von maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge ein – wie dies dem Antrag einer Minderheit der Kommission und dem Beschluss des Ständerates entspricht.



iwb von natur aus klimafreundlich

Fassadenanlage | Mehrfamilienhaus in Zürich

**SONNENBOX.
FERTIG. LOS.**

In wenigen Klicks Ihre Solaranlage berechnen. iwb.ch/sonnenbox



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Bassersdorf ZH

6-Familien-Haus an idealer Lage

Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus in einem zentralen und äusserst kinderfreundlichen Wohnquartier. Drei 3-Zimmer- sowie drei 4-Zimmer-Wohnungen. Baujahr 1956, Grundstücksfläche 672 m², Zone W3/2.5. Verhandlungspreis: CHF 2 400 000.–



Langnau am Albis

6½-Zimmer-Einfamilienhaus

Dieses äusserst gepflegte und einseitig angebaute Einfamilienhaus auf drei Etagen befindet sich an bevorzugter Aussichtslage in einer Privatstrasse in einem ruhigen Wohnquartier mit Einfamilienhäusern. Baujahr 1955, Neubau 2014, Nutzfläche ca. 218 m², Grundstücksfläche 425 m². Verhandlungspreis: CHF 2 850 000.–, inkl. 2 Abstellplätze im Freien



Mönchaltorf

5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Die Liegenschaft liegt eingebettet in einer familienfreundlichen und gepflegten Umgebung. Die Wohnung besticht mit einem modernen und zeitlosen Ausbaustandard. Die Anlegung der Zimmer wird Sie ebenso überzeugen wie die Platzierung der zwei Nasszellen. Zudem bietet Ihnen das Reduit den begehrten Stauraum. Baujahr 1971, Wohnfläche ca. 112 m² und Balkon ca. 7,3 m². Verhandlungspreis: CHF 875 000.–, inkl. Einstellplatz in UN-Garage

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 78
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

Publireportage

Betrieb effizienter machen

Eine energetische Betriebsoptimierung (eBO) von NeoVac holt das Beste aus der Gebäudetechnik heraus.

In modernen Gebäuden sollen strenge Planungswerte für maximale Energieeffizienz sorgen. Nicht geprüft wird jedoch, ob diese Planungswerte nach dem Bau und im Betrieb auch eingehalten werden. Häufig wird die Gebäudetechnik nicht korrekt in Betrieb genommen oder auf Nummer sicher konfiguriert. Als Folge davon werden die definierten Planungswerte oftmals um ein Vielfaches überschritten. Die energetischen Vorschriften verfehlen ihr Ziel, die Kosten für Energie und Wasser sind sehr viel höher als angenommen.

Mit einer energetischen Betriebsoptimierung von NeoVac wird die Gebäudetechnik tatsächlich so effizient, wie sie sein sollte. Dank geringen Investitionen und kantonalen Beiträgen zahlen sich die Optimierungsmassnahmen häufig schon im ersten Jahr aus und sorgen nachhaltig für einen effizienten Betrieb der Gebäudetechnik.

Ganzheitliches Energie-Monitoring

Mit den präzisen NeoVac-Messgeräten, der NeoVac-Energy-Cloud und dem cleveren Software-Tool «NeoVac Monitoring Pro» können Gebäude und Areale auf höchstem Niveau überwacht werden. Mit wenigen Klicks lassen sich Verbrauchswerte über verschiedene Zeiträume analysieren, miteinander vergleichen und daraus Optimierungspotenzial ableiten. Dank Exportmöglichkeiten und API-Schnittstelle ist eine nahtlose Anbindung an andere

Systeme optimal gewährleistet. Besonders wertvoll: Der ökologische Fussabdruck von Liegenschaften wird direkt in der App berechnet. Ausserdem kann NeoVac als Minergie-Fachpartner ein zertifiziertes Energie-Monitoring nach Minergie-Standard sowie den kontinuierlichen Datenaustausch mit Minergie gewährleisten.

Fördermassnahmen

Politik und Kantone fördern Massnahmen für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeliegenschaften gezielt. Die Beiträge sind kantonal unterschiedlich und reichen von 3000 bis 10000 Franken.

Nehmen Sie jetzt Kontakt auf und fordern Sie eine unverbindliche Beratung an.



NeoVac
Eichastrasse 1
9463 Oberriet SG
+41 58 715 50 50
info@neovac.ch

NeoVac

Unser Angebot

Rechenbeispiel für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Kanton St. Gallen

Aufwand	Betrag	per 3 Jahre
Messkonzept (einmalig)	CHF 500	CHF 500
Jährliche Abo-Gebühr	CHF 2000	CHF 6000
Kosten per minimaler Vertragslaufzeit von 3 Jahren abzüglich Betrag Kanton St. Gallen (einmalig)		CHF 6500 CHF -3000
Kosten netto über 3 Jahre		CHF 3500

eBO lohnt sich!

Nutzen

Durchschnittliche zu erwartende Energieeinsparung (10 bis 15% per 10 Wohnungen à 5000 kWh à 40 Rp.)

Gewinn über 3 Jahre CHF 2500

MIETRECHT

Kann die Mieterschaft zusätzliche Schlüssel verlangen?

«Meine Mieterin einer Zweizimmerwohnung hat drei Wohnungsschlüssel erhalten. Sie bittet mich nun, ihr einen zusätzlichen Schlüssel auszuhändigen. Muss ich das tun? Ich müsste den Schlüssel extra anfertigen lassen. Wer bezahlt diesen Schlüssel?»

Schlüsselverzeichnis

In der Regel werden der Mieterschaft bei der Wohnungsübergabe alle vorhandenen Schlüssel ausgehändigt und ein Schlüsselverzeichnis ausgestellt. Die Anzahl überreichter Schlüssel kann auch auf dem Übergabeprotokoll vermerkt werden, welches von beiden Parteien unterschrieben wird. Wichtig ist, dass die Vermieterschaft eine «Quittung» hat, also eine unterschriftliche Bestätigung der Mieterschaft betreffend die Anzahl der übergebenen Schlüssel.

Zusätzliche Schlüssel nur mit Erlaubnis der Vermieterschaft

Laut den Allgemeinen Bedingungen zum Zürcher Mietvertrag für Wohnräume (HEV, SVIT, VZI, Ziffer 2) darf der Mieter zusätzliche Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen und muss diese dem Vermie-

ter beim Auszug ohne Entschädigung überlassen. Bei älteren Schliessanlagen lassen die Mieter oft ohne Wissen der Vermieterschaft Schlüsselkopien herstellen, darüber hat die Vermieterschaft faktisch keine Kontrolle. Bei neueren Schliessanlagen handelt es sich jedoch meistens um registrierte Schliesssysteme mit kontrolliertem Schlüsselbezug. Das bedeutet, dass die Mieterschaft die Schlüssel nicht selbst bei einem Schlüsseldienst anfertigen lassen kann, sondern dass nur die Vermieterschaft befugt ist, weitere Schlüssel zu bestellen. Die Mieterin muss also ohnehin bei der Vermieterin anfragen.

Usanz bzw. Faustregel betreffend Anzahl Schlüssel

Es ist gesetzlich nicht geregelt, auf wie viele Schlüssel die Mieter Anspruch haben, dies liegt

Publireportage



Haus und Garten vor Sturm und Hagel schützen.

Unwetter, Sturm oder Hagel können grosse Schäden anrichten. Daher ist es wichtig, die Wetterentwicklungen regelmässig zu verfolgen und präventive Massnahmen zu treffen, um die eigene Immobilie und den Umschwung zu schützen.

Sind Unwetter oder Sturm angekündigt, warnt in der Regel auch der Wetteralarm auf dem Mobiltelefon und es ist höchste Zeit, Sicherheitsvorkehrungen treffen.

Haus und Garten schützen

Befestigen Sie lose Gegenstände wie Gartenmöbel, Spiel- und Gartengeräte, Topfpflanzen oder Deko-Elemente oder decken sie diese ab. Auch Bäume und Sträucher können Sie zusammenbinden. Ziehen Sie alle Sonnen- und Fensterstoren hoch und schliessen Sie Fenster und Türen.

Im Schadenfall gut dokumentieren

Sollte es trotz aller Vorkehrungen zu einem Schaden kommen, sollten Sie diesen möglichst rasch Ihrer Versicherung melden und das weitere Vorgehen klären. Dokumentieren Sie zum Nachweis den Schaden mit aussagekräftigen Fotos und sammeln Sie alle Belege für angefallene Kosten. Nehmen Sie grössere Reparaturen nur nach Absprache mit der Versicherung in Angriff.

Wie sind Schäden durch Sturm versichert?

Schäden an beweglichen, persönlichen Gegenständen wie Gartenmöbeln, Blumentöpfen oder Gartengeräten deckt die Hausratversicherung ab. Nicht bewegliche Gegenstände oder Bauten wie Gartenanlagen oder ein Gartenhaus auf dem gleichen Areal gehören zur Gebäudeumgebung. Diese können über einen Zusatz in der Hausratversicherung und in der Gebäudeversicherung eingeschlossen werden.

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist. So erhalten Sie den Wert Ihrer Immobilie. Wenden Sie sich bei Fragen zum Versicherungsschutz an eine Expertin oder einen Experten.

Kostenlose Immobilienbewertung

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Auf der Plattform Helvetia ImmoWorld können Sie jetzt ganz einfach und kostenlos Ihre Immobilie online bewerten lassen.

Mehr erfahren auf:
[helvetia.ch/immoworld](https://www.helvetia.ch/immoworld)



Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



im Ermessen des Vermieters. Usanz ist, dass es mindestens so viele Schlüssel sind, wie Bewohner (mit Ausnahme von Kleinkindern) in der Wohnung leben, plus eventuell ein Ersatzschlüssel. Im Sinne einer unverbindlichen Faustregel kann man auch davon ausgehen, es sei die Anzahl Schlüssel zu übergeben, die der Anzahl Zimmer plus eins entspricht. Das heisst, bei einer Vierzimmerwohnung sind in der Regel fünf Schlüssel zu übergeben. Wie erwähnt kann der Vermieter aber grundsätzlich selbst entscheiden, wie viele Schlüssel er aushändigen will. Wichtig ist jedoch, dass die Vermieterschaft der Mieterschaft alle vorhandenen Schlüssel übergibt und damit das Mietobjekt in die ausschliessliche Verfügungsgewalt der Mieterschaft übergehen lässt. Nur wenn die Vermieterschaft einen Schlüssel zur Mietwohnung zurückbehalten.

In früheren Zeiten benötigte die Mieterschaft eher weniger Schlüssel als heute. Heute haben auch Schulkinder oft einen Schlüssel. Wenn die Mieterschaft z. B. eine Person für die Kinderbetreuung oder für die Wohnungsreinigung angestellt hat, die selbstständig Zutritt zur Wohnung hat, braucht diese auch einen Schlüssel. Bei älteren Bewohnern kommt möglicherweise ein Pflegedienst (z. B. die Spitex) regelmässig vorbei und benötigt ebenfalls einen eigenen Wohnungsschlüssel.

Zusätzlicher Schlüssel

Wenn die Mieterschaft mit einer plausiblen Begründung um einen zusätzlichen Schlüssel ersucht, spricht in der Regel nichts dagegen, diesem Wunsch nachzukommen. Die Kosten kann die Vermieterschaft der Mieterschaft auferlegen. Dabei sollte auf die konkreten Umstände abgestellt werden. Wenn ohnehin nur sehr wenige Schlüssel zur Wohnung gehören, könnte der kulante Vermieter die Kosten für den zusätzlichen Schlüssel übernehmen. Wenn bereits eine übliche Anzahl Schlüssel zur Wohnung ausgehändigt wurde, sollte die Mieterschaft für ihre zusätzlichen Ansprüche bezahlen.

Rückgabe sämtlicher Schlüssel

Am Ende des Mietverhältnisses sind die Mieter verpflichtet, sämtliche Schlüssel, also die ursprünglichen und den oder die zusätzlich angefertigten Schlüssel, vollumfänglich zurückzugeben. Dies wurde vom Bundesgericht bestätigt (BGE 4A_388/2013 vom 7. Januar 2014, MRA 4/14 S. 190 ff.). Sofern die erwähnten «Allgemeinen Bedingungen» zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrags erklärt wurden, kann die Mieterschaft für den zusätzlichen (selbst bezahlten) Schlüssel keine Entschädigung verlangen, sondern der Schlüssel ist der Vermieterschaft beim Auszug entschädigungslos zurückzugeben.

Klare Vereinbarung über Kostentragung und Rückgabe

Bei einer Anfrage der Mieterschaft nach einem zusätzlichen Schlüssel sollte die Vermieterschaft klar kommunizieren, welche Kosten dafür anfallen. Um späteren Diskussionen und Streit vorzubeugen, ist es sinnvoll, sich bereits vor Anfertigung des Schlüssels von der Mieterschaft schriftlich bestätigen zu lassen, dass sie sich verpflichtet, die Kosten für diesen Schlüssel in der Höhe von CHF ... innert ... Tagen seit Erhalt (oder «bar bei Erhalt») zu bezahlen und ihn am Ende des Mietverhältnisses entschädigungslos zurückzugeben.

Auf jeden Fall sollte man diese Zahlungs- und Rückgabepflicht spätestens bei Übergabe des zusätzlichen Schlüssels auf einer Schlüsselquittung, die die Mieterschaft unterzeichnet, schriftlich festhalten.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 5. September 2023, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen
Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze
sind vorhanden, können nicht reserviert werden.
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. September 2023

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder
über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01/08.



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

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

Über
20 Jahre
erfolgreich!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.

BAURECHT

Im Boden eingelassenes Schwimmbecken: Wie gross ist der erforderliche Grenzabstand?

Im Baurecht gelten unterschiedliche Vorschriften für Grenzabstände, abhängig davon, ob es sich um ein Gebäude oder um eine Baute und eine Anlage handelt bzw. inwiefern diese in Erscheinung treten.

Grenzabstandsvorschriften von Gebäuden oder Gebäudeteilen

Als Grenzabstand wird die Entfernung zwischen der Fassade und der massgebenden Grenzlinie verstanden (§ 260 Abs. 1 PBG).

Für oberirdische Gebäude oder Gebäudeteile, welche den gewachsenen Boden um mehr als einen halben Meter überragen und Öffnungen gegen Nachbargrundstücke haben und für welche die Bau- und Zonenordnung nichts anderes vorschreibt, ist grundsätzlich ein gesetzlicher Mindestgrenzabstand von 3,5 Metern vorgeschrieben (§ 269 (abstandsfreie Gebäude) und 270 Abs. 1 (andere Gebäude) PBG Kt. ZH). Dies ergibt sich bereits aus den Marginalien, aber auch aus dem Wortlaut der vorgenannten Bestimmungen.

Qualifikation Gebäude

Die allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich (ABV) beschreibt in § 2 Gebäude als ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Qualifikation Schwimmbassin

Nach § 1 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich (ABV) zählen Schwimmbassins zur Kategorie Bauten und Anlagen und

nicht zu den Gebäuden (§ 2 Abs. 1 ABV). Somit gehören sie zu den nichtabstandspflichtigen Objekten.

Schwimmbassin im Baubewilligungsverfahren

Für offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder gilt grundsätzlich das Anzeigeverfahren (§ 14 lit. 1 Bauverfahrensordnung (BVV)). Dieses Verfahren ist nur für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung zulässig.

Sollte ein Schwimmbad im Verbund mit anderen baulichen Massnahmen erstellt werden, ist zu beachten, dass jede bauliche Massnahme gesondert beurteilt werden muss im Hinblick darauf, ob diese die Bauvorschriften beachtet und somit rechtmässig erstellt werden kann (siehe dazu auch den Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich: BRGE II Nr. 0173/2020 vom 20. Oktober 2020).



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF

[WWW.FACEBOOK.COM/HEV.ZUERICH](https://www.facebook.com/HEV.ZUERICH)



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!

FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, BSc (ZFH) in Wirtschaftsrecht und diplomierter Experte in Rechnungslegung und Controlling, Leiter Finanzen, HEV Zürich;
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten
■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

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

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

Seminarerstattungen inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

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

So werden auch Bestandesbauten nachhaltig

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist entscheidend, um den Immobiliensektor nachhaltiger zu machen. Eine Herausforderung stellt dabei die Aufwertung von Bestandesbauten dar. Die Enpuls AG zeigt anhand einer Grossüberbauung in Winterthur, wie man diese Hürden überwinden und bestehende Objekte fit für die Energiezukunft machen kann.

Interview mit Michael Jastrob, Geschäftsführer der Enpuls AG

Michael Jastrob, Ihr Unternehmen hat eine Wohnsiedlung in Winterthur für die Nutzung erneuerbarer Energien erschlossen. Worum ging es dabei?

Das Objekt umfasst 236 Wohnungen. Wenn man sich den CO₂-Ausstoss sowie den Energieverbrauch solcher Bestandesbauten vor Augen führt, erkennt man schnell, wie hoch das Potenzial für mehr Nachhaltigkeit hier ist und dass auch eine akzeptable Rendite für die Eigentümer sowie geringere Stromkosten für die Mietenden möglich wird. Dies sahen auch die Eigentümer (vertreten durch die Firma Noldin Immobilien) so, weswegen wir mit der Planung sowie der Orchestrierung der Installation von Photovoltaik-Anlagen (PV) betraut wurden. Die Anlage, welche auf den Dächern des Areals installiert wurde, produziert rund 360'000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr, was dem Jahresverbrauch von etwa 150 Wohnungen entspricht. Wir von Enpuls haben in Zusammenarbeit mit Partnerfirmen ein umfangreiches Komplettpaket umgesetzt, bestehend aus der PV-Anlage, dem Umbau der Elektroverteilung, der Bauherrenvertretung sowie der Abrechnung des eigenverbrauchten Stroms. Diesen Sommer wird die Anlage zudem noch um zwei Batterien erweitert, um die Lastspitzen zu brechen (Peakshaving).

Immer mehr Eigentümerschaften von Bestandesbauten wollen ihre Objekte fit für die Energiezukunft machen und künftige Regulationen proaktiv erfüllen. Wie kam es zum Projekt in Winterthur?

Die Firma Noldin Immobilien trat mit genau diesem Anspruch an uns heran. Wir kommen aus dem Bereich der Mess- und Abrechnungslösungen für Strom, erbringen heute aber die gesamte Palette an Planungs- und Beratungsdienstleistungen, übernehmen den Lead bei der konkreten Umsetzung von PV-Anlagen und runden das Angebot mit hochpräzisen Abrechnungsdienstleistungen ab. Man kann sagen, dass wir hinsichtlich PV-Anlagen der «One-Stop-

Über die Enpuls AG

Das in Dietikon ZH ansässige Unternehmen bietet massgeschneiderte Abrechnungslösungen zur optimalen Immobilienbewirtschaftung und übernimmt auf Wunsch bei grösseren Projekten die Bauherrenvertretung sowie die gesamte Planung und Koordination von Energielösungen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.enpuls.ch



Shop» der Schweiz sind. Beim Projekt in Winterthur konnten wir unser gesamtes Spektrum an Expertise und Services zum Vorteil der Eigentümerschaft – und den Mietenden – zum Tragen bringen.

Noch heute herrscht die Ansicht vor, dass man sich Nachhaltigkeit leisten können muss.

Diese Meinung existiert in der Tat, doch PV-Anlagen für Bestandesbauten rentieren sich, wenn das Vorhaben korrekt geplant und umgesetzt wird. Und genau dies stellen wir sicher.

Welche Herausforderungen ergeben sich bei einem Projekt wie bei demjenigen in Winterthur?

Wer so umfangreiche Bestandesbauten mit einer PV-Anlage ausrustet, muss mit einem enormen Koordinationsaufwand rechnen. Die Enpuls AG konnte sich dank bewährter Partnerschaften auf die technische Bauherrenvertretung konzentrieren und sicherstellen, dass jeder einzelne Schritt im Projekt nahtlos in den nächsten überging. Und natürlich erbringen wir nun auch die Strommessung und -abrechnung. Hier zeigt sich der enorme Vorteil von Enpuls: Wir agieren als Drehscheibe zwischen sämtlichen Akteuren und können insbesondere

bei komplexen Vorhaben alle notwendigen Massnahmen planen und damit eine Lösung aus einer Hand anbieten.

Sie haben den geplanten Einsatz von Batterien erwähnt.

Exakt, dies ist der finale Schritt, der die Anlage in diesem Sommer komplettieren wird. In zwei der vier Häuser werden Batteriespeicher zur Reduktion der Lastspitzen zum Einsatz kommen. Mit dem gespeicherten Strom reduzieren wir den externen Strombezug und somit die Stromkosten, da man die gespeicherte Energie nutzen kann. Dadurch wird auch das Stromnetz entlastet und man kann flexibel auf eine höhere Nachfrage, beziehungsweise Nutzung, reagieren.

Weitere Informationen finden Sie unter www.enpuls.ch

MIETRECHT

Darf ich den Parkplatz viel teurer vermieten?

«Mein Einstellplatz an begehrter Lage ist seit Jahren viel zu günstig vermietet. Kann ich den Mietzins von CHF 150.– auf die ortsüblichen CHF 250.– erhöhen? Worauf ist zu achten?»

Antwort vorweg: Ja, denn für gesondert vermietete Einstellplätze gelten die weniger strengen mietrechtlichen Vorschriften, sofern dieser Einstellplatz nicht zusammen mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermietet wird.

Mietzinserhöhungen bei Wohn- und Geschäftsräumen

Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind Mietzins-erhöhungen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Der Vermieter darf den Mietzins frühestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen und es gibt gewisse gesetzliche Grenzen. Zudem ist die Erhöhung zu begründen und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen.

Selbstständige Vermietung von Garagen und Parkplätzen

Bei gesondert vermieteten Garagen- und Parkplätzen gelten die mietrechtlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht. Kündigungsfrist und Kündigungstermin sind aber einzuhalten. Gemäss Art. 266e OR können gesondert vermietete Einstellplätze mit einer Frist von zwei Wochen (bei Ihnen gilt eine Kündigungs-

frist von 3 Monaten auf Ende jeden Monats, ausgenommen Ende Dez.) auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden. Ein einfacher Brief als Kündigungsschreiben (Änderungskündigung), aus Beweisgründen per Einschreiben, würde genügen.

Änderungskündigung

Eine *Änderungskündigung* dürfen Sie jederzeit aussprechen. Die mietrechtlichen Schutzbestimmungen bezüglich Mietzinsanpassungen finden auf gesondert vermietete Garagen und Parkplätze keine Anwendung. Kündigungsfrist und Kündigungstermin sind aber einzuhalten. Die Änderungskündigung stellt Ihren Mieter vor die Wahl, die neuen Bedingungen, so zum Beispiel den höheren Mietzins von CHF 250.– oder die Beendigung des Mietverhältnisses infolge Kündigung, zu akzeptieren: «Wenn du die neuen Bedingungen nicht akzeptierst, gilt das Mietverhältnis auf den erwähnten Kündigungstermin als gekündigt.»

Eine Anfechtungsmöglichkeit steht Ihrem Mieter in diesem Fall nicht zur Verfügung.

Worauf ist zu achten?

Aufgepasst: Im Formular-/Mustermietvertrag des HEV Zürich «Mietvertrag für Garagen, Autoein- und -abstellplätze», welcher auch in elektroni-

scher Form (PDF, als Download) erhältlich ist, hat die Kündigung des Vermieters mit dem amtlichen Formular zu erfolgen. Diese Vertragsformulierung geht davon aus, dass die Garage oder der Autoeinstellplatz als Nebensache gemietet wird. Dieser Mustervertrag darf selbstverständlich auch für die gesonderte Vermietung benützt werden, aber dann sind die Parteien an die vereinbarte Regelung gebunden, die in diesem Fall der gesetzlichen vorgeht. *Andernfalls ist diese Klausel anzupassen:* Der im Mietvertrag aufgeführte Satz, dass die Kündigung durch den Vermieter «mit amtlichem Formular» zu erfolgen hat, müsste bei gesondert vermieteten Garagen, Autoein- und -abstellplätzen geändert, sprich durchgestrichen werden, ansonsten eine Kündigung der Garage, des Autoein- oder -abstellplatzes zwingend mit amtlichem Formular zu erfolgen hätte.

Wann spricht man von «mitvermieteten Sachen»?

Die mietrechtlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume gelten gemäss Art. 253a Abs. 1 auch für Sachen, die zusammen mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermietet werden. Es handelt sich dabei um Nebensachen der Hauptmietsache, die auch den gesetzlichen Bestimmungen über die Wohn- und Geschäftsmiete unterstehen, wie Hobby- und Disponibelräume, Keller- und Estrichabteile, Mansarden, Garagen, Autoabstellplätze, Schaukästen, Lager und Gärten etc.

Mitvermietete Sachen fallen nur dann unter die Bestimmungen von Art. 253a Abs. 1 OR, wenn zwischen ihnen und der vermieteten Hauptsache (Wohn- und/oder Geschäftsraum) ein besonderer funktioneller Zusammenhang (aufgrund örtlicher Nähe sowie übereinstimmender Kündigungsfristen und die Parteien sind dieselben) besteht. Keine Rolle spielt hingegen, ob die Vermietung von Haupt- und Nebensache im selben Mietvertrag oder in zwei separaten Mietverträgen geregelt sind.

Empfehlung: Vermietet der Vermieter einem Mieter Wohn- und/oder Geschäftsräume und überlässt er dem Mieter weitere Mietobjekte, deren vertraglicher Gebrauchszweck in keinem sachlichen Zusammenhang zur Hauptmietsache steht, sollte eine Klausel im Vertrag festhalten, wonach die Parteien ausdrücklich vereinbaren, dass bspw. Wohnung und Garage bzw. Einstellplatz unabhängig voneinander vermietet werden.



Anita Lankau

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



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

VISAG
Hauswartungen GmbH

TELEFON 044 342 50 56

Betreuung von Haus und Garten

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

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

Mit dem Service von Restclean ist kein WC-Ersatz nötig

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

WC wird unterschätzt

Hat die WC-Spülung zu wenig Druck, sind nicht verstopfte Ablaufleitungen das Problem, sondern ein verkalkter Spülkanal im Spülkasten und der WC-Schüssel. Restclean löst diesen Kalk mit einem umwelt- und materialschonenden Verfahren. Da die Verkalkung in den nicht sichtbaren Kanälen der WC-Schüssel und des Spülkastens stattfindet, kann dieses Problem nur fachmännisch gelöst werden. Die Schweizer Pionierfirma Restclean hat dazu ein ökologisches Reinigungsverfahren entwickelt, mit welchem jedes WC wieder kalkfrei wird und spült wie am ersten Tag.

Mit der Kraft der Natur

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

Spült das WC noch richtig?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste und lassen Sie das gesamte Spülwasser ausfliessen. Dauert die Spülung länger als 4 Sekunden, ist die Spülung zu schwach. Beobachten Sie, ob das Spülwasser bis unter den vorderen Spülrand gespült wird und sich kräftig in den Siphon überschlägt.

REST CLEAN®

Und der Kalk im WC ist gespült

DER RESTCLEAN®SERVICE

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

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

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

RESTCLEAN AG

0800 30 89 30 (gratis)
079 969 78 78 (Offertanfrage mit Bild)
info@restclean.ch
www.restclean.ch



restclean.ch/diagnose

STOCKWERKEIGENTUM

Wer, wie, was? – Versicherung im Stockwerkeigentum

Die Bevölkerung der Schweiz mag im Allgemeinen Versicherungen. An und für sich ist es auch sinnvoll, Risiken eines unvorhergesehenen Schadensereignisses abzuschliessen und dabei eine Kosten-Nutzen-Analyse zu machen. Zu bedenken ist allerdings, dass nicht alles versicherungsfähig ist, manchmal hat auch der, welcher den Schaden erleidet, diesen selbst zu tragen. Im Stockwerkeigentum ist zudem abzugrenzen, welche Risiken über eine gemeinschaftliche Versicherung abzudecken ist und wo der einzelne Stockwerkeigentümer verantwortlich ist.

Die Zuständigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft

Laut Art. 712m Ziff. 6 ZGB hat diese die Befugnis, das Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern. Hierzu zählt die Gebäudeversicherung gegen Elementarereignisse (grundsätzlich obligatorisch) – empfehlenswert sind eine Gebäude-Wasser-Versicherung für gewisse Wasserschäden und die Haftpflichtversicherung, um das Haftungsrisiko der Gemeinschaft als Grund- und Werkeigentümerin abzuschliessen. Allenfalls kann eine Hausratversicherung für gemeinschaftliche Mobilien sinnvoll sein. Auch für Personen im Anstellungsverhältnis, z. B. den Hauswart, ist die Versicherungspflicht zu bedenken. Zu bemerken ist, dass sich zivilrechtlich aus dieser Bestimmung keine Pflicht ergibt, nur die Befugnis. Anders sieht es aus bei einem Versicherungsobligatorium aus kantonalem Recht (Gebäudeversicherung) oder Bundesrecht (Sozialversicherung).

Zuständigkeit des Eigentümers der Stockwerkeinheit

Für den Abschluss von Versicherungen, die in den Wirkungsbereich des Stockwerkeigentümers fällt, hat dieser selbst zu sorgen: Hausrat, Privathaftpflicht.

Wie kommt es zum Abschluss der Versicherung?

Wo wie oben erwähnt ein Versicherungsobligatorium besteht, braucht es auch keinen Be-

schluss der Eigentümerversammlung. In den anderen Fällen soll Art. 712m ZGB nach allgemeiner Auffassung für die anderen Fälle hauptsächlich die Grundlage bilden für einen Beschluss darüber, ob eine (freiwillige) Versicherung abgeschlossen werden soll respektiv notwendig ist. Verhandlungen und konkreter Abschluss eines Vertrages falle demnach eher in die Zuständigkeit der Verwaltung. Dies würde in der Praxis auch Sinn machen und kann im Reglement so festgehalten werden. Möglich ist auch die Vorgehensweise, dass der Verwalter die Verträge vorab aushandelt und dann der Stockwerkeigentümerversammlung zur Genehmigung vorlegt, um danach vom Verwalter unterzeichnet zu werden. Auch einem allfälligen Ausschuss oder Delegierten können Zuständigkeiten oder Kompetenzen im Versicherungsbereich reglementarisch zugeteilt werden.

Grundsätzlich ist das notwendige Quorum für einen solchen Beschluss ein einfaches Mehr, vorbehaltlich einer allfälligen reglementarischen Verschärfung.

Wer trägt welche Kosten der Versicherung?

Versicherungsprämien gehören zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten im Sinne von Art. 712h Abs. 2 ZGB. Die Kostenverteilung erfolgt demnach grundsätzlich nach dem gesetzlichen Schlüssel nach Massgabe der Quoten, es sei denn, das Reglement sehe eine andere Verteilung vor. Es kann jedoch zu Abweichungen vom Verteil-

schlüssel kommen, wenn etwa die Stockwerkeigentümer ein separates Garagengebäude versichert und ein Eigentümer keinen Anspruch auf Besitz oder Nutzung eines Garagenplatzes hat. Dadurch käme es zu einer Prämienbefreiung (Art. 712h Abs. 3 ZGB).

Weitere Besonderheiten des Art. 712m Abs. 1 Ziff. 6 ZGB: ausserordentliche Aufwendungen.

In seinem Sonderrecht kann der Stockwerkeigentümer seine Einheit im Innern relativ frei ausgestalten und bewirtschaften (es sei denn, gemeinschaftliche Teile würden tangiert).

Er kann auch ausserordentliche Investitionen tätigen, hochwertigere Materialien oder luxuriöse Einrichtungen einbauen, welche sich direkt und wesentlich auf den Wert seines Stockwerkeanteils auswirken. Eine solche Wertsteigerung kann sich möglicherweise auf die Prämien der Gebäudeversicherung auswirken.

Dazu bietet das Gesetz zwei mögliche Rechtsfolgen: In Anwendung des Verursacherprinzips bezahlt dieser Stockwerkeigentümer den zusätzlichen Prämienanteil. Dies hat durch einen Beschluss mit einfachem Mehr zu geschehen. Oder er schliesst – so möglich – eine Zusatzversicherung für den übersteigenden Anteil ab. Festzuhalten ist, dass sich Prämien anderer Versicherungen nicht am Innenausbau der Stockwerkeinheiten orientieren.

Kostenverteilung im Schadenfall

Hierzu einige Überlegungen: In einer Stockwerkeinheit passiert ein Wasserschaden, weil eine gemeinschaftliche Leitung ein Leck hat. Ein Fall für die Gebäude-Wasser-Versicherung. Die Versicherung zahlt für die Schadensbehebung in dieser Wohnung. Es kann nun die Frage auftauchen, wer einen allfälligen Selbstbehalt zu tragen hat.

Die Gemeinschaft, da ja diese als solche versichert ist und wie ausgeführt die Prämien nach Quoten trägt und somit wohl auch ein Selbstbehalt gemeinschaftliche Kosten darstellt? Der betroffene Eigentümer, der von der Leistung «profitiert»? Auch in Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB könnte man die Ansicht vertreten, dass den andern Eigentümern eine Kostenbefreiung zusteht, da sie von dieser Leistung keinen Nutzen haben und somit der Selbstbehalt vom betroffenen Eigentümer allein zu tragen ist.

Zur Klärung dieser Frage könnte eine entsprechende Bestimmung in das Reglement aufgenommen werden. Im Allgemeinen ist dazu ein Beschluss mit qualifiziertem Mehr notwendig.

Das Gesetz regelt die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer eher rudimentär. Deshalb sollte die Gemeinschaftsordnung, das Reglement, Feinheiten, welche in dieser Gemeinschaft wichtig sind, konkreter bestimmen. Es ist sicher ein Balanceakt, wie genau die Vorschriften detailliert vorgegeben werden und wie dennoch ein gewisser Freiraum bestehen bleibt. Da die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer eine Gemeinschaft von Menschen ist, ist die logische Folge, dass es immer «menschelt». Dieser Tatsache wird weder ein Gesetz noch ein Reglement gerecht. Für ein friedvolles Zusammenleben sind am Ende die Individuen zuständig.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Ihre Immobilie in besten Händen

Persönliches

25 Jahre Erfahrung: Bewirtschaftung, Vermarktung, Sanierung. Private und institutionelle Mandate.

Angebot

Verwaltung private Liegenschaften und kleinere Stockwerkeigentümerschaften von A bis Z.

Ihre Vorteile

Auf individuelle Bedürfnisse fokussiert, effizient, zielstrebig, kommunikations- und verhandlungssicher.

Ich freue mich auf Sie.

**Josef Sigrist Zürich, Hanfrose 11, 8055 Zürich,
Kontakt: sigrist@gmx.ch, 079 667 80 04, privater Anbieter**

100 Jahre

huber AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 1130
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

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

PFLANZEN IM NACHBARRECHT

Das Anriesrecht

Derzeit blühen noch die letzten Blüten an den Bäumen und bald werden Früchte daran wachsen. Spätestens wenn diese reif sind, stellt sich die Frage, wem diese gehören, falls sie sich über fremdem Grundstück befinden.

Gemäss Schweizer Recht (Art. 687 Abs. 1 Zivilgesetzbuch [ZGB]) steht dem Nachbarn, über oder auf dessen Grundstück Äste und Wurzeln einer sich auf dem nachbarlichen Grundstück befindenden und damit dem Nachbarn gehörenden Pflanze ragen, unter bestimmten Voraussetzungen ein Kapprecht zu.

Duldet ein Grundeigentümer das Überrasagen von Ästen eines nachbarlichen Baumes auf bebauten oder überbauten Boden von Privatgrundstücken im Kanton Zürich, hat er ein Recht auf die an den überragenden Ästen wachsenden Früchte nach Art. 687 Abs. 2 ZGB. Er darf diese sich über seinem Grundstück befindlichen Früchte pflücken und in sein Eigentum nehmen, ohne dass er den nachbarlichen Pflanzeneigentümer dafür bezahlen müsste.

Heruntergefallene Früchte

Etwas anderes gilt, wenn die Früchte aufgrund natürlicher Einflüsse auf den Boden des Nachbargrundstückes fallen. Denn diese heruntergefallenen Früchte gehören dem Pflanzeneigentümer. Diesfalls hat der mit den heruntergefallenen Früchten «belastete» Nachbar den Nachbarn, welchem der Baum gehört, aufzufordern, innert (angemessener) Frist die Früchte zu räumen. Wird Letzterer nicht tätig, kann der betroffene Nachbar die heruntergefallenen Früchte an sich nehmen oder – selbst bzw. auf eigene Kosten – entfernen.

Ebenfalls unzulässig ist es, Früchte, die auf öffentlichem Grund zu liegen kommen, an sich zu nehmen oder solche von auf öffentlichen Grund überragenden Ästen zu pflücken.

Ausnahme: Grenzpflanze

Eine andere Ausnahme stellt die Grenzpflanze dar. Wächst der Stamm einer Pflanze genau auf der Grenze, so wird die ganze Pflanze wie eine Grenzvorrichtung im Sinne des Gesetzes (Art. 670 ZGB) behandelt. Der Grenzbaum steht folglich im Miteigentum der benachbarten Grundeigentümer. Die nachbarlichen Vorschriften sind auf solche Grenzpflanzen nicht anwendbar, insbesondere nicht das Kapp- und das Anriesrecht. Damit müssen sich die Miteigentümer einig werden, wie beispielsweise die Pflanze geschnitten werden soll und wer welchen Anteil an den Früchten haben soll. Sollte ihnen dies nicht gelingen, bleibt ihnen letzten Endes nichts anderes übrig, als den Rechtsweg zu beschreiten.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiearbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

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

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 3. Oktober 2023

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

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

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

STOCKWERKEIGENTUM

Stellt das Protokoll der Versammlung ein Rechtsöffnungstitel dar?

Im vorliegenden Fall bezahlte die Stockwerkeigentümerin die beschlossenen und abgerechneten Beiträge nicht und unterliess die Anfechtung des Beschlusses, weshalb dieser in Rechtskraft erwuchs. Der Verwalter leitete in der Folge für die ausstehende Summe Betreibung ein.

Das Protokoll der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft, welches durch den Tagespräsidenten und die Protokollführerin mitunterzeichnet ist, gelte nicht als provisorischer Rechtsöffnungstitel, urteilte der Rechtsöffnungsrichter von Locarno-Stadt.

Die säumige Stockwerkeigentümerin weigerte sich, die aufgrund der Aufteilungstabelle berechneten und durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft angenommenen Schlussabrechnungsbeiträge zu bezahlen. Konkret belief sich die Summe auf CHF 10 814.– zuzüglich 5% Zins ab Fälligkeit der Forderung. Daraufhin betrieb der Verwalter die Schuldnerin, welche in der Folge dagegen Rechtsvorschlag erhob.

Beim zuständigen Rechtsöffnungsrichter stellte der Verwalter ein Gesuch um Rechtsöffnung und legte das durch den Tagespräsidenten und die Protokollführerin unterzeichnete Versammlungsprotokoll als Beweis für den in Rechtskraft erwachsenen Beschluss vor. Der Rechtsöffnungsrichter gab dem Rechtsöffnungsgesuch jedoch nicht statt, weil er dem durch den Tagespräsidenten und die Protokollführerin unterzeichneten Protokoll der Versammlung

der Stockwerkeigentümergeinschaft die Schuldanererkennungsqualität absprach. Die Gerichtskosten über CHF 320.– und die Entschädigungsfolgen über CHF 800.– gingen entsprechend zu Lasten des Geschwunders.

In einem solchen Fall ist der Verwaltung zu empfehlen, anstatt die Rechtsöffnung im summarischen Verfahren zu verlangen, die Forderung im ordentlichen Prozessverfahren vor dem Friedensrichter einzuklagen oder das an der Sitzung erstellte Handprotokoll jeweils durch alle anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer bzw. -eigentümerinnen unterzeichnen zu lassen.

Beschluss vom 17. April 2023
des Prätors des Bezirkes von Locarno Stadt
als Rechtsöffnungsrichter.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch



Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon



Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68



Baum + Garten AG

**Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz**

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

1922 – 2022
100 Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil
044 781 42 33
rota-plattenbelaege.ch

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?
Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

HEWATEC-Zürich
Herbert Waser
Tel. 079 682 14 64
www.hewatec.ch



HEWATEC

Mit Wärmepumpen kosteneffizient **HEIZEN UND KÜHLEN**

Wärmepumpen für Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Für eine nachhaltige wie auch zukunftssichere Raumwärme. Vereinbaren Sie ein unverbindliches Erstgespräch.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr HEWATEC-Team
info@hewatec.ch | 041 559 22 00



DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

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

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



Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa), Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular (blau), Ausgabe 2014

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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz (Ausgabe 2023), Artikel-Nr. 40051, Subskriptionspreis gilt bis Ende Juni 2023 Regulärer Verkaufspreis beträgt	CHF 34.00 CHF 39.00	CHF 41.00 CHF 46.00
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.50	CHF 2.50
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.50	CHF 2.50

Bestellformular siehe Seiten 59/60 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80

BERN
☎ 033 439 41 41

LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Die Lift-Experten

Schnelle Lieferung

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

fällag ERFAHREN UND SICHER

Spezialfällarbeiten

Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!

Für eine nachhaltige Zukunft, let Pink work!

JEDER VON UNS GEFÄLLTE BAUM WIRD ERSETZT!

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

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

GLAS + METALLBAU

Wiederkehr Glas + Metallbau AG
Hofstrasse 103c • 8620 Wetzikon

ÜBER 50 JAHRE SEIT 1970

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

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



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

Blitzschutzkontrolle PK GmbH

Beratung + Kontrollen

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

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.
Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

25
JAHRE
1998-2023

G & H
Insekten
Schutzgitter



Besuchen Sie den
HEV Zürich auf LinkedIn:

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



SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbsanspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 24. Oktober 2023,
8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze
vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 24. Oktober 2023

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

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

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

www.certum.ch



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

**Regimo
Zürich**

Ob Vermietung oder Verkauf
von Immobilien, wir begleiten
Sie professionell, engagiert
und partnerschaftlich.

044 438 60 60, regimo-zuerich.ch

Ernstt Lüpss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50
8143 Stallikon Fax 044 201 34 72
8702 Zollikon info@ernsttlips.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)		1.50	2.50
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume			
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2018)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
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	NEU	16.00	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)					
20040A	1	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	1	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)		9.00	11.00
20130	1	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	1	Waschküchenstromtabelle		2.50	4.00
20004	1	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.50	2.50
20003	1	Richtiges Lüften		2.50	4.00
20080	1	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)		7.50	9.50
20081	1	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2022)		7.50	9.50
20082	1	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
20034	1	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	1	Der Mitzins Subskriptionspreis gilt bis Ende Juni 2023!	NEU	34.00	41.00
60009	1	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	1	Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
50007	1	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)		189.00	219.00
50006	1	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
50008	1	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)		229.00	259.00
60003	1	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	1	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	1	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	1	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschlingel (2022)	NEU	39.00	46.00
40054	1	Mietrecht heute (2018)		34.50	39.50
40060	1	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	1	Ratgeber: Hypotheken (2018)		29.00	29.00
40089	1	Ratgeber: Pensionierung (2021)		29.00	29.00
40080	1	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)	NEU	69.00	69.00
40025	1	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	1	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	1	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	1	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)		6.00	9.00
40059	1	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	1	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40088	1	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)		29.00	34.00
20037	1	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00
40027	1	Zahlen und Fakten (2018)		17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Steuern

Liegenschaften

Erbschaften

DR. ITEN, DUDLI
PARTNER Steuerberatung
 und Treuhand AG



044 308 25 50 | 8052 Zürich | www.idp-treuhand.ch

LENDENMANN

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

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



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



2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
ASSERPRO Brokerage AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 17. November und 24. November 2023, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 17. November und 24. November 2023

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

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

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

Schneehütte der Eskimos	Saiteninstrument	Vorname von Musiker John	Ort mit Flugplatz im Kt. TI	Zugmaschine span. Maler †	Kinostück	mathem. Hilfsatz	spanischer Ausruf Orientale
			Film-Monster span.: Insel				
		altperuan. Adliger Krähenvogel			ohne Inhalt Figur bei Goethe		8
gut trainiert Statuenrumpf				junges Schaf Pep			Vorname des Malers Kokoschka
		2	Vorsilbe: schnell hand-warm		Pöbel Organ		
unwichtig	Tanzfest Hochschulen (Kw.)			Hohlraum. Hptst. Saudi-Arabiens		5	
franz.: Strasse japan. Währung			Stadt im Kt. AG Ozean			chem. Zeichen für Krypton	
		9	schweiz.: Stier Kraft		Stummfilmstar † (Pola)	englisch: offen	bequeme Zeitungsbezugsart (Kw.)
kleine Hautentzündung	jap. Heiligtum Lebensunverfahren		Vorname v. Schauspielerin Ullmann	langhaarige Wollsorte			
				engl.: tief Entenart			Spender
ital.: Kunst	Opernlied englisch: Zeit			drei Musizierende	latein.: ich Inhaber (Abk.)		
			Schauschrank niederl.: eins			1	Exportrisikogarantie (Abk.)
'Irland' in der Landessprache			innerhalb (ugs.)				Ihre Hoheit (Abk.)
Bienenzucht					an dieser Stelle		6
weibl. Märchengestalten				Metro-pole am Tiber		Initialen d. phant. Malers Giger †	

HEVZ236

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 12.07.2023. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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

WALDSHELLE, BLATZBLUME, KLAPRAUSE ODER FOXGLOVE

Toxisch, magisch und heilend: Der Rote Fingerhut

Geheimnisvolles und gar Giftiges wirkt nicht nur auf Kinder anziehend, sondern auch auf Erwachsene. Obwohl die meisten von uns wenig Erfahrung mit Vergiftungen nach der Einnahme von Pflanzen haben, bewirkt der blossе Gedanken an mögliche Folgen wie Durchfall, Erbrechen, Krämpfe, Herzrhythmusstörungen oder Atemlähmungen, aber auch – unter Umständen willkommene – Halluzinationen, dass man gleichzeitig erschauert und fasziniert ist.



Roter Fingerhut
im Staudenbeet.

Möglicherweise rührt diese zwiespältige Beziehung zu unseren Giftpflanzen auch daher, dass viele einerseits tödliche und andererseits heilende Wirkung haben und zudem von auffälliger Schönheit sind. Das berühmte Zitat des Arztes und Alchemisten Paracelsus (1493–1541) gilt noch immer: *Nur die Dosis macht das Gift, oder genauer zitiert: Alle Dinge sind Gift, und nichts ist ohne Gift; allein die Dosis macht's, dass ein Ding kein Gift sei*¹.

Giftpflanzen sind weit verbreitet. Trotzdem staune ich manchmal, wie wenig wir darüber wissen: Wir warnen unsere Kinder zweifellos vor dem Verzehr der Früchte der Schwarzen Tollkirsche (*Atropa belladonna*), der Einbeere (*Paris quadrifolia*) oder des Seidelbast (*Daphne mezereum*). Wir raten ihnen, den Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzium*) nicht zu berühren. Wir fürchten uns davor, statt Bärlauch (*Allium ursinum*) das Laub der Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) oder der Herbstzeitlose (*Colchium autumnale*) zu essen. Aber sind wir uns bewusst, dass der üppige Strauss vom Blauen Eisenhut (*Aconitum napellus*) die Beschenkten in arge Bedrängnis bringen könnte? Die attraktive Staude ist nämlich die giftigste Pflanze Europas. Ebenso stehen Thuja, Eibe, Buchsbaum, Efeu, Glyzinie, Goldregen, Rhododendron und rund weitere vierzig Stauden und Gehölze auf der Liste des Toxikologischen Instituts der Universität Zürich², die man kennen sollte.

Ständiger Begleiter seit der Kindheit

Mit einer interessanten Giftpflanze stand ich lange auf Kriegsfuss, da ich sie als einheimische Wildstaude etablieren wollte. Ihr Geheimnis in Bezug auf den idealen Standort schien mir unlösbar, bis ich mich etwas intensiver mit ihr befasste: Der Rote Fingerhut (*Digitalis purpurea*) begleitet mich seit meiner Kindheit, da er im Garten meiner Grosseltern wuchs. Die Gross-



◀ Gut erkennbar, die Einseitswendigkeit der Blüten.
◀ Eine kleine Gruppe der *Digitalis purpurea* ist wirkungsvoll.



¹ In: Septem Defensiones 1538. Werke Bd. 2, Darmstadt 1965, S. 510.

² <https://toxinfo.ch/customer/files/28/Giftige-Garten-und-Wildpflanzen-2020-d.pdf>

mutter verbot uns Enkelkindern, diese giftige Pflanze, die uns – wie sie warnend erzählte – einen schnellen, jedoch schmerzhaften Tod bescheren würde, auch nur zu berühren. Solche Einschränkungen faszinierten mich, obwohl ich das «eherne Gesetz» einhielt und umso mehr staunend vor den «bösen Fingerhüten» stand, die einen umbringen könnten.

Grossmutter hatte Recht: Der Rote Fingerhut gehört tatsächlich zu den äusserst giftigen einheimischen Pflanzen. Nach dem Genuss von zwei bis drei Blättern der Staude muss man bald danach mit Durchfall, Neuralgien, Sehstörungen und Herzrhythmusstörungen rechnen, die einen Herzstillstand ankündigen. Vor dem schnell eintretenden Vergiftungstod kann einen nur das rasche Eingreifen eines Arztes bewahren.

Unbeschwertes Leben dank Digitalis

Grossmutter lebt schon lange nicht mehr, aber ihre zweiundzwanzig Enkelkinder und deren Nachkommen haben meines Wissens ihren Rat befolgt. Vergiftet hat sich keines, was obendrein an der Bitterkeit der Staude liegen mag. Hingegen ist es möglich, dass einzelne Mitglieder unserer grossen Sippe dank Herzmitteln, die häufig Spuren von Digitalis enthalten, ein unbeschwertes Leben führen.

Ob es die Erinnerungen an den Garten in Aarau oder eine mit Fingerhüten reichlich bestockte Waldlichtung in *Knightshayes Gardens* bei Tiverton (Devon, Südengland) waren, die in mir den Wunsch weckten, Fingerhüte im Garten anzusiedeln, weiss ich nicht. Unzählige Male kaufte ich junge Pflanzen. Im zweiten Jahr blühten sie zuverlässig und entwickelten viele Samen, aber nachher ging es mit der gewünschten selbstständigen Vermehrung nicht mehr vorwärts. Daher begann ich, über die zweijährige Staude nachzulesen.

Michael Münch schreibt in meiner «Staudenbibel»³ zur Gattung *Digitalis*, dass es 21 Arten gibt, von denen die meisten zweijährig oder kurzlebig sind. Alle haben rosettenartige Blattschöpfe und vielblütige, beblätterte Stängel. Bemerkenswert ist die sogenannte Einseitswendigkeit, d. h., die einzelnen Blüten wenden sich dem Licht zu und haben die Form einer Glocke oder Röhre. Bei vielen Arten wird der Eingang in die Blüte kleineren Insekten durch Sperrhaare (ähnlich wie Nasenhaare!) verwehrt, sodass nur Hummeln kräftig genug sind, diese Barriere zu überwinden.

³ Jelitto, Schacht und Simon Hrg.: Die Freilandschmuckstauden. Stuttgart 2002.



William Withering untersuchte die Wirkung der Digitalis.



Ob William Withering tatsächlich eine Mother Sutton besuchte?



Kreidolf gibt dem charmanten Schneider ein giftiges Hütchen in die Hand.

Sehr wählerisch bei der Bodenbeschaffenheit

Über den einheimischen Roten Fingerhut erfuhr ich ferner, dass er in grasigen Staudenfluren und Waldschlägen sowie Lichtungen wächst und sehr variabel ist. Kein Wunder, kann man weisse, grossblütige, hellcremefarbene oder rote Sorten der anspruchslosen(?) Art kaufen, wobei ich die unverwüsthliche, nicht selektionierte *Digitalis purpurea* am liebsten mag. Laut dem Autor wächst der Fingerhut auf frischen, humosen, lockeren und steinigen Lehm Böden und eignet sich zum Verwildern lassen. Beinahe hätte ich des Rätsels Lösung übersehen: Kalkarm muss der Boden sein!

Wir aber gärtnern im zürcherischen Weinland auf kalkreichem Boden. Wäre ich in mich gegangen, hätte ich diese Eigenschaft längst bemerken können: Bei meinen Grosseltern war die Erde im Wäldchen dank des Laubfalls vermutlich leicht sauer. In England habe ich die *Foxgloves* oft zwischen Rhododendron entdeckt. Warum ist mir nie aufgefallen, dass die Gattung in unseren Wäldern im Weinland selten wachsen? Seit ich diese Eigenschaft kenne, helfe ich der Natur nach (oder übertöple ich sie gar?), indem ich Samen ernte und junge *Digitalis* im Topf kultiviere, um sie im zweiten Jahr rechtzeitig für die einmalige Blüte anzupflanzen.

Während meiner Recherche lernte ich zudem weitere Trivialnamen wie Waldschelle, Blatzblu-

me, Klapprause und engl. Foxglove kennen. Ich las, dass Elfen die Blüten als Hütchen nutzen. Böse Feen hingegen ziehen sie den Füchsen über die Pfoten (eben als Fuchshandschuh), damit diese lautlos in Hühnerställe eindringen können, während Ernst Kreidolf (1863–1956), der in der



Digitalis purpurea in Köhler's Medizinal-Pflanzen.

Quelle: Wikipedia

Schweiz berühmte Illustrator, in seinem Buch «Blumen Märchen» dem Schneider die Rolle des Fingerhütchens überträgt und dem Ritter einen noch giftigeren Eisenhut überzieht.

Bloss keine Hexerei!

Bill Laws widmete dem Fingerhut in seinem Buch «Zwiebel, Safran, Fingerhut: Fünfzig Pflanzen, die unsere Welt verändert haben»⁴ ebenfalls ein Kapitel, worin er schreibt, dass es im 18. Jahrhundert wohl keinem Arzt eingefallen wäre, einem Patienten oder einer Kranken eine Therapie mit einem Heilkraut zu verschreiben. Die Herren Doctores fürchteten nämlich, mit den Kräutern verglichen zu werden. Diese aber galten als Hexen oder mindestens der Hexerei nahestehend. Mediziner beschauten meistens den Urin und empfahlen ihren Patientinnen und Patienten frische Luft, Bewegung, keine Aufregung und viel Ruhe, am besten einen Kuraufenthalt am Meer oder in einem Heilbad.

An anderer Stelle las ich, dass der 1741 in England geborene Mediziner und Botaniker William Withering von einem Patienten gefragt wurde, ob er wisse, dass eine kräuterkundige Frau die weit verbreitete Wassersucht (engl. *dropsy*) mit einem Aufguss von *Digitalis purpurea* heile. Die durch Herzschwäche bedingte Krankheit war damals eine Volksseuche, die

man oft mit Spülen oder Punktieren zu kurieren versuchte. Neugierig untersuchte der Arzt die Wirkung verschiedener Pflanzenteile des Fingerhuts und kam nach Versuchen an rund 160 Erkrankten zum Schluss, dass der Inhaltsstoff der Pflanze harnflusstesigernd wirkt. Diese systematischen therapeutischen Studien machten ihn zum Begründer der klinischen Pharmakologie. Leider wurde der Forscher, der seine eigene Was-



▲ Lust, den Finger in die Blüte zu stecken?

Foto: Maseltov für Wikipedia

▼ Im ersten Jahr entwickelt sich die Blattrosette. Foto: Jean Marco Pascolo für Wikipedia



⁴ Hildesheim 2012.



Wildromantisch: Dieser Wassergarten wird von sommerblühenden Stauden und Gräsern umrahmt.

Foto: Grünes Presseportal

ersucht erfolgreich behandeln konnte, nicht alt, denn er starb im Jahr 1799 an einer damals ebenso verbreiteten tödlichen Krankheit, nämlich der Schwindsucht.

Fake News von anno dazumal

Wie die Kräuterfrau hiess, die mit Hilfe von *Digitalis* die Hilfesuchenden von ihrer Wassersucht befreite, weiss man nicht. Daher entstanden einige Legenden über sie. 1928 wurde eine Illustration veröffentlicht, laut der William Withering eine gewisse Mother Sutton traf und von ihr das Rezept für den Aufguss erhielt. Andere Autoren erzählen, er habe eine namenlose Heilerin heimlich beobachtet, um ihr das Rätsel des Heilmittels zu entlocken: Fake News gab es schon immer! Geheimnisse, ob über Gift- und Heilpflanzen oder über Entdeckungen, faszinierten die Menschen damals wie heute!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Roter Fingerhut an einem Wildstandort in Geyer (Sachsen, Deutschland).

Foto: Jörg Hempel für Wikipedia

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

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



MIT PRÄVENTION UND RESPEKTVOLLEM HANDELN LEBEN VON WILDTIEREN SCHÜTZEN

Tödliche Fallen für den Igel und wie sich diese verhindern lassen

Der unvorsichtige Gebrauch von Fadenmähern, Rasentrimmern, Rasenmärobotern, Rasenkantenschneidern, Laubsaugern und ähnlichen Geräten endet für Igel oft tödlich. Mit Achtsamkeit vor Arbeitsbeginn, indem genau unter die Hecken geschaut und mit einem Gartenhandschuh der zu mähende Bereich vorsichtig abgetastet wird, können viele Igelleben gerettet werden.

Seit Wochen werden regelmässig zahlreiche schwer verletzte Igel in der Station Igelhilfe Mittelland in Dürrenäsch eingeliefert. Die gravierenden und oft tödlichen Verletzungen wurden hauptsächlich durch den unvorsichtigen Einsatz von Fadenmähern, Rasentrimmern, Rasenmärobotern, Rasenkantenschneidern etc. herbeigeführt. Das Mähen an unübersichtlichen

Stellen wie unter Sträuchern, Hecken und Gebüsch nimmt oft ein tödliches, mit unvorstellbarem Leid verbundenes Ende für den Igel, der dort unbemerkt seinen Tagesschlaf hält. Gliedmassen wie Beine, Ohren und Teile des Gesichts werden abgetrennt, und der Igel erleidet unsägliche Schmerzen. Unzählige Igel, welche sich unter grossen Anstrengungen verkriechen und daher

nicht aufgefunden werden können, verenden qualvoll.

Um Verstümmelungen und Todesfälle zu vermeiden, ist dringende Achtsamkeit vor Arbeitsbeginn erforderlich. Wenn sich der Einsatz eines solchen Gerätes nicht vermeiden lässt, sollte vorab unbedingt der zu mähende Bereich gründlich nach Igel abgesehen werden. Mit einem Gartenhandschuh kann der betroffene Bereich vorsichtig nach schlafenden Igel abgetastet werden. Sollte ein Igel gefunden werden, darf dieser nicht gestört oder vertrieben werden. Der Igel ist ein streng geschütztes Wildtier und ist an Ort und Stelle zu belassen. Dieser Bereich darf folglich nicht gemäht werden.

Lebensrettende Massnahmen

- Mähroboter sollten ausschliesslich stundenweise tagsüber betrieben werden, damit der Igel und weitere nachtaktive Tiere ungehindert den Rasen überqueren können.
- Beim Umsetzen von Komposthaufen wird um äusserste Vorsicht gebeten, falls sich dort ein Igelunterschlupf befindet.
- Da der Laubsauger nebst Laub Igel säuglinge aus ihren Nestern sowie Kleinlebewesen (natürliche Igel nahrung) einsaugt, sollte das Laub mit niedriger Stufe der Blaskfunktion vorsichtig unter Hecken und Büsche geblasen werden.
- Auch Bauchwandbrüche bei erwachsenen Tieren sind unter Einsatz von Laubsaugern keine Seltenheit.

Grundlagen für einen igelfreundlichen Lebensraum

Unter Hecken, Sträuchern und Gebüsch verbringen Igel ihre Tagesruhe und bauen das Nest für



Mähen an unübersichtlichen Stellen führt oft zu Verstümmelungen und tödlichen Verletzungen bei Igel.

ihren Nachwuchs. Einheimische Pflanzen wie auch Laub, Totholz, aufgeschichtetes Schnittgut und Äste bieten den Igel gleichzeitig Nahrung und Unterschlupf. Exotische Gewächse sind für unsere Tierwelt oft wertlos oder sogar giftig. Durchlässige Zäune erleichtern die Wege für die Futter- und Partnersuche.

In einem Naturteich mit Ausstiegshilfe (z. B. ein Brett) findet der Igel Wasser. Wo immer möglich sollten auch flache Wasserschalen aufgestellt werden, für welche nebst den Igel auch andere Wildtierarten dankbar sind. Die Schalen sollten täglich mit frischem Wasser gefüllt werden.

INFORMATIONEN

Sollten Sie einen hilfsbedürftigen, verletzten Igel auffinden, so wenden Sie sich bitte möglichst schnell an die Igelhilfe Mittelland unter 062 558 08 89 oder 078 405 43 51.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.igelhilfe-mittelland.ch.





Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Heizungssanierung / Heizungserneuerung

Ihre Heizung muss erneuert werden? Welches System ist dafür geeignet und entspricht den heutigen Anforderungen?

Die Firma Gerber + Partner GmbH zeigt Ihnen die verschiedenen Heizsysteme auf und informiert Sie über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Heizsysteme.

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

Donnerstag, 29. Juni 2023, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



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 043 377 19 19
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
jasmin.hotz@beelegal.ch

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: 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: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Vorstadtstrasse 58, 8953 Dietikon
Tel. 044 740 79 91
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch
P: Jürg Lehner
info@hev-kilchberg.ch
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

KLOTEN

www.hev-kloten.ch
P: Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Ralph Homberger
ralph.homberger@gmx.ch
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil
Tel. 079 347 58 86
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Martin Hirs
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 88, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

SCHLIEREN

www.hev-schlieren.ch
P: Pierre Dalcher
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

www.hev-tro.ch
P: Philipp Zellweger
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüslikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
P: Andreas Egli
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Viviane Zollinger-Anderegg, lic.iur.,
Hans Feldmann, lic.iur.
Tel. 044 932 42 22, rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

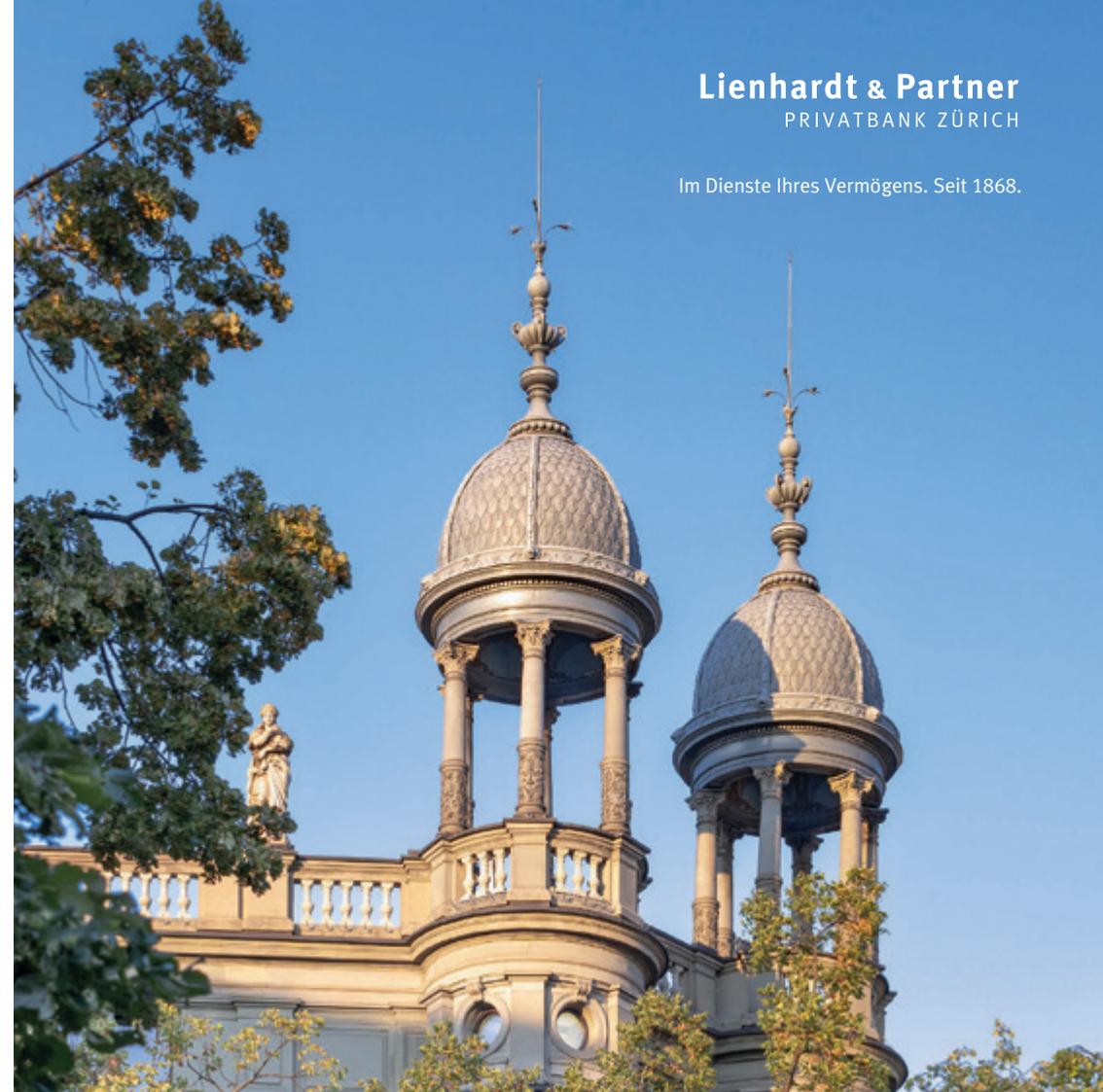
Anreize und Abbau von Hürden führen zum Ziel

Anfang Jahr hat das Bundesamt für Energie eine Studie der ETH Zürich bzw. der Uni Bern zum Thema Photovoltaikanlagen auf Wohnhäusern veröffentlicht. Das Ergebnis und die daraus zu ziehenden Schlüsse sind unmissverständlich: Der Ausbau von Solar- bzw. PV-Anlagen wird durch Bauvorschriften, die steuerliche Behandlung der Investitionen, wenig attraktive Einspeisevergütungen der Energieversorgungsunternehmen und die Besteuerung des Einspeisestroms behindert. Die Lösung des Problems ist offensichtlich.

Mittlerweile haben alle politischen Kräfte erkannt, dass wir nicht über die Ressourcen verfügen, um vor allem in den Wintermonaten den steigenden Strombedarf von immer mehr Wärmepumpen und Elektroautos decken zu können. Trotz der unmissverständlichen Erkenntnisse der vorgenannten Studie wird nun aber sogar ein Installationszwang für alle mit PV-Anlagen belegbaren Dachflächen diskutiert...

Im Neubaubereich erscheint mir eine solche Forderung als wenig problematisch. Im Bestand sind die Investitionen deutlich höher, die Möglichkeiten oft beschränkt. Gesetzeszwang kann zudem kaum der richtige Ansatz sein. Es erstaunt daher nicht sonderlich, empfehlen auch die Forschenden der beiden Hochschulen die Steuerbefreiung des Einspeisestroms. Der Kanton Zürich ist dabei bereits auf gutem Wege. Der Abbau der erkannten Hürden scheint jedenfalls möglich.

Hans Egloff



Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

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

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

LÖSUNGEN SIND
BEI UNS NIE
STANDARD,
SONDERN IMMER
AUF SIE MASS-
GESCHNEIDERT.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch