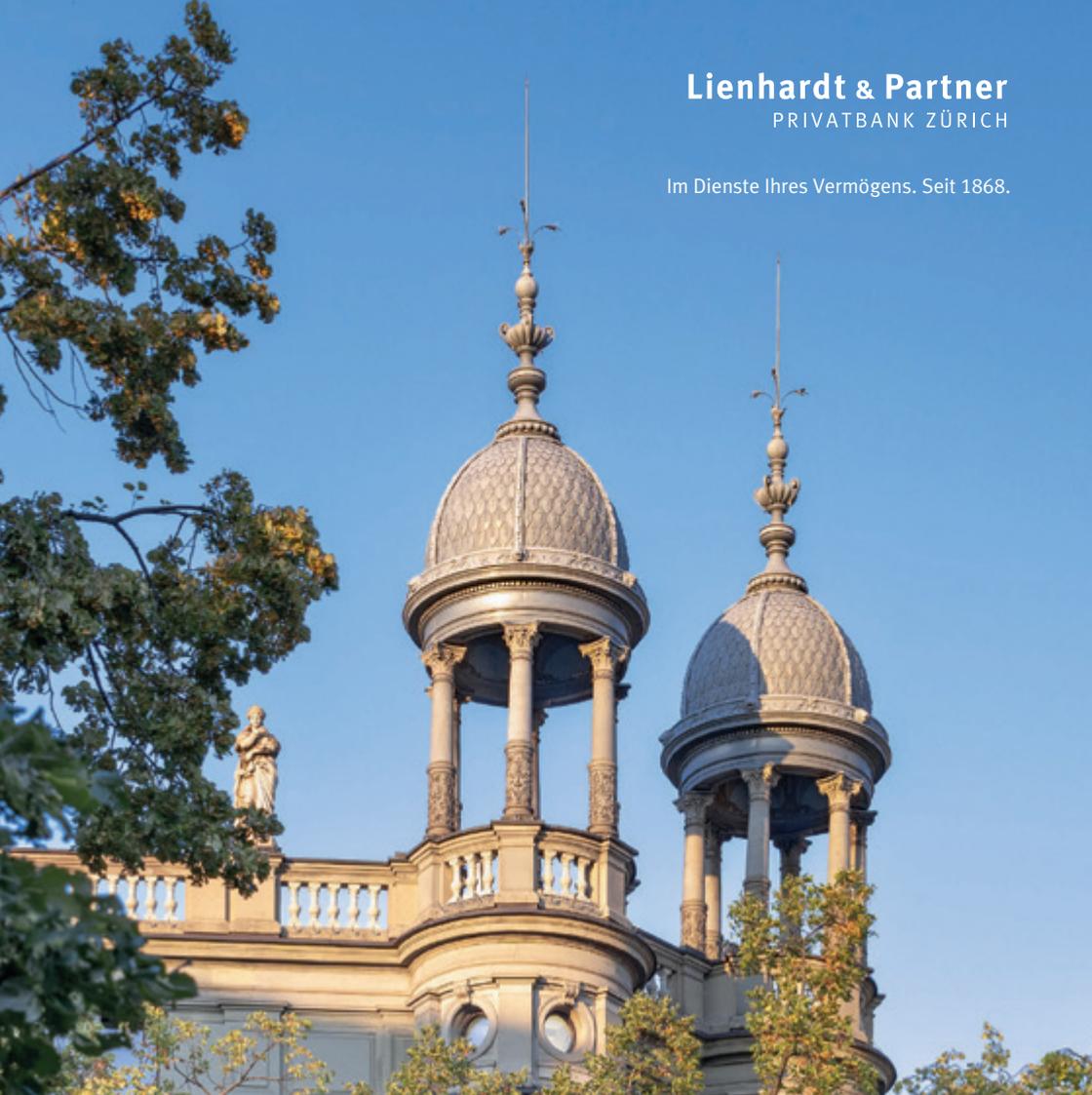


- Aktuelles aus Bundesbern: «Zu viele Jäger sind des Hasen Tod»
- Mietrecht: Ab wann gilt eine angefochtene Mietzinserhöhung?
- Fabelwesen: Von Tiermenschen, Menschentieren und sonstigen Ungeheuern

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



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

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Pragmatische Lösungen statt verbohrtter Ideologie

Der Monatsname Januar kommt bekanntlich vom römischen Gott Janus, der Abschluss und Neubeginn symbolisiert. Werfen wir einen wohnbaupolitischen Blick zurück auf 2023, sehen wir ein Jahr der verpassten Gelegenheiten. Statt den Bau dringend benötigten Wohnraums zu forcieren, kaprizierte sich Links-Grün auf die Erreichung ihres selbst gesetzten Ziels eines Drittels an gemeinnützigen Wohnungen. Statt Wohnungen zu bauen, gaben sie Millionen Steuerfranken für bereits bestehende Wohnungen aus. Statt vielversprechende Projekte zu unterstützen, verhinderten sie den Bau von Hunderten von Wohnungen.

Wir können daher nur hoffen, dass die Kalamitäten ein Ende haben und auf einen Neubeginn hoffen. Dass ein Wohnungsdelegierter, wie er der Stadtpräsidentin vorschwebt, dafür das richtige Mittel ist, wage ich zu bezweifeln. Zwar könnte es diesem gelingen, die divergierenden Wünsche der Bevölkerung unter einen Hut zu bringen. Auch die Überwindung der vorherrschenden Einstellung – Verdichtung ja, aber nicht in meinem Quartier – scheint mir nicht unmöglich. Weit schwieriger schätze ich die Aufgabe ein, die linke Mehrheit im Gemeinderat aus ihrer ideologischen Fixierung zu lösen.

Licht am Ende des Tunnels könnte die Volksinitiative «Mehr Wohnraum durch Aufstockung – quartierverträglich und nachhaltig» darstellen. Sie umfasst eine Reihe von Massnahmen auf verschiedenen Ebenen. Ziel ist, durch die flächendeckende Möglichkeit aufzustocken Abrisse und die Überbauung von Grünflächen und Gärten zu vermeiden. Die derzeitigen Bewohner müssten keine Angst vor Kündigungen haben und generell würden sich die Veränderungen in einer gewachsenen Nachbarschaft in Grenzen halten. Vielmehr würden die gewohnten Strukturen erhalten bleiben, die Verdichtung wäre quartiergerecht.

Zwar scheiterte ein ähnliches Anliegen im Gemeinderat, die Initiative ist aber umfassender und es wäre nicht das erste Mal, dass die Stimmbürger die Argumente anders gewichten. Zudem dürfte langsam die Einsicht wachsen, dass es Zeit wird, sich von starren Ideologien zu verabschieden, die den Bau von Wohnungen erschweren oder gar verhindern, und nach pragmatischen Lösungen zu suchen. Für stichhaltige Argumente haben die Stimmbürger ein offenes Ohr.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

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

Auflage: 58 786
(WEMF-bestätigt 2023)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Maximilian Müller,
Leiter Baumanagement HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
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

Pragmatische Lösungen statt verborbener Ideologie 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Denkmalschutz behindert Verdichtung 66

POLITIK

«EIGENMIETE»-STEUER
**Ständerat bleibt bei Abschaffung des
Eigenmietwerts auf der richtigen Spur** 7

HANDLUNGSBEDARF ERKANNT
**Lösung fürs Bauen an lärmbelasteten Standorten
in Griffnähe** 8

AKTUELLES AUS BUNDESBERN
«Zu viele Jäger sind des Hasen Tod» 10

EIGENTUMSRECHTE NEHMEN AB
Nein zur schädlichen Uferinitiative 17

«Aus dem Kantonsrat» 18

AKTUELL

DER WEG AUS DER FOSSILEN WÄRME
UNTER DEN NEUEN RAHMENBEDINGUNGEN
Heizungersatz: Wie vorgehen? 21

ENTSORGUNG VON BIOABFÄLLEN
IN DER STADT ZÜRICH
Kompostpolizei? Fehlanzeige! 22

RECHT

MIETRECHT
**Ab wann gilt eine angefochtene
Mietzinserhöhung?** 33

ERBRECHT: HANDSCHRIFTLICHKEIT INKLUSIVE ORT,
DATUM UND UNTERSCHRIFT
**Strenge Formvorschriften des eigenhändigen
Testaments** 34

STOCKWERKEIGENTUM
**Die Einladung zur
Stockwerkeigentümerversammlung** 38

NATUR

SEELENFUTTER FÜR MENSCHEN –
LEBENSNOTWENDIGE NAHRUNG FÜR TIERE
Hungrig sind sie immer, die Honigbienen 50

FABELWESEN
**Von Tiermensch, Menschentieren und
sonstigen Ungeheuern** 56

SERVICE

Verkaufsinserat 24

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 28

DRUCKSACHENVERKAUF
Ladestationen für Elektrofahrzeuge 40

SEMINARE

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich –
Fallstricke im Mietrecht» 27

«Die Wohnungsabnahme» 31

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 37

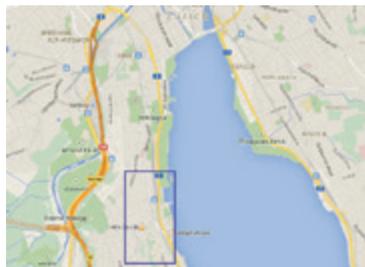
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 42

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 47

Bestellformular 45

Kreuzworträtsel 48

Sektionen-Info 64





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



«EIGENMIETE»-STEUER

Ständerat bleibt bei Abschaffung des Eigenmietwerts auf der richtigen Spur

Der Ständerat hat zum zweiten Mal die Vorlage zur Abschaffung der «Eigenmiet»-Steuer beraten und hält an seinem Beschluss von 2021 fest. Der private Schuldzinsabzug soll bis maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge möglich bleiben. Zudem soll die Besteuerung des Eigenmietwertes zumindest vorerst nur bei selbst genutzten Erstwohnungen abgeschafft werden.

Damit bleiben die beiden Differenzen zum Nationalrat bestehen. Dieser möchte den Schuldzinsabzug noch stärker reduzieren und die Besteuerung des Eigenmietwertes auch bei Zweitliegenschaften aufheben, was die Vorlage wegen der Steuerausfälle erheblich gefährdet. Der HEV Schweiz ist erfreut über den klaren Beschluss des Ständerates für eine verfassungs- und systemkonforme Umsetzung der Revision der Wohneigentumsbesteuerung. Nur eine solche hat eine zeitnahe Realisierungschance.

Beide Räte hatten das Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung bereits grundsätzlich unterstützt. Damit soll das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung revidiert werden und endlich die seit Jahrzehnten hochgradig umstrittene Erhebung der Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiet» für das selbst genutzte Eigenheim abgeschafft werden. Allerdings bestehen zwischen den Beschlüssen von National- und Ständerat in zwei Punkten Differenzen, die nun bereinigt werden müssen. Konkret geht es um die Höhe des Abzugs für private Schuldzinsen, wenn ein Vermögensertrag versteuert werden muss, und um die Frage, ob die «Eigenmiet» auch für selbst genutzte Zweitliegenschaften abgeschafft werden soll.

Angemessene Lösung

Der HEV Schweiz ist erfreut, dass der Ständerat weiterhin hinter seinem Beschluss hinsichtlich des Schuldzinsabzugs steht und sich für eine systemkonforme Umsetzung ausspricht. Ein Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge, wie ihn der Ständerat nun ein zweites Mal unterstützt, ist eine angemessene Lösung. Damit wird gewährleistet,

dass keine anderen Eigentümer, d. h. private Vermieter von Renditeliegenschaften, bestraft werden, denn: Wer einen Ertrag (z. B. Mieteinnahmen) versteuert, muss auch die damit verbundenen Kosten für die Schuldzinsen abziehen können. Zum anderen wird die Reduktion des heute bestehenden Schuldzinsabzugs (bis zu 100% der steuerbaren Vermögenserträge plus weiterer 50 000 Franken) zu einer Entlastung der allgemeinen Privatverschuldung in der Schweiz führen. Ein Abzug von nur maximal 40% der steuerbaren Vermögenserträge, wie das der Nationalrat fordert, bestraft die privaten Vermieter mit höherer Verschuldung.

Hinsichtlich der Frage der Zweitliegenschaften hält der Ständerat weiterhin am Ursprungsgedanken des Vorstosses fest und will die «Eigenmiet» in einem ersten Schritt nur für selbst bewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abschaffen. Die Zweitliegenschaften können dann in einem zweiten Schritt in Angriff genommen werden, denn hier gibt es durch die drohenden Steuerausfälle seitens der Tourismuskantone Gegenwind, der die gesamte Vorlage gefährden kann. Ein entsprechender Vorstoss zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften kann das Problem lösen und wurde auch bereits durch beide Kommissionen unterstützt. Allerdings ist dafür eine Verfassungsänderung und damit eine Volksabstimmung vonnöten, die zu einer erheblichen zeitlichen Verzögerung führen würde. Die Vorlage geht nun wieder zur Vorberatung der beiden Differenzen in die nationalrätliche Kommission und dann in den Nationalrat. Der HEV Schweiz wird sich weiterhin für eine systemkonforme und konsequente Vorlage zur Abschaffung der «Eigenmiet»-Steuer einsetzen.

HANDLUNGSBEDARF ERKANNT

Lösung fürs Bauen an lärmbelasteten Standorten in Griffnähe

Der Ständerat hat den Handlungsbedarf beim Bauen in lärmbelasteten Gebieten zugunsten der im Raumplanungsgesetz statuierten Siedlungsverdichtung erkannt. Er schlägt eine Lösung vor, welche unter anderem die Komfortlüftungen berücksichtigt. Der HEV begrüsst diesen Entscheid im Grundsatz. Eine Lösung tut dringend not, um die Bautätigkeit in lärmbelasteten Gebieten und damit die Siedlungsverdichtung nach innen zu ermöglichen.

Die vorliegende Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) geht zurück auf die Motion Flach. Diese hatte zum Ziel, die sogenannte Lüftungsfensterpraxis im Gesetz zu verankern. Bei der Lüftungsfensterpraxis sind die Immissionsgrenzwerte nur noch bei einem Fenster jedes lärmempfindlichen Raums einzuhalten und nicht wie heute bei jedem Fenster. Das Bundesgericht lehnt aber diese Praxis ab, weil sie dem geltenden USG widerspreche, und verweist auf den Weg der Ausnahmegewilligung. Aufgrund der strengen Praxis des Bundesgerichts wurden in der Folge mehreren Bauprojekten die Ausnahmegewilligungen jedoch nicht erteilt. Bauen an lärmbelasteten Standorten ist damit de facto unmöglich geworden.

Der Ständerat folgt nun dem Mehrheitsantrag seiner vorberatenden Kommission UREK-S. Dieser lautet wie folgt: Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung dennoch unter einer der folgenden drei Voraussetzungen erteilt werden:

- wenn Komfortlüftungen installiert werden;
- wenn bei mindestens der Hälfte der lärmempfindlichen Räume die Immissionsgrenzwerte an jeweils einem Fenster eingehalten werden
- oder wenn bei einem Fenster mindestens eines lärmempfindlichen Raums die Immissions-

grenzwerte eingehalten werden, verbunden mit einem ruhigen Aussenraum.

Der HEV Schweiz begrüsst bei diesem Vorschlag insbesondere, dass die Komfortlüftungen miteinbezogen werden. Denn gerade solche werden häufig ohnehin realisiert. Bereits in der Vernehmlassung zur Vorlage hatte der HEV Schweiz dies als Möglichkeit vorgeschlagen. In Koordination mit Experten räumte der HEV seine erste Priorität sodann jedoch einer weniger komplizierten und in der Praxis einfacher umsetzbaren Lösung ein, nämlich derjenigen der bereits erprobten Lüftungsfensterpraxis. Diese wurde bereits vielfach erfolgreich realisiert.

Vorgängig zum obgenannten Bundesgerichtsentscheid haben rund die Hälfte der Kantone eine Baubewilligung erteilt, wenn die Lüftungsfensterpraxis erfüllt wurde. Im Alltag der realisierten Bauten hat dies keine Probleme bereitet. Der HEV Schweiz begrüsst dennoch den Entscheid des Ständerats, welcher über die Lüftungsfensterpraxis hinausgeht. Dieser ist ein äusserst wichtiger und notwendiger Schritt in die richtige Richtung, um die Bautätigkeit in lärmbelasteten Gebieten zu fördern und der Siedlungsverdichtung zum Durchbruch zu verhelfen.



«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
auch morgen für Sie
da zu sein.»

Anita Wieland
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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



AKTUELLES AUS BUNDESBERN

«Zu viele Jäger sind des Hasen Tod»

Die Bundesratswahlen mit dem neuen Bundesrat waren das dominierende Ereignis dieser Wintersession. Doch auch die für Hauseigentümer so wichtige Abschaffung des Eigenmietwerts wurde behandelt. Darüber diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, und der Zürcher Nationalrat Beat Walti (FDP).

Herr Walti, seit kurzem sind Sie Präsident des VIS (Verband Immobilien Schweiz), deshalb zu Beginn die Frage: Wie sind Sie selbst zu Eigentum, zur Eigentumpolitik, zur Vertretung der Interessen der Immobilieninvestoren und zu deren Präsidium gekommen?

Beat Walti (BW): Bei meinem Bezug zum Wohneigentum muss ich etwas ausholen. Als Erstes

halte ich das Wohneigentum staatsbürgerlich für etwas ganz Wichtiges. Ich durfte selbst in guten Verhältnissen in einem Einfamilienhaus aufwachsen und ich schätzte schon damals die Freiheit, die wir als Familie in den eigenen vier Wänden hatten. Deshalb ist es für mich staatspolitisch ein wichtiges Postulat, dass man möglichst vielen Personen ermöglicht, in den eigenen vier Wänden wohnen zu

können. Dies eröffnet einem einen etwas längeren Horizont und führt auch zu einem gewissen Verantwortungsgefühl, oder Neudeutsch «Commitment», wobei natürlich nicht gesagt sein soll, dass man nicht auch als Mieter ein bestimmtes Verantwortungsgefühl haben kann. Ich selbst hatte vor 20 Jahren glücklicherweise die Chance, zusammen mit meiner Frau ein Haus kaufen zu können. Das ist also mein emotionaler Zugang zum Thema. In dem Zusammenhang und unter dem staatspolitischen Aspekt gilt es an dieser Stelle auch die vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen zu erwähnen, von welchen die eine jungen Familien den Erwerb von selbstbewohntem Eigentum ermöglichen soll.

Dann gibt es für mich noch die politische Seite. So war ich über längere Zeit im Vorstand des HEV Küssnacht und Umgebung engagiert. Heute bin ich dort nicht mehr aktiv tätig, bleibe aber immer ein aufmerksamer Beobachter von der Seitenlinie aus, ein Sympathisant für die Sache des Wohneigentums.

Und wie kamen Sie zum Präsidium des VIS?

BW: Das kam eher unerwartet. Vor etwa einem Jahr hat der damalige VIS-Präsident Daniel Fässler (Ständerat AI) einen Nachfolger gesucht und ist auf mich zugekommen. Die Übernahme eines Verbandspräsidiums kommt für mich aber nur infrage, wenn ich dazu einen persönlichen oder beruflichen Bezug habe. Dies ist im Falle institutioneller Immobilieninvestitionen der Fall. Ich kenne dieses Geschäft aufgrund eines bereits langjährigen beruflichen Mandates relativ gut. Zwar bin ich nicht involviert ins Tagesgeschäft, aber ich bin vertraut mit dieser Art von Fragestellungen. Ein Verbandspräsidium ist eine Schnittstelle zwischen Politik und Wirtschaft. Im Falle des VIS halte ich es im Sinne des Milizprinzips für sinnvoll, mich vermehrt in diese politischen Diskussionen einzubringen.

Für mich sind die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum und damit ein funktionierender Mietwohnungsmarkt sehr bedeutsam. Und in diesem Markt spielen wiederum die institutionellen Investoren – neben den vielen kleinen privaten – ebenfalls eine entscheidende Rolle. Der gesunde Mix macht es dabei aus. Den grossen Teil des Wohnungsangebotes muss letztlich aber das institutionelle Geld be-

Zur Person

Beat Walti

*1968 in Bauma (ZH), ist verheiratet, hat zwei erwachsene Kinder und lebt mit seiner Familie in Zollikon. Seit 2014 ist er Mitglied des Nationalrats, von 2017 bis 2022 war er Fraktionschef der FDP. Zuvor war er bereits 14 Jahre Mitglied des Zürcher Kantonsrats. Beat Walti ist Rechtsanwalt und Partner in einer Anwaltskanzlei in Zürich.



reitstellen. Und so versuche ich jetzt, im Konzert mit den anderen Organisationen dafür gute Rahmenbedingungen zu schaffen.

Hans Egloff (HE): An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass es die sogenannte Koordinationsstelle der Immobilienorganisatoren (KIO) gibt, sowohl auf kantonaler wie auch auf eidgenössischer Ebene. Im Rahmen dieser Konferenzen treffen wir uns regelmässig einmal pro Session, wobei Beat Walti den Vorsitz innehat und durch diese Treffen führt. Zu den Immobilienorganisationen gehören nebst dem HEV etwa der SVIT, der VIS, der VZI, jemand aus dem Versicherungs- und Bankenverband, von Bauen Schweiz, Zukunft Schweiz und verschiedenen Organisationen aus der Westschweiz. Bei diesen Treffen werden jeweils auch Geschäfte von unterschiedlicher Bedeutung aus der Session behandelt.

Und welches war denn in der aktuellen Session das herausragende Geschäft für Hauseigentümer?

BW: Das war definitiv der Eigenmietwert. Dieses Geschäft stand klar zuoberst auf der Agenda, unabhängig davon, wie gross die Erfolgchancen zu dessen Abschaffung auch sein mögen. Das Thema ist absolut wichtig für alle, die in Wohneigentum investiert sind. So ist der Eigenmietwert vielleicht auch als Teil ihrer Altersvorsorge oder als Absicherung für spätere Lebensphasen permanent ein enormes Thema – mit den wieder steigenden Hypothekarzinsen nun sogar noch

stärker als zuvor. Natürlich gibt es wegen wegfallender Abzugsmöglichkeiten immer Argumente in beide Richtungen, dennoch glaube ich, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts für Wohneigentümer eines der wichtigsten Themen ist.

Die Vorlage zu dessen Abschaffung wurde gerade vergangene Woche im Ständerat zum zweiten Mal behandelt. Dabei hielt er an seinem Beschluss von 2021 fest. Die beiden grossen Problempunkte bleiben somit immer noch die Höhe des Abzuges der Schuldzinsen und die Eigenmietwert-Abschaffung bei Zweitwohnungen.

BW: Die Zweitwohnungsproblematik ist für mich weniger ein Wohneigentümerthema, auch wenn es im formalen Sinne eines ist. Für mich geht es bei der Abschaffung vor allem um den Erstwohnsitz, also dort, wo man den Lebensmittelpunkt hat.

Aber ist nicht gerade die Abschaffung bei den Zweitwohnungen ein entscheidendes Kriterium? Viele Kantone und insbesondere die Tourismuskantone wollen bestimmt nicht auf diese Einnahmen verzichten.

HE: Für mich wird am Ende dieser Punkt ganz klar das Killer-Kriterium bei dem Geschäft sein. Sollte der Nationalrat auf seinem Standpunkt beharren und die Zweitwohnungen ebenfalls vom Eigenmietwert befreien – was steuersystematisch durchaus richtig wäre –, werden die Tou-

rismuskantone gemeinsam mit der «Alpen-OPEC» dieses Geschäft spätestens an der Urne versenken.

BW: Das sehe ich auch so.

Als Gegenmassnahme wurde von der Nationalratskommission für die Tourismuskantone eine sogenannte «Objektsteuer» ins Spiel gebracht, welche die Steuerausfälle kompensieren soll.

HE: Das ist für mich bloss eine Art Rettungsidee, um dem Nationalrat die Hand zu reichen, damit dieser bei der Frage der Zweitwohnungen einlenkt.

BW: Im Prinzip geht es dabei tatsächlich um eine thematische Überbrückung, um die Zweitwohnungen in der aktuellen Vorlage von der Abschaffung ausnehmen zu können. Politisch ist es notwendig, dass diese unterschiedlich behandelt werden, andernfalls wird die Vorlage wohl bei der Schlussabstimmung, spätestens aber bei einem Referendum scheitern. Nimmt man die Zweitwohnungen aber aus, könnte man für die-

jenigen, die sie unbedingt drin haben wollten, mit der Objektsteuer zumindest eine alternative Methode vorzeichnen, welche für die Kantone im Ergebnis gleichwertig wäre und sogar noch grösseren Spielraum bieten würde. Mit der späteren Einführung einer solchen Objektsteuer könnte dann auf die Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitwohnungen verzichtet werden. Das ist der politische Deal. Persönlich hatte ich schon immer die gleiche Position, wie sie im Ständerat vertreten wird – also ohne Zweitwohnungen –, leider war sie im Nationalrat zumindest bisher nicht mehrheitsfähig.

HE: Für den HEV ist klar, dass der Nationalrat seine Haltung ändern muss, sonst ist die Vorlage nur äusserst schwierig durchzubringen.

Eine weitere Knacknuss bei der Abschaffung des Eigenmietwerts bleibt immer noch der Abzug der Schuldzinsen.

BW: Ganz spontan liegt es nahe zu denken, wenn es schon keinen Eigenmietwert mehr gibt, wes-



halb sollte dann noch ein Schuldzinsabzug möglich sein? Schaut man sich diese Thematik gesamthaft an, wird ersichtlich, dass zwischen den beiden Punkten gar nicht unbedingt eine direkte Verbindung besteht. Zudem stellt sich hier die Frage, wofür das Fremdkapital denn überhaupt eingesetzt wird. Es kann ja nicht nur zur Finanzierung von Wohneigentum, sondern auch zur Finanzierung anderer Assets verwendet werden. Deshalb ist es notwendig, für diese Problematik einen ausgewogenen Mittelweg zu finden.

HE: Genau, ein Kleingewerbler nimmt ja auch eine Hypothek auf, weil er einen Betriebskredit braucht.

BW: Viele Nachfolgeregelungen bei Unternehmen werden ebenfalls über Schulden finanziert. Wenn sie Immobilien besitzen und die Schuldzinsen nicht mehr abziehen können, so scheitern solche Nachfolgeregelungen.

In den Positionen der beiden Räte besteht in dieser Angelegenheit ein prozentualer Unter-

schied: Der Ständerat möchte einen Abzug von 70 Prozent ermöglichen, der Nationalrat bloss 40 Prozent.

BW: Es ist ein reiner Zahlenbasar und es bleibt eine grobschlächtige Annäherungsmethode, denn eine genaue Berechnung ist nur im Einzelfall möglich und ziemlich aufwendig. 70 Prozent erachten wir aber als einen tauglichen Mittelweg. Weil 70 Prozent Abzug im Vergleich zu gar keinem Abzug für die Ratslinke und teilweise auch für die Mitte nach ziemlich viel tönt, wollte ihnen der Nationalrat mit 40 Prozent entgegenkommen. Doch das ist für uns definitiv zu wenig, da würden wir nicht mitmachen.

HE: Das sind sicher die beiden Hauptschwierigkeiten. Hinzu kommt noch leider einmal mehr der Widerstand der Bauern. Die sind gegen die Vorlage. Sie sind grundsätzlich gegen alles, wenn droht, dass die Staatsfinanzen möglicherweise weniger Einnahmen hätten und irgendeine Gruppe weniger Steuern zahlen müsste. Dazu kommt, dass sie für ihre bewerteten Immobilien relativ



günstige Werte erhalten. Zudem bekommen sie noch einen Einschlag auf den Satz beim Eigenmietwert.

Der nächste Schritt beim Eigenmietwert dürfte nun folgender sein: Das Geschäft geht wieder zurück in die Kommission des Nationalrates und wird dann wohl nächsten Frühling nochmals vom Nationalrat behandelt.

BW: Genau, so ist es. Ich befürworte – so wie es der HEV auch macht – die ständerätliche Lösung, die Minderheit im Nationalrat unterstützt diese ebenfalls.

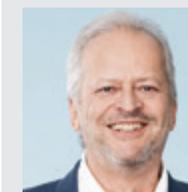
Ich möchte hier noch Folgendes anfügen und dies ist meine persönliche Meinung: Es ist ziemlich schwierig, in der Thematik Eigenmietwert grundsätzlich irgendwie etwas zu bewegen, was die laufenden Diskussionen einmal mehr deutlich zeigen. Das hat auch damit zu tun, dass es ein äusserst eingefahrenes System ist, mit dem sich viele Interessengruppen gut arrangiert haben. So lebt beispielsweise das Gewerbe bestens mit der bestehenden Ordnung, und wer wirklich sehr gut vom bestehenden System profitiert, sind die Banken. Diese haben überhaupt kein Interesse an einem Anreiz für

Rückzahlungen von Hypotheken, um am Ende weniger freies Vermögen zu verwalten, und weniger Hypotheken auszugeben, wäre kaum in ihrem Sinne.

Sehr vieles in diesem Bereich ist komplett eingespart und läuft seit Jahrzehnten im bekannten Rahmen. Kommen noch weitere Player wie die Tourismuskantone hinzu, welche dann wegen sinkender Steuereinnahmen ein Problem befürchten, oder die kantonalen Finanzdirektoren insgesamt, die Angst haben, sie würden ein paar hundert Millionen Franken verlieren, dann ist der Kessel geflickt.

Oder ganz einfach ausgedrückt: Zu viele Jäger sind des Hasen Tod.

Herr Walti, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haus-siegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch



www.hev-zuerich.ch

EIGENTUMSRECHTE NEHMEN AB

Nein zur schädlichen Uferinitiative

«Das Eigentum ist gewährleistet» – so steht es in unserer Bundesverfassung. Was einer Selbstverständlichkeit gleichkommen sollte, wird in diesem Frühjahr einer Zerreissprobe ausgesetzt.



Eigentumsrechte nehmen ab
Während die Schweiz 2019 noch auf Rang 2 des «International Property Rights Index» – also des internationalen Index der Eigentumsrechte – lag, rangierte sie 2022 nur noch auf Rang 3. Dies zeigt: Die Eigentumsrechte in der Schweiz nehmen ab.

Mit der Uferinitiative würde ein gefährlicher Präzedenzfall geschaffen, der den Eigentumsrechten weiter zusetzen und der eigentumsfeindlichen linken

Am 3. März 2024 wird die Zürcher Stimmbewölkerung über die schädliche Uferinitiative abstimmen. Was gut und idyllisch tönt, untergräbt in Wahrheit unsere Rechtsstaatlichkeit und kommt einem Frontalangriff auf die Eigentums-garantie gleich. Ungeachtet der Eigentumsverhältnisse sowie der über Jahrzehnte gewachsenen Pflanzen- und Tierwelt wollen die Initianten den Kanton Zürich dazu verpflichten, um den ganzen Zürichsee einen durchgehenden Uferweg durchzuzwängen.

Bereits heute ist im geltenden Strassengesetz festgehalten, dass der Zürichseeweg weiterentwickelt werden soll – unter Berücksichtigung des Schutzes von Privateigentum. Dieser Passus soll nun in der Verfassung gestrichen werden. Das ist eine unschweizerische Missachtung von Rechtsstaatlichkeit und Eigentums-garantie.

Ideologie Aufwind verschaffen würde. Und dass es dieser nicht an Ideen mangelt, zeigen Beispiele aus der Stadt Zürich: Erst vor wenigen Jahren sollten in der Stadt Zürich private Innenhöfe, Dachterrassen und Vorgärten für alle frei zugänglich werden. In diesem Sinne: Wehret den Anfängen – Enteignungen müssen die Ultima Ratio bleiben.

Erfreulicherweise lehnen Regierungsrat und Kantonsrat die Uferinitiative entschieden ab. Damit wir dieser kollektivistischen, auf Enteignung drängenden politischen Agenda am 3. März 2024 den Riegel schieben können, sind wir auf Ihre Unterstützung angewiesen.

**Am 3. März 2024:
Nein zur schädlichen Uferinitiative!
Lassen wir es nicht ausufern.**



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



«Aus dem Kantonsrat»

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

Sitzung des Kantonsrats vom 23. Oktober 2023

Geschäft
«Änderung des Planungs- und Baugesetzes: Vollständig elektronisches baurechtliches Verfahren»

Nachdem der Kantonsrat die Gesetzesänderung bereits am 15. Mai 2023 in erster Lesung materiell beraten hatte, hat er in zweiter Lesung, in der oft nur noch redaktionelle Details beraten werden, einstimmig die Grundlagen für ein vollständig elektronisches Baubewilligungsverfahren verabschiedet.

Abstimmungsverhalten

166 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU, GLP, EVP, SP, Grüne und AL für Zustimmung zur Gesetzesänderung

Geschäft

Motion «Interessensgebiete für Windenergieanlagen im Richtplan festlegen»

Mit der Motion wird der Regierungsrat beauftragt, eine Vorlage zur Teilrevision des Richtplans auszuarbeiten, in der unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes geeignete Gebiete für Windenergieanlagen im Richtplan einzutragen sind.

Abstimmungsverhalten

97 Stimmen aus SP, Grüne, AL, EVP, GLP und Mitte für Überweisung, 73 Stimmen aus SVP, FDP und EDU gegen Überweisung. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts und Antrags. Allerdings arbeitet der Regierungsrat ohnehin bereits an entsprechenden Planungsgrundlagen. So hat die

Baudirektion angekündigt, Standorte für Windenergieanlagen im Kanton Zürich zu prüfen und entsprechende Zonen dereinst im Richtplan festzulegen.

Geschäft

Motion «Eine realistische Energiestrategie ohne Windparks im Kanton Zürich»

Mit der Motion wird wegen geringen Potenzials und grosser Projektrisiken ein Verzicht auf Windparks im Kanton Zürich gefordert. Konkret soll auf weitere Studien und Planungsgrundlagen zur Erstellung von grossen Windkraftanlagen verzichtet werden.

Abstimmungsverhalten

117 Stimmen aus SP, Grüne, AL, EVP, GLP, Mitte und FDP gegen Überweisung, 48 Stimmen aus SVP und EDU – sowie 1 Stimme aus FDP – für Überweisung. Die Motion wurde somit abgelehnt.

Sitzung des Kantonsrats vom 30. Oktober 2023

Geschäft
Motion «Kreislaufwirtschaft – Grünabfall für Biogas und Kompost»

Mit der Motion sollen sämtliche Gemeinden des Kantons Zürich verpflichtet werden, eine funk-

tionierende und flächendeckende Grünabfallsammlung und -verwertung für Biogas und Kompost zu gewährleisten. Ob und inwiefern Hauseigentümer ebenfalls verpflichtet werden sollen, auf ihren Grundstücken einen Standort für das Platzieren von Containern für biogene Abfälle zur Verfügung zu stellen, ist einstweilen noch offen. Der HEV Kanton Zürich würde einen staatlichen Zwang jedenfalls als kritisch erachten.

Abstimmungsverhalten

107 Stimmen aus SP, Grüne, AL, EVP, GLP, Mitte und FDP für Überweisung, 44 Stimmen aus SVP und EDU gegen Überweisung. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts und Antrags.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

Dienstag, 23. April 2024, Best Western Hotel Spürgarten, Zürich

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



Weishaupt Energietag für Hauseigentümer

Samstag, 17. Februar 2024
von 10 bis 17 Uhr
 Aula Alte Turnhalle
 Turnhallenstrasse 9
 8620 Wetzikon

Besuchen Sie unsere
 Ausstellung und erleben
 Sie energiesparende
 Weishaupt-Wärmepumpen
 und Brennwert-Technik live!
**Wir freuen uns auf
 Ihren Besuch!**

- Neuheiten: Wärmepumpen
- Persönliche Beratung
- Information Förderbeiträge



Maurizio Lot
 Verkauf/
 Technische Beratung
 Tel. 079 692 92 44
 maurizio.lot@weishaupt-ag.ch



Afrim Beciri
 Verkauf/
 Technische Beratung
 Tel. 079 457 70 99
 afrim.beciri@weishaupt-ag.ch



Nimon Islami
 Verkauf/
 Technische Beratung
 Tel. 079 335 57 96
 nimon.islami@weishaupt-ag.ch

– weishaupt –

www.weishaupt-ag.ch

DER WEG AUS DER FOSSILEN WÄRME UNTER DEN NEUEN RAHMENBEDINGUNGEN

Heizungersatz: Wie vorgehen?

Seit dem 1. September 2022 gilt im Kanton Zürich das neue Energiegesetz. Seither dürfen Öl- und Gasheizungen in der Regel nicht mehr mit neuen Modellen ersetzt werden. Doch was können Hauseigentümerinnen und -eigentümer unternehmen, wenn fossile Wärmeerzeuger plötzlich aussteigen und Wärmepumpen wie aktuell nur mit langen Wartefristen geliefert werden können? Maximilian Müller, Leiter Baumanagement des HEV Zürich, erklärt, wie beim Heizungersatz vorzugehen ist.



Ideale Übergangslösung

Doch was tun, wenn wie aktuell gesetzlich vorgeschriebene Heizsysteme kaum oder nur mit langen Lieferzeiten zur Installation angeboten werden können und Installateure oft ebenfalls fehlen? Für diesen Fall hat der HEV Zürich mit den Behörden eine Übergangslösung erarbeitet. Diese sieht vor, dass Öl- und Gasheizungen kurzfristig ersetzt werden dürfen. Im Gegenzug verpflichten sich Eigentümer, das Heizsystem bis spätestens zum 1. Oktober 2024 zu sanieren. Die «Wegleitung bei defekter fossiler Heizung» kann auf der Website des HEV Zürich heruntergeladen werden:



[www.hev-zuerich.ch/
downloads](http://www.hev-zuerich.ch/downloads)

Das Baumanagement des HEV Zürich ist unter anderem spezialisiert auf energetische Gebäudesanierungen und den Heizungersatz. Damit der Heizungersatz unter den neuen Rahmenbedingungen gelingt, gilt es, Folgendes zu beachten:

Zuerst Energieverbrauch senken

Beim Ersatz des Heizungssystems muss den individuellen Eigenschaften der Liegenschaft Rechnung getragen werden. Bei älteren, schlecht gedämmten Gebäuden lohnt es sich vor dem Heizungersatz, energetische Sanierungsmassnahmen wie etwa eine Dämmung der Kellerdecke, des Estrichbodens, des Dachs und der Aussenwände durchzuführen. Dadurch lässt sich der Energieverlust reduzieren. Auch lässt sich durch den Ersatz von alten Fenstern und Türen wertvolle Heizenergie sparen.

Ersatz in einem zweiten Schritt

Nachdem mittels energetischer Optimierungen der Gebäudehülle der Energieverbrauch gesenkt beziehungsweise auf ein Minimum reduziert werden konnte, kann eine richtig dimensionierte Heizung eingebaut werden.

Das Baumanagement des HEV Zürich steht bei Projekten zu energetischen Sanierungen und zum Heizungersatz gerne zur Verfügung. Seit Jahren erarbeiten wir Lösungen, die den individuellen Eigenschaften der Liegenschaften vor Ort optimal gerecht werden.



Maximilian Müller
 Leiter Baumanagement
 HEV Zürich

ENTSORGUNG VON BIOABFÄLLEN IN DER STADT ZÜRICH

Kompostpolizei? Fehlanzeige!

Bioabfälle werden seit diesem Jahr flächendeckend in der ganzen Stadt Zürich gesammelt. Hausbesitzer*innen, die eine Kompostiermöglichkeit haben, können sich von der Container-Pflicht befreien lassen. Dazu gibt es eine Kontrolle, aber keine Kompostpolizei.

Mit der neuen Abfallverordnung, die seit dem 1. Januar 2023 gilt, führte die Stadt Zürich eine flächendeckende Bioabfallsammlung ein. Anlass dazu gab eine Motion im Gemeinderat. Das Anliegen entspricht einem lang gehegten Wunsch vieler Bewohner*innen der Stadt Zürich nach einer niederschweligen, nachhaltigen Entsorgungsmöglichkeit für biogene Siedlungsabfälle. Bioabfälle, Gartenabraum und Küchenabfälle aus privaten Haushalten werden wöchentlich gesammelt und ins Vergärwerk gebracht. Dort wird aus den Abfällen erneuerbares, CO₂-neutrales Biogas gewonnen, das nach der Aufbereitung Erdgasqualität aufweist. Anschliessend wird das Biogas ins Gasnetz von Energie 360° AG eingespeist. Die vergorenen Abfälle werden mittels Sauerstoffzufuhr stabilisiert und zu Kompost weiterverarbeitet. Damit schliesst sich ein wichtiger Stoffkreislauf.

Bioabfall gehört zum Siedlungsabfall. Die Kosten für dessen Entsorgung müssen gemäss Bundesgesetz verursachergerecht entrichtet werden. Das heisst konkret, dass mindestens ein Teil der Kosten für die Sammlung und Verwertung mengenabhängig finanziert sein muss. Die Einführung der Bioabfallsammlung in der Stadt Zürich ist verbunden mit einer Container-Pflicht für Bioabfall und einer jährlich zu entrichtenden Mengengebühr, die sich anhand der Grösse des Bioabfallcontainers bemisst.

Liegenschaftseigentümer*innen, die selbst kompostieren oder der Mieterschaft eine zweckdienliche Kompostiermöglichkeit zur Verfügung stellen, können sich von der Container-Pflicht und der Mengengebühr mit geringem Aufwand befreien lassen. Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) hat sämtliche Hauseigentümer*innen bzw.



Es steht Ihnen frei, ob Sie lieber selbst kompostieren wollen oder Ihren Bioabfall von ERZ abholen lassen.

die mit der Verwaltung betrauten Unternehmen schriftlich über diese Möglichkeit informiert. Hauseigentümer*innen reichen zu diesem Zweck das Antragsformular für die Befreiung von der Mengengebühr/Ersatzabgabe Bioabfall bei ERZ ein. ERZ kontrolliert bei den betreffenden Standorten, ob tatsächlich eine Kompostiermöglichkeit vorhanden ist und für die Bewohner*innen der Liegenschaft zugänglich ist. Mit dieser Regelung will die Stadt das Kompostieren fördern, da es eine sinnvolle Alternative zur industriellen Verwertung biogener Abfälle darstellt.

Kontrollen ja – Bevormundung nein

«In Zürich werden Komposthaufen amtlich kontrolliert», vermeldete eine grosse Tageszeitung Mitte November 2023. Der Beitrag legte den Ver-

dacht nahe, dass bei ERZ der Amtsschimmel sein Unwesen treibe. Online-News-Portale zogen nach und vermittelten den Eindruck, dass ERZ als eine Art Kompostpolizei fungiere und für privates Kompostieren eine Lizenz notwendig sei. Die Stimmung in den Kommentarspalten war aufgrund dieser Darstellung verständlicherweise aufgebracht. Nur: Diese Dichtung entspricht zum Glück nicht den Tatsachen.

Die mit den Kontrollen betrauten ERZ-Mitarbeitenden wurden nicht eigens für diese Aufgabe eingestellt, sondern verrichten diese Arbeit in Kombination mit ihren eigentlichen Tätigkeiten. Stellt ein*e Liegenschaftsbesitzer*in einen Antrag zur Befreiung von der Bioabfall-Container-Pflicht, vereinbart ERZ einen Termin für eine Begehung. Die Anwesenheit der Eigentümer*innen ist hierfür nicht zwingend erforderlich, die Anwesenheit der Verwaltung oder der Hauswartung reicht, um zu sichten, ob eine Kompostiermöglichkeit vorhanden ist. Im Zweifelsfall kann sich die Frage stellen, was denn nun als «richtiger» Kompost gilt und was nicht. Das beurteilen die Mitarbeitenden von ERZ mit Augenmass.

Nach der Kontrolle erhalten die Hauseigentümer*innen eine schriftliche Bestätigung und sind fortan von der Bioabfall-Container-Pflicht sowie der Mengengebühr befreit. Falls entgegen den Angaben auf dem eingereichten Formular keine Kompostiermöglichkeit vorhanden ist, erhalten Hauseigentümer*innen eine Frist, in der sie das Versäumnis nachholen oder einen Bioab-

INFORMATION

Seit Anfang 2023 hat ERZ über 5000 Bioabfallcontainer verteilt. Nach Abschluss des Rollouts auf privatem und öffentlichem Grund werden in der Stadt rund 23 000 Behälter für Bioabfall stehen. Bis Ende 2023 haben sich rund 700 Liegenschaftseigentümer*innen gemeldet, um sich von der Mengengebühr befreien zu lassen. In 20 Fällen war keine Kompostiermöglichkeit vorhanden. Mit der Einführung der flächendeckenden Sammlung wird die gesammelte Menge bis im Jahr 2026 von heute 14 800 Tonnen auf rund 20 000 Tonnen ansteigen.

fall-Container beantragen können. Selbstverständlich kann auch eine Neubeurteilung verlangt werden. Mit diesem Vorgehen stellt ERZ nicht nur sicher, dass alle Bewohner*innen der Stadt Zürich über eine Möglichkeit zur Entsorgung biogener Abfälle verfügen. ERZ verhindert darüber hinaus auch Missbrauch und gewährt eine gleiche Behandlung aller Hauseigentümer*innen in Bezug auf die mit der Container-Pflicht verbundene Mengengebühr.

Bei Fragen rund um die fachgerechte Entsorgung von Bioabfällen steht das ERZ Service Center unter 044 417 77 77 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen finden sich im Internet auf stadt-zuerich.ch/entsorgen.



Text: Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ)

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Dübendorf

3½-Zimmer-Wohnung im 2. Wohngeschoss

Die Wohnung liegt an zentraler und sonniger Lage. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus, S-Bahn) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die vielen Freizeitangebote laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Wohnfläche ca. 71 m², Baujahr 1973. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss. Lift vorhanden.

Verhandlungspreis: CHF 550 000.– inkl. 1 Autoeinstellplatz



Richterswil

Attraktives 5½-Zimmer-Reihen-Eckhaus an familienfreundlicher Lage

Das 5½-Zimmer-Reihen-Eckhaus an familienfreundlicher Lage besticht durch seinen Charme, welcher sämtlichen Wohnräumen das gewisse Etwas verleiht und für ein harmonisches und heimeliges Wohngefühl sorgt.

Baujahr 2004, Wohnfläche ca. 130 m². Grundstücksfläche 161 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 350 000.– inkl. 2 Aussenparkplätze



Thalwil

Sonnenverwöhnte 5½-Zimmer-Terrassenwohnung in begrünter Umgebung

Die attraktive Liegenschaft befindet sich in einem sonnenverwöhnten, kinderfreundlichen und zentralen Ein- und Mehrfamilienhausquartier, an erhöhter Lage in Thalwil. Wohnfläche ca. 133,2 m², Baujahr 1974, Waschküche in der Wohnung, Kellerraum im EG, gemeinsamer Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna.
Verhandlungspreis: CHF 1 800 000.– inkl. Einstellplatz und Aussenparkplatz



Zürich-Altstetten

Charmantes Wohnhaus mit 3 Wohnungen an zentraler Lage

Die Liegenschaft ist ideal inmitten einer lebendigen und vielseitigen Umgebung im urbanen Gebiet von Zürich gelegen. Die erstklassige Verkehrsanbindung ist ein herausragendes Merkmal dieses Standorts. Fläche je 3-Zimmer-Wohnung ca. 53,5 m², Grundstücksfläche 176 m², Baujahr 1910.

Verhandlungspreis: CHF 2 700 000.–

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

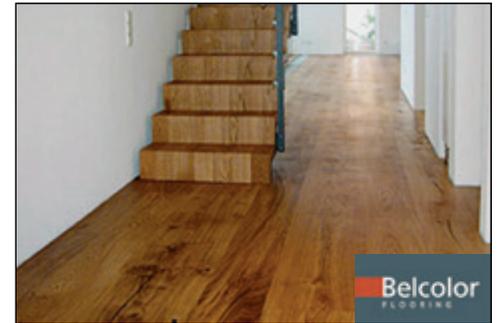
Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 78
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



Genossenschaft

BauPro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe



ROHRMAX 
Lüftungsreinigung

Alle Marken

Werterhalt-Tipp

Vorsorge-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich. Jederzeit anfordern. Nutzen Sie unser Fachwissen bei sich vor Ort.

Informiert sein!

**Kostenlose
Kontrolle
Rohre +
Geräte**

Teure Lüftungsanlagen 0848 852 856
Werterhalt – alles hygienisch?

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

Sicher ein- und aussteigen!

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

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntuere.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

- > Liegen Ihnen feine, handgefertigte Hofprodukte am Herzen? Der Alpomat benötigt Stromanschluss und rund 1m² Platz.
- > Gehört Ihnen ein geeignetes Grundstück in der Stadt Zürich oder haben Sie einen interessanten Kontakt für uns?
- > Melden Sie sich!
info@alpmat.ch / 079 602 55 63
Weitere Infos: www.alpmat.ch

Alpmat

2024
neue
Standorte
gesucht!



 **MIGROL**

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

In Liebe, Dein Heizöltank

**CHF 100.-
RABATT**

Gültig bei der Neubestellung einer MIGROL Tankrevision bis 29.2.2024 und Ausführung bis 30.4.2024

Einfach Coupon-Code „**UHEVTR24**“ bei Ihrer Bestellung angeben (online oder telefonisch). Aktion nicht kumulierbar mit anderen Aktionen und Rabatten.



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



Der wandseitige Flexo Handlauf sorgt für Sicherheit dort wo die Stufen breiter sind.

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Ausstertreppen sind im Winter besonders gefährlich. Sorgen Sie vor!

Sicher zuhause leben mit Flexo Handläufen

Jetzt alle Innen- und Ausstertreppen nachrüsten. Stürze vermeiden, die eigene Selbstständigkeit erhalten, Lebensqualität steigern und Ihr Zuhause verschönern. Ob jung oder alt, gross oder klein, von sicheren Handläufen profitieren alle Menschen. Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten sehr grosse Materialauswahl und schnelle Lieferung inkl. Montage zum günstigen Festpreis.

Fachkundige Beratung und Prospekte kostenlos anfordern!



Flexo-Handlauf GmbH · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

SEMINAR NEU

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

REFERENTEN

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

Inhalt des Seminars

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

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

Datum: Dienstag, 6. Februar 2024, 8.30 bis 11.30 Uhr; Türöffnung: 8.00 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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf der letzten Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation.

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine 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

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 6. Februar 2024

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- 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.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 13. Juni 2024

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	08.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	08.30 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, 17. Mai 2024

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 13. Juni 2024

(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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 5. März 2024, 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 dem Nichterscheinen bleiben die vollen
SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. März 2024

(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.CH

**ATTICO**[®]**ZUSATZSTOCKWERKE
IN HOLZSYSTEMBAU**

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem

Pflanzenschnittkurs

Ihre Pflanzen, Sträucher und Bäume müssen regelmässig geschnitten werden.

Mitarbeiter der Firma Spross Ga-La-Bau AG erklären und zeigen Ihnen im Spross Gartenforum, Binz-Fällanden, die verschiedenen Schnitttechniken.

Samstag, 27. Januar 2024, vormittags

Spross Gartenforum, Bautacherweg, Binz-Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt, und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 40.– Mitglieder / CHF 60.– Nichtmitglieder). Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis spätestens 23. Januar 2024 an: Telefon 044 820 03 43 oder über anmeldungen@hev-duebendorf.ch.

Die Durchführung untersteht den Vorgaben des BAG.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Cornel Tanno berät Sie gerne.

Rufen Sie uns an auf 044 487 17 11.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



MIETRECHT

Ab wann gilt eine angefochtene Mietzinserhöhung?

«Ich vermiete eine Wohnung und habe nun aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes am 7. Juni 2023 mit dem amtlichen Formular eine Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2023 ausgesprochen. Der Mieter hat die Erhöhung angefochten, der Verhandlungstermin vor der Schlichtungsbehörde ist aber erst im Dezember. Nun hat mir der Mieter für den Oktober und den November nur den alten, d. h. den tieferen Mietzins bezahlt. Kann ich ihm eine Zahlungsaufforderung gemäss Art. 257d OR senden?»

Weitergeltung des Vertrages während des Verfahrens

Das Obligationenrecht regelt diese Situation in Art. 270e. Demzufolge gilt der bestehende Mietvertrag während eines Anfechtungsverfahrens unverändert weiter, sowohl während eines Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustande kommt, als auch während des Gerichtsverfahrens, es sei denn, der Richter würde vorsorgliche Massnahmen verfügen, was sich nur rechtfertigt, wenn ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht, namentlich bei Gefährdung des Anspruchs der mutmasslich obsiegenden Partei. Das bedeutet, dass eine Mieterschaft, die eine Mietzinserhöhung angefochten hat, während des Verfahrens nur den bisherigen (tieferen) Mietzins bezahlen muss. Sie gerät also nicht in Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR.

Umgekehrt muss eine Mieterschaft, die den Anfangsmietzins angefochten hat oder die im laufenden Mietverhältnis ein Herabsetzungsbegehren gestellt hat, bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens weiterhin den ursprünglichen, höheren Mietzins bezahlen.

Gestaltungsurteil mit Rückwirkung

Bei einem Mietzinsanpassungsbegehren handelt es sich um eine Gestaltungsklage, daher kann eine definitive Vertragsanpassung erst mit dem rechtskräftigen Urteil eintreten. Das Gestaltungsurteil wirkt dann rückwirkend. Das bedeutet, dass die Mieterschaft bei einer Mietzinserhöhung, die als gültig angeschaut wird, nachzahlen muss. Demgegenüber muss die Vermieterschaft einer Mie-

terschaft, die ein Mietzinsherabsetzungsbegehren gestellt hat und damit obsiegt hat, den zu viel bezahlten Mietzins rückwirkend zurückbezahlen. Die jeweils zu bezahlende Mietzinsdifferenz wird aber erst mit dem rechtskräftigen Urteil fällig, daher kann die obsiegende Partei für die ihr während des Verfahrens entgangene Mietzinsdifferenz keinen Verzugszins fordern.

Fazit

Es ist also in Ordnung, dass der Mieter während des Verfahrens «nur» den bisherigen tieferen Mietzins bezahlt. Die Vermieterschaft ist daher nicht berechtigt, dem Mieter eine Zahlungsaufforderung gemäss Art. 257d OR zu senden und dann das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs ausserordentlich zu kündigen. Der Mieter schuldet auch keine Verzugszinsen. Wenn das Verfahren rechtskräftig erledigt ist und die Vermieterschaft mit der Mietzinserhöhung obsiegt hat oder wenn sich die Parteien vor der Schlichtungsbehörde auf einen Kompromiss einigen und das Verfahren durch Vergleich erledigen, dann muss der Mieter rückwirkend für Oktober, November und Dezember die Mietzinsdifferenz nachbezahlen.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

ERBRECHT: HANDSCHRIFTLICHKEIT INKLUSIVE ORT, DATUM UND UNTERSCHRIFT

Strenge Formvorschriften des eigenhändigen Testaments

Unangenehm ist es den meisten Menschen, sich mit ihrem eigenen Ableben zu beschäftigen. Tun sie dies dann trotzdem, können insbesondere beim eigenhändigen Testament auch noch Formfehler begangen werden. Im Folgenden wird nur auf die Formvorschrift dieser wohl häufigsten Form der Nachlassgestaltung, des eigenhändigen Testaments, eingegangen.

Gesetzliche Regelung

Verstirbt eine Person, ohne von der Gestaltungsmöglichkeit ihres Nachlasses Gebrauch gemacht zu haben, regelt bezüglich letzterem das Gesetz die Erbfolge (Art. 457 ff. ZGB).

Formen von zulässigen Regelungen für den Nachlass

Jeder verfügungsfähigen Person (Art. 467 ff. ZGB) kommt Verfügungsfreiheit über ihren Nachlass zu (Art. 470 ff. ZGB). In den gesetzlichen Schranken kann somit jede verfügungsfähige Person Regelungen betreffend ihren Nachlass treffen. Diese Verfügungsfreiheit ist einerseits durch – je nach Familienkonstellation (Kinder, Ehegatten / eingetragene Partner) – zu respektierende Pflichtteile, das heisst Mindestanteile am Nachlass, und andererseits aufgrund der vorgeschriebenen erforderlichen Form zur Gültigkeit der Verfügung eingeschränkt. Eine weitere Einschränkung kann aufgrund von Gläubigerrechten bestehen (Art. 497 ZGB).

Für zulässige Formen der letztwilligen Verfügung sieht das Gesetz neben dem Erbvertrag (Art. 512 ff. ZGB) drei verschiedene Arten von Testamenten vor: den «Normalfall» des eigen-

händigen Testaments (Art. 505 ZGB) sowie daneben das «öffentliche» Testament (Art. 499 ff. ZGB) und das mündliche Testament (sog. Nottestament, Art. 506 ff. ZGB).

Formvorschrift für das eigenhändige Testament

Das Testament ist ein höchstpersönliches Rechtsgeschäft. Das bedeutet, dass eine Stellvertretung ausgeschlossen ist und damit auch die Erben oder Vermächtnisnehmer auf keinen Fall mitwirken dürfen. Ziel ist es, dass der Erblasser aus freien Stücken seinen Nachlass so regeln kann, wie es ihm beliebt. Da er im Zeitpunkt, in dem seine Regelung Wirkung entfalten soll, nicht mehr lebt, ist die Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften unabdingbar. Damit soll erreicht werden, dass der wirkliche Wille des Erblassers klar eruiert werden kann. Die Formvorschriften dienen verschiedenen Zwecken. Einerseits soll damit eine gewisse Warnungsfunktion erfüllt werden bzw. ein Übereilungsschutz sichergestellt werden. Andererseits soll dadurch Rechtssicherheit bezüglich des effektiven Bestehens eines Testaments und seines Inhalts hergestellt werden. Schliesslich erfüllen sie auch eine Beweisfunktion.

Die Verfassung der eigenhändigen letztwilligen Verfügung kann überall vorgenommen werden. Der Gesetzgeber verlangt, dass der Erblasser seinen letzten Willen vollständig eigenhändig und allein niederschreibt, um die Authentizität und Ernsthaftigkeit seiner Verfügung überprüfbar zu machen. Das bedeutet, dass die individuellen Merkmale der Handschrift des Erblassers erkennbar sein müssen.

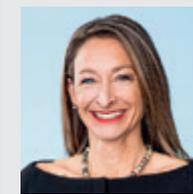
Die Verfügung muss zwingend von Anfang bis zum Ende eigenhändig, d. h. handschriftlich, niedergeschrieben werden, was ebenso für den Ort und das Datum – Tag, Monat (am besten ausgeschrieben), Jahr – sowie die Unterschrift gilt. Jede Sprache und jede Schriftart (ausser Blindenschrift) sind erlaubt, wobei es wichtig ist, dass die Schrift entzifferbar und der Wille bzw. die Anordnungen aus sich selbst heraus widerspruchsfrei klar sind. Wird das Testament auf mehreren Seiten verfasst, empfiehlt es sich, diese zu nummerieren.

Durch die Unterschrift am Ende der letztwilligen Verfügung wird der Erblasser nicht nur identifiziert sowie die Vollendung der Verfügung gezeigt und deren Inkraftsetzung auf den Tod des Erblassers hin, mithin der Ausdruck seines Abschlusswilles, statuiert (Rekognitions- bzw. Abschlussfunktion), sondern sie dient auch dazu, ungewollte Ergänzungen zu verhindern. Die eigenhändige Unterzeichnung des komplett handschriftlich verfassten Testaments mit dem vollständigen zivilstandsamtlichen Namen sowie Ort und Datum ist zwingend notwendig. Worauf der Erblasser seinen letzten Willen schreibt, ist – Testierwille vorausgesetzt – irrelevant. Selbst eine Postkarte kann ein Testament sein, solange klar ist, dass damit letztwillig verfügt werden soll und alles von Hand geschrieben ist, inkl. Ort, Datum und Unterschrift.

Die Kurzform der Unterschrift des Erblassers genügt aber nicht, weil sie eher auf einen Entwurf hindeutet. Ebenfalls ungenügend ist es, mittels Stempel oder mithilfe des Computers zu unterzeichnen. Nicht ausreichend ist ausserdem der auf dem Umschlag zum Testament (nicht am Ende des Testaments selbst unterzeichnet) handgeschriebene Vor- und Nachname der Erblasserin in Grossbuchsta-

ben (siehe dazu neuestes Bundesgerichtsurteil BGer 5A_133/2023 vom 19. Juli 2023 – wobei das Bundesgericht in E. 5.2 ff. ausführte, dass zwar die eigenhändige Unterschrift auf einem anderen Blatt grundsätzlich genügen kann, wenn dieses Blatt eine Einheit mit dem Testament darstellt, was vorliegend eben gerade nicht der Fall und auch klar nicht zu empfehlen ist).

Ungültig wäre weiter eine Verfügung in Bildern, maschinengeschriebener Text oder Absp. Ausdruck vorgeformter Buchstaben wie mit Schablonen, Stempeln oder Computer.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco
Elektrokontrolle und Beratung

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

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

Tel. 055 418 45 45 biberbau.ch



Energie und Geld sparen mit GEAK Plus

Rufen Sie
uns jetzt an
044 940 74 15

Erhalten Sie eine umfassende
Energieberatung für Ihr Gebäude

sustech
energie + klima
www.sustech.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  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



SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

Datum: Dienstag, 19. März 2024, 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 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.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 19. März 2024

(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

Die Einladung zur Stockwerkeigentümersammlung

Das Organ einer Stockwerkeigentümergeinschaft ist deren Versammlung. Es gibt immer wieder Fragen zu den Formalitäten. Einige davon sollen hier erwähnt, wenn auch nicht abschliessend beantwortet werden. Die Gründe in der Folge.

Gesetzliche Regeln: dünn gesät

Genauer ist weder im Gesetz zum Stockwerkeigentum geregelt (Art. 712 ZGB) noch im Vereinsrecht, welches in einigen Bereichen zur Beurteilung beigezogen und analog angewendet wird. In der Versammlung können demnach (Art. 67 Abs. 3 ZGB) Beschlüsse gefasst werden über Dinge, die «gehörig angekündigt» wurden. Dazu gehört auch die «gehörige» Einladung, ansonsten kann eine Nichtigkeit oder Ungültigkeit allfälliger Beschlüsse die Folge sein. Die Definition der «Gehörigkeit» wird allerdings nicht gegeben.

Reglementarische Vorgaben: fett vormerken

Somit gilt: Hauptsächlich die Gemeinschaftsordnung – das Reglement – gibt die Vorgaben. Nach dem Gesetz ist grundsätzlich der Verwalter für die Einberufung zuständig oder ein Fünftel der Stockwerkeigentümer. Weigert sich der Verwalter, muss der Richter die Versammlung einberufen. Allenfalls kann auch hier eine reglementarische Bestimmung etwas anderes vorsehen. Der Verwalter ist grundsätzlich frei in der Festlegung des Ortes, der Zeit und des Inhalts der Traktandenliste. So gesehen steht ihm ein gewisser Ermessensspielraum zu, doch grundsätzlich sollte er die Traktanden aufnehmen, die im Sinne der Gemeinschaft sinnvoll sind.

Auch hier: Gesetzliche Vorschriften wird man weder für Form noch Inhalt der Einberufung finden. Will man es nicht dem Verwalter überlassen, alles zu bestimmen: Vorschriften ergeben sich auch hier aus dem von den Stockwerkeigentümern verabschiedeten Reglement resp. dem Reglement, das beim Kauf der Liegenschaft Bestandteil des Kaufes war. Es sei also mit

Nachdruck darauf hingewiesen, dass das Reglement das Gesetz der Gemeinschaft ist, es würde somit Zeitpunkt und Konditionen regeln. Als Beispiel, dass die Versammlung innert einer bestimmten Zeit nach dem Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden hat.

Die Form der Einberufung

Insbesondere in der Zeit der zunehmenden Digitalisierung stellen sich vermehrt Fragen, ob die Einberufung – oder andere Interaktivitäten – auch auf dem digitalen Weg stattfinden können. Vieles ist auf diesem Weg wohl zeit- und ressourcensparend. Es erfordert jedoch auch die Verfügbarkeit und die Möglichkeit, diese technischen Mittel anzuwenden.

Die Einberufung untersteht also auch keiner gesetzlichen Formbestimmung. Sie kann theoretisch auch mündlich erfolgen. Somit ist auch eine Einladung durch elektronische Kommunikationsmittel möglich. Die Beschlussgegenstände, welche für die Beschlussfassung wichtig sind, sollten wohl in der Praxis eher schriftlich erfolgen, da dies auch für die Beweisführung wichtig ist. Das Reglement kann darum dafür Formvorschriften erwähnen, selbst die schriftliche Einladung per Einschreiben kann vorgesehen sein. Sollte dies der Fall sein, kann der Verwalter die Versammlung über die Formvorschriften auch einen Entscheid fällen lassen, falls es angebracht scheint, die digitalen Kommunikationsmittel zu verwenden.

Die Zustellung der Einladung erfolgt grundsätzlich am Wohnsitz des Stockwerkeigentümers oder an der von ihm mitgeteilten Adresse. Dies sollte, aus praktischen und Kostengründen, insbesondere wenn viele Eigentümer im Ausland

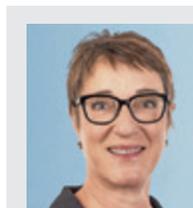
leben, auch elektronisch möglich sein. Auch die Zustellung über einen Download auf einer zugänglichen Website sollte möglich sein. Ebenso sollte eine Einberufung über einen öffentlichen – analogen – Aushang, etwa im Treppenhaus, nach dieser Meinung ausreichend sein.

Nach der hier vertretenen Meinung wäre zur Verwendung von digitalen Kommunikationsmitteln sicher dann, wenn das Reglement klare Formvorschriften enthält, eine Reglementsänderung notwendig.

Auch zeitlich (Frist) gibt es keine gesetzlichen Bestimmungen. Das Gesellschaftsrecht sieht zum Teil eine minimale Frist von 20 Tagen vor, diese ist jedoch nicht analog anwendbar, könnte aber als Richtwert angesehen werden. Die Frist zur Einberufung sollte jedoch so gestaltet sein, dass es einem Eigentümer möglich ist, an der Versammlung teilzunehmen und sich auf dieselbe vorzubereiten. Vernünftigerweise sollte sie nicht weniger als zehn Tage betragen. Merke: Die Einladung ist empfangsbedürftig.

Inhalt der Einladung

Zurück zum Anfang: Ausser einer «gehörigen» Ankündigung (der Traktanden) ist dem Gesetz nichts zu entnehmen. Wie auch beim zeitlichen Aspekt sollte es aufgrund der Informationen einem Stockwerkeigentümer möglich sein, sich ein umfassendes Bild über den Inhalt der zur Abstimmung kommenden Traktanden zu machen. Je komplexer die Sache, desto detaillierter sollte der Inhalt resp. Umfang der Informationen sein. In der Versammlung sollte niemand von einem Thema überrumpelt werden. Jeder sollte sich vor der Versammlung bereits entscheiden können, wie er abstimmen wird.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

oecasa 

OECASA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 138 | 8302 Kloten

T 043 536 66 10
info@oecasa.ch | www.oecasa.ch

Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

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

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



Besitzer von Mietliegenschaften

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



Stockwerkeigentümer

Allgemeine / persönliche Dokumente sind immer zugriffsbereit.



Wohnbaugenossenschaften

Unsere Verwaltungsfachleute kennen Ihre Bedürfnisse.

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerkeigentum bzw. im Miteigentum. Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.

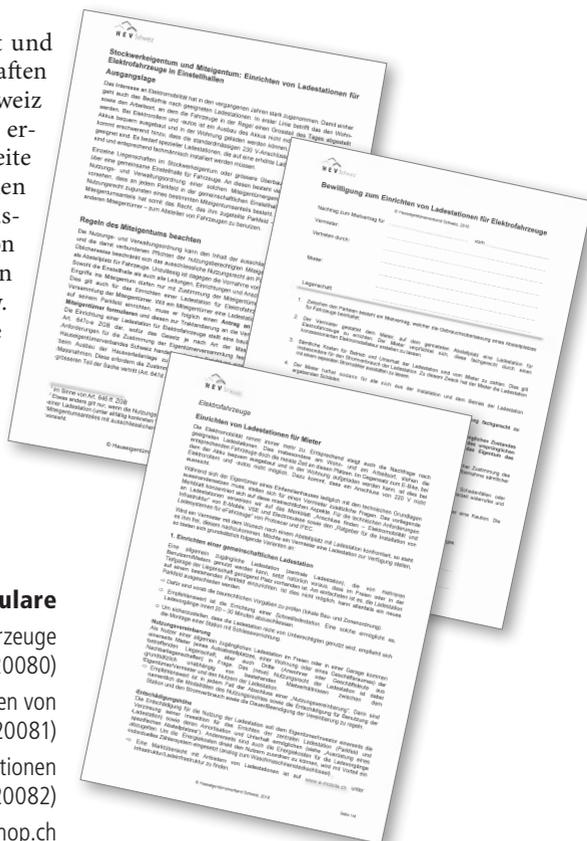
Aktuelle Formulare

Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (20082)

www.hev-zuerich-shop.ch



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE», Artikel-Nr. 20080	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter», Artikel-Nr. 20081	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge», Artikel-Nr. 20082	CHF 3.50	CHF 4.50

Bestellformular sehen Seite 46

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

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.



Und der Kalk im WC ist gespült

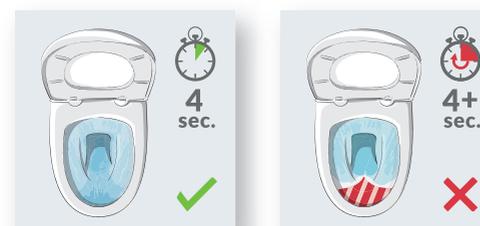
DER RESTCLEAN@SERVICE

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

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. März 2024,
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. März 2024

(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

Unsere Aufgabe war im Haus für zwei ältere Menschen 1 Stockwerk zu überwinden. Mit der Lösung im Treppenauge durch den senkrechten Lift, und beidseitigen Handläufen, nutzen sie Treppen und kommen mit dem Rollator senkrecht nach oben. Wir haben im Treppenaug für den Lift passend die Stufen zugeschnitten.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil
Mit Stil nach oben



flexomobil GmbH
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



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

Sorry,
Tigermücke
und Co.



Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.80	2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.80	2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30	8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	17.00	22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30	8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	7.50	9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»		2.80	3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.80	3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)		2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30	8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30	8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.80	1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.80	2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	7.00	9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.60	6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.60	6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.60	6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00	5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartdienste		2.30	3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste			
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	9.20	12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		5.20	6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.80	4.50
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	7.50	10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	7.50	10.00
10071	_____	Checkliste: Aussch. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	_____	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)		9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	_____	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	_____	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	_____	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	_____	Der Mietzins (2023)	NEU	39.00	46.00
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	_____	Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)		189.00	219.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
50008	_____	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)		229.00	259.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)	NEU	39.00	46.00
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2021)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2023)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)	NEU	69.00	69.00
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)	NEU	60.00	68.00
40020	_____	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	_____	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	_____	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	_____	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	_____	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40088	_____	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)		29.00	34.00
20037	_____	Wohnеigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedernummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
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-/Materialpauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.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, 9. April 2024, 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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 9. April 2024

(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	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)		

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.



Käufer	grosses Raubtier	Standard		Halbton gekrümmter Stift	Roman von Maupas-sant			belg. Chan-teur †1978		Staat in Südost-asien	afrika-nische Lillienge-wächse	Gegen-angriff
				6				Staat im Orient förmli. Anrede				
Farbton Schank-tisch					Trauben-ernte					it. Artikel englische Gasthöfe		
			Parteien-bündnis Musik: mehr									
					Chrono-meter (Mz.)		schweiz.: jenseits eh. US-Airline				8	
Wasser-förder-maschine	Eskimo-Eigenbez. Anerkennung							britische Prin-zessin Kosmos				
ital.: blau chines. Politiker †				einzig-er jordanischer Hafen	Jacke Vater und Mutter					1	deutsche Vorsilbe	
	5		Gelände Datei-format					Ab-scheu-gefühl	'heilig' in span. Städte-namen			Metro-pole am Tiber
				2			Bücher-freund					
Desaster		Gauner-sprache franz.: Gas				Vergan-genheits-form von 'haben'	Spiel-karten-farbe					
Kose-wort für Gross-mutter	ägypt. Gott der Erde Dung				würdigen europ. Fussball-bund						munter	
			Aus-strahlung Vorfahr					unbe-stimmter Artikel		bibli-scher König		Wind-richtung
					Wasser-vogel				latei-nisch: ich			
Vorname der Minnelli	Fürsten-haushalt			4		höchste Erhebung Ob-waldens		3				
agieren			9		Wort am Gebets-ende			nicht jung				

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 14.02.2024. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

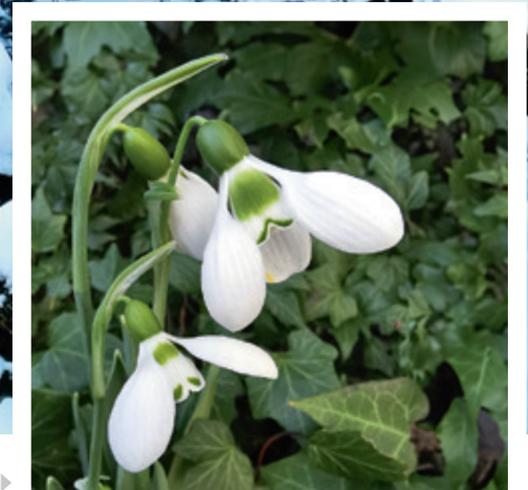
Sudoku schwer

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

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



Eine dichte Schneedecke ist im schweizerischen Mittelland selten.



Oft läuten die Breitblättrigen Schneeglöckchen im Dezember den Winter ein. ▶

SEELNFUTTER FÜR MENSCHEN – LEBENSNOTWENDIGE NAHRUNG FÜR TIERE

Hungrig sind sie immer, die Honigbienen

Wenn im Winter manchmal Schnee fällt, die Natur zu ruhen scheint und die Gärtnerin hinter dem Ofen sitzt, verstecken sich die Honigbienen im Bienenstock, wo sie eng aneinandergeschmiegt eine Traube bilden und sich auf diese Weise gegenseitig wärmen. Zuinnerst, wo es mit mindestens 25 Grad gut geheizt ist, thront, wie es in einer Monarchie üblich ist, die Königin.

Wer einen Platz in der äusseren Schicht hat, wird, um nicht zu erfrieren, regelmässig von Tieren aus den milderen Zonen abgelöst. Ausserdem fahren die Bienen ihren Stoffwechsel herunter und brauchen so weniger Futter. Die eingelagerten Vorräte halten daher länger. Steigen die Temperaturen im Freien über 12 Grad an, was in den vergangenen Jahren oft vorkam, fliegen manche Honigbienen aus und suchen Nahrung. Oft kann man einzelne zusammen mit Hummeln im Dezember oder im Januar im Garten beobachten.

Was aber werden sie finden? – Eine reiche Ernte können die Insekten in der kalten Jahreszeit nicht erwarten. Ist dies nicht Grund genug, einen Garten nicht nur für Sommermonate anzulegen, sondern bienenfrendliche Stauden und Gehölze für das ganze Jahr zu pflanzen?

Schneebälle als Nahrung

Zu den Winterfavoriten unter den Strüchern, welche Honigbienen, Hummeln und ich gleicherweise schätzen, gehören zwei bereits ab Novem-



Sieber-Krokus (*Crocus sieberi*) blüht schon im Januar.

ber blühende Schneebälle: der immergrüne Lorbeer-Schneeball (*Viburnum tinus*), der sich auch als Topfpflanze eignet, und der Winter-Schneeball (*Viburnum × bodnantense*). Gleichzeitig blüht die *Mahonia* «Wintersun», die als eigentliche Trachtpflanze gilt und Nektar sowie Pollen anbietet. – Den Bienen ist es vermutlich egal, ob ihre Winterfutterquellen hiesig sind, aber manche Gärtnerinnen und Gartenfreunde denken darüber anders. Wie wär's mit einem einheimi-

Im März steht immer mehr einheimisches Futter bereit: Blüte des «Tierlibaums» (*Cornus mas*).



schen Seidelbast (*Daphne mezereum*) oder einem Haselstrauch (*Corylus avellana*)? Beide Sträucher blühen wie die in Amerika und Asien vorkommende Zaubernuss (*Hamamelis*) allerdings meistens erst im Februar.

Da in unseren Gärten die Fläche normalerweise beschränkt ist, können manche Bienenfreundinnen und Gartenbesitzer das Futterangebot im Winter nicht beliebig ausdehnen. Wer für Sträucher, d. h. Gehölze, keinen Platz hat, kann auf Stauden und Zwiebelgewächse ausweichen. Im Eingangsbereich des Gartens lockt vielleicht ein Topf mit Christrosen (*Helleborus niger*). In der Nähe von Gehölzen breiten sich ab Dezember Breitblättrige Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) aus, während die ersten einheimischen kleinen Geschwister (*Galanthus nivalis*) zusammen mit den Winterlingen (*Eranthis hyemalis*), frühen Krokusarten (z. B. *Crocus sieberi*), Stinkender Nieswurz (*Helleborus foetidus*) und Lenzrosen (*Helleborus × Hybridus*) ab Februar auf den nahen Frühling hinweisen. Das Futterangebot wird laufend vielfältiger, die warmen Tage häufiger. Honigbienen und Hummeln werden aktiv und wirken manchmal wie ein summendes Orchester. Die Mehrheit der Wildbienen hingegen kümmert sich in dieser Jahreszeit nicht um ihre Ernährung, denn die meisten halten eine Art Winterschlaf, und zwar häufig im Stadium als Puppe.

Üppiges Angebot

Im Frühling wird das Futterangebot luxuriös. Fast könnte man meinen, die Sorge um die Insekten sei übertrieben. Blühende Fruchtbäume, Ziergehölze, Zwiebelgewächse, Kletterpflanzen und Stauden scheinen um die Gunst der Tiere zu buhlen. Die einen Pflanzen versuchen es mit duftenden Blüten, andere mit farbigen Blütenblättern, auffallenden Blüten oder Nektarblättern.

Trotz dem vermeintlichen Überangebot an Nahrung lohnt es sich bei der Bepflanzung eines Gartens, auch an die bestäubenden Insekten zu denken. Zu den besonders beliebten Gehölzen würde ich die Apfelbäume (*Malus*) zählen, die auch bei den nun ebenfalls wachen Wildbienen Anklang finden. Zier- oder Fruchtkirschen (*Prunus*) werden ebenso emsig besucht wie Ahornbäume (*Acer*), Kornelkirschen (*Cornus mas*), Weiden (*Salix caprea*), Johannisbeeren (*Ribes*) oder Berberitzen (*Berberis*).

Versperrter Weg zu Pollen und Nektar

Ob Staudenliebhaberin, Naturgärtner, Obstbäuerin oder Kräuterfreund, alle haben für die Bienen etwas im Angebot: Akelei, Veilchen, Holunder, Glyzinien, Gänseblümchen und Rosmarin blühen neben ersten Pfingstrosen oder Primeln. Aber aufgepasst! – Wer gefüllt blühende Stauden wie etwa die üppige *Paeonia* Hybride «Red Charm» vorzieht,

wird die bestäubenden Insekten enttäuschen, denn die unzähligen Blütenblätter¹ versperren den Weg zu Pollen und Nektar. Oft sind gefüllt blühende Sorten einer Art unfruchtbar und steril. Für die Fauna sind sie daher wertlos, obwohl die Gärtnerin sie schätzt und als Lösung des Problems nach einem Kompromiss sucht. Ansprüche der Tiere und emotionales und ästhetisches Empfinden des Gärtners oder der Gartenliebhaberin stimmen nicht immer überein. Ist es nicht leicht nachvollziehbar, dass jemand auf eine gefüllt blühende Clematis, Dahlie oder Chrysantheme nicht verzichten möchte? – Die prallen Blüten halten bekanntlich wesentlich länger, weil sie auf die Bestäubung warten, die, wie erwähnt, nicht möglich ist.

Kaum ist der Frühling vorbei, schwärmen Blumenfreundinnen und Staudenfreunde vom Höhepunkt in ihrer gemischten Rabatte. Besonders die Rosen feiern ein grossartiges Fest, begleitet von Prachtstauden wie Rittersporn, Mohn, Pfingstrosen und unzähligen attraktiven Begleitstauden. Andere hingegen freuen sich über die vielen einjährigen Blütenpflanzen, während die Naturgärtnerinnen und -gärtner von ihrer Na-

¹ Gefüllte Blüten entstehen durch die Mutation von für die Bildung von Pollen und Nektar zuständigen Staubblättern zu Blütenblättern.

Bestäubende Insekten mögen auch Zierapfelbäume.
Foto: Margrit Born



Wer Löwenzahn als Unkraut ausreißt, pflanzt als Alternative den verwandten rosaroten Löwenzahn (*Taraxacum pseudorosaeum*).



turwiese schwärmen. Tatsächlich ist die Tafel für die Bienen am Anfang des Sommers reich gedeckt.

Im August, dem letzten der drei Sommermonate, nimmt das umfangreiche Angebot an blühenden Pflanzen ab. Gärtnerinnen und Gartenfreunde reisen in die Ferien oder freuen sich bereits über den Erntesegen im Nutzgarten. Die Magerwiesen sind verblüht und häufig gemäht. Remontierende Rosen oder Stauden lassen sich Zeit mit der zweiten Blüte. Allerdings erreichen Annuellen wie Sonnenblumen, Zinnien, Schmuckkörbchen oder Sommerastern ihren Höhepunkt und helfen dabei, den Teller zu füllen.

Im Kräutergarten locken neben Basilikum Ysop und Borretsch. Zudem blüht beispielsweise die remontierende Katzenminze (*Nepeta 'Walker's Low'*) zum zweiten Mal, während die bis zum ersten Frost blühenden Prachtkerzen (*Gaura lindheimeri*) Nahrung anbieten. Sie alle wer-

den in dieser Zeit von Bienen und anderen bestäubenden Insekten geradezu umworben. Imkerinnen und Imker hingegen beobachten ihre Völker genau und bieten oft zusätzlich zum Angebot in der Natur Futter an.

Karger Herbst

Im Herbst wird der gedeckte Tisch noch bescheidener. Während wir Menschen Früchte ernten, Trauben pressen, die Herbstfärbung bewundern und uns über die Wespen, die sich hemmungslos auf unseren Tellern bedienen, ärgern, müssen die Bienen immer härter arbeiten, um sich mit dem nötigen Futter zu versorgen. Daher sollte man nicht vergessen, im Herbst blühende Stauden und Gehölze anzupflanzen. Bei uns ruft die Herbstduftblüte (*Osmanthus heterophyllus*) mit süßem Duft nach Bestäubern. Eifrig besucht werden die verschiedenen Efeuarten und -sorten (*Hedera*). Im Staudenbeet freuen sich die Tiere über Herbstastern, Fetthennen, späten Sonnenhut, Bartblu-

men, Herbstzeitlosen, den späten Eisenhut und die ersten Winterblüher. Wer in dieser Zeit nochmals in eine Gärtnerei geht, wird viele Futterpflanzen finden, die Mensch und Tier gleichermaßen, aber aus anderen Gründen gefallen.

«Blumen für das ganze Jahr» ist der Titel eines 1965 erschienenen klassischen Gartenbuchs von Margery Fish (1892–1969). Ihr Grundsatz hat nicht an Aktualität verloren, denn während wir Gärtnerinnen und Gartenfreunde Blumen als Seelenfutter empfinden, sind diese für die Honigbienen lebensnotwendige Nahrung.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Gefüllt blühende Blüten wie die der *Paeonia 'Red Charm'* bieten den Insekten nichts.



Ganz anders die *Paeonia 'Red Romance'*, eine von den Bienen geliebte Pfingstrose.



Im Juli blüht die Muskatellersalbei (*Salvia sclarea* var. *turcestanica*), ein beliebter Lippenblütler.



Meistens blüht unsere Herbst-Duftblüte bis im November.



Odysseus und die Sirenen · Bild: John William Waterhouse 1891

FABELWESEN

Von Tiermenschen, Menschentieren und sonstigen Ungeheuern

Für einmal schreibe ich über Tiere, die nur in unserer Fantasie existieren. Es handelt sich dabei um bekannte und weniger bekannte Fabelwesen, die menschliche Wesen, Tiermenschen oder reine Tiermischwesen darstellen können. Neben den Fabelwesen gibt es auch die Fabeltiere, die man aus den entsprechenden Fabeln kennt. Dies sind jedoch echte Tiere mit menschlichen Eigenschaften und mit menschlichem Handeln: Der schlaue und listige Reineke Fuchs oder der gutmütige Meister Petz sind zwei bekannte Beispiele.



Bild: Wikipedia

Fabelwesen hingegen sind Gestalten, die der menschlichen Fantasie entsprungen sind. Populäre Fantasiewesen sind zum Beispiel das Einhorn und der Drache. Fabelwesen existieren in unzähligen Sagen und Märchen der Völker. Sie können göttlichen oder teuflischen Ursprungs sein, sie sind Dämonen oder Wächter, sie können gut und freundlich, aber auch böse und gefährlich sein. Sie sind äusserst vielgestaltig: Die einen sind monströs und hässlich, während andere attraktiv, schön anzusehen und den Menschen und den Göttern zugetan sind. Es gab Zeiten, da existierten solche Wesen nicht nur als Fantasieprodukte: Sie wurden als seltene Wesen heimlich beobachtet, studiert und in wissenschaftlichen Büchern beschrieben. Heute kennen wir die Fabelwesen in erster Linie aus der Mythologie, aus Märchen, Fantasyfilmen und aus der Heraldik.

Der Drache

Der Drache – auch als Lindwurm bekannt – ist ein feuerspeiendes Mischwesen aus einer Schlange, einem Vogel und einem Raubtier. Im europäischen Raum hat der Drache ein negatives Image. Sowohl in der Mythologie als auch in Märchen ist er ein Ungeheuer und gilt als Sinnbild für das Böse, das Chaos und die Zerstörung. Im Mittelalter war er Entführer von Jungfrauen und musste von tapferen Rittern getötet werden. Erst später – unter anderem auch in der Fantasyliteratur – wird der Drache als gutartiges und freundliches Wesen dargestellt. Im ostasiatischen Raum hat der Drache ebenfalls ein positives Image. Er gilt nicht als böse und muss nicht bekämpft werden. In China wird er verehrt und gilt als Urahn der Menschen. Er steht für Glück, Frieden, Weisheit und Güte. Auch heute ist die Symbolkraft des Drachens ungebrochen. Ihm werden vermehrt Eigenschaften wie Kraft und Stärke zugeschrieben.

Das Einhorn

Das Einhorn ist ebenfalls ein berühmtes und legendäres Fabelwesen. Konrad Gessner war ein begnadeter Universalgelehrter und wird auch als Leonardo da Vinci der Schweiz bezeichnet. Er ist 1516 in Zürich geboren und beschrieb in seinem umfassenden fünfbandigen Werk «His-



▲ Der chinesische Drache steht für Glück und langes Leben. Bild: Wikimedia
▼ Der bössartige Drache: Drachenbrücke in Ljubljana. Bild: Wikimedia



Das Einhorn
als Wappentier
(Ebnet-Kappel).
Bild: Wikipedia

toria animalium» eine grosse Anzahl von Tierarten. Aller Wissenschaftlichkeit zum Trotz wird dort auch ein Einhorn präsentiert. Konrad Gessner beschreibt es als gefräßiges und bissiges Pferd mit gespaltenen Hufen und mit einem Horn, dem eine giftneutralisierende Heilwirkung zugesprochen wird.

Das Einhorn ist – wie viele andere Fabelwesen – auch ein beliebtes Wappentier. In dieser Funktion besitzt es natürlich nur positive Charaktereigenschaften: In der Heraldik steht das Einhorn für Kraft, Mut, Macht und Weisheit.

Harpyien

Die Harpyie ist ein Beispiel eines Tier-Mensch-Mischwesens aus der griechischen Mythologie. Harpyien werden dort als schöne Frauen mit Vogelflügeln und gelocktem Haar beschrieben. Sie haben eine grosse Ähnlichkeit mit den aus den Sagen des klassischen Altertums bekannten Sire-



Das Einhorn in Konrad Gessners «Thierbuch» aus dem Jahre 1565.

nen. Diese verzauberten Seefahrer mit ihrem Gesang und lockten sie auf ihre Insel. Dort waren sie verloren und mussten sterben. Odysseus, der grosse Held der griechischen Mythologie, konnte den Verlockungen der Sirenen nur widerstehen, indem er seine Ohren mit Wachs verschloss und sich an den Mast seines Schiffes binden liess.

Im mittelalterlichen Christentum galten die Sirenen als Verkörperung der von Frauen ausgehenden «gefährlichen Versuchung» und der verhängnisvollen «weltlichen Sinneslust».

Der Greif

Der Greif wird oft als Löwe mit kräftigen Flügeln und mit dem Kopf eines Adlers dargestellt. Bekannt sind auch verschiedenste Varianten mit Schlangenköpfen und Vogelfüssen. Der Greif ist ein treuer Hüter, ein guter Wächter und ein Bewahrer des Wissens. Greife haben meistens einen gutartigen oder neutralen Charakter und sind nur in seltenen Fällen bössartig. In der griechischen Mythologie beförderte das unsterbliche Wesen den Meeres- und Flusssgott Okeanos auf einem Streitwagen. Es gibt auch Darstellungen, in welchen Menschen oder Götter als Reiter auf dem Rücken des Greifs sitzen. In der Schweiz kennt man das Fabelwesen unter dem Namen Vogel Gryff: Er ist eine heraldische Figur von Kleinbasel, nach der auch ein volkstümlicher kleinbaslerischer Feiertag benannt wird.



Die Harpyie (Kupferstich aus dem Jahr 1660).
Bild: wikipedia



1



3



2

Der Mantikor

Der Mantikor stammt aus der persischen Mythologie. Er ist ein Mischwesen aus Mensch, Löwe und Skorpion. Oftmals besitzt der Mantikor auch Flügel. Er hat drei scharfe hintereinanderliegende Zahnreihen und ist mit einem giftigen Stachel ausgerüstet. Berüchtigt ist er als grausamer und hinterlistiger Menschenfresser. Er verbirgt seine Absichten hinter falscher Freundlichkeit und einer sanften und angenehmen Stimme.

Seine bevorzugte Art, Menschen anzulocken und zu jagen, bestand darin, seinen Körper im hohen Gras zu verstecken, sodass aus der Ferne nur der Menschenkopf sichtbar war. Dadurch getäuscht, kamen die Menschen dem Mantikor zu nahe. Dieser konnte nun das ahnungslose Opfer mühelos angreifen, töten und auffressen.

1 Der Vogel Greif. Bild: Wikimedia

2 Der Vogel Gryff.

3 Der Mantikor (Stich aus dem Jahr 1650). Bild: Wikimedia

4 Der Mantikor: ein hinterlistiger Menschenfresser. Bild: Wikipedia



4



Pegasus, das Pferd mit Flügeln. Bild: Pixabay

Pegasus

Nach den vielen gar schrecklichen Kreaturen möchte ich den Artikel mit einem Wesen abschliessen, dessen Charakter und Aussehen eine etwas erbaulichere Stimmung hinterlassen soll. Bei diesem faszinierenden Tier handelt es sich um Pegasus, das Pferd mit den mächtigen Flügeln. Pegasus ist ein bekanntes Fabelwesen aus der griechischen Mythologie: Es wird mit Weisheit, Stärke und Macht in Verbindung gebracht, steht aber auch für Schönheit sowie für die Kraft und Freiheit der Fantasie: Auf dem Rücken von Pegasus brachten die Musen den Künstlern und den Dichtern des antiken Griechenlandes die Inspiration.

Wer jetzt die traumhafte Fotografie von Pegasus als Kitsch einstuft, mag sogar recht haben. Aber Pegasus ist nun einmal ein Schönling, und ich stehe dazu, dass mir das Bild gefällt – auf die Gefahr hin, dass ich nun für einige mir sonst zugeneigte Leser als Kunstbanause gelte.



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

im Broëlberg 8

Brandschutz

8802 Kilchberg

Leichtbauwände

Telefon 044 715 53 00

Isolationen

www.gipsercoduri.ch



jetzer
storen.

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

Jetzer Storen GmbH

In der Wässeri 16, 8047 Zürich

Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48

e-mail: info@jetzer-storen.ch

Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

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

Kontaktaufnahme erbeten unter www.stiftung-drei-ringe.ch, steuerbefreit.

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

BIRMENSDORF – 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: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch
c/o immotinn AG
Dorfstrasse 29a
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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: Industriestrasse 9, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Fontana + Partner AG
8708 Männedorf, Telefon 044 922 40 60

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine 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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

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 Rechtsberatung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Denkmalschutz behindert Verdichtung

Der Kantonsrat hat die Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz» vor rund einem Jahr an den Regierungsrat überwiesen. Damit soll der Denkmalschutz pragmatischer, transparenter und eigentümerfreundlicher gestaltet werden. Andererseits wird mit der Revision gefordert, öffentliche Interessen wie Verdichtung, Wachstum und energetische Sanierungen stärker zu berücksichtigen.

Unser Verband verlangt schon länger eine liberalere Praxis. Wir unterstützen daher den Vorstoss, der von Kantonsrat Pierre Dalcher und Unterzeichnern aus den bürgerlichen Parteien eingereicht wurde. Damit würden klarere und einfachere Richtlinien geschaffen und die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung zwischen Kanton, Gemeinden und Eigentümern wären besser geregelt. Der Regierungsrat hat noch rund ein Jahr Zeit, einen Bericht und Antrag auszuarbeiten.

Veränderungen an der baulichen Substanz von besonders schützenswerten Gebäuden werden heute durch die Vorgaben des Denkmalschutzes oft erschwert. Etwa bei Fassaden, bei denen es aufgrund der strikten Auflagen kaum Möglichkeiten gibt, sie zu dämmen.

Wie daher die von der Politik geforderten weiteren CO₂-Reduktionen im Gebäudebereich erreicht werden können, insbesondere die energetische Sanierung von denkmalgeschützten Objekten, ist eine von vielen offenen Fragen in der aktuellen Energie- und Klimapolitik. Wir erwarten, dass der Regierungsrat in seinem Bericht auf diesen Zielkonflikt eingeht und mit eigentümerfreundlichen und pragmatischen Vorschlägen dazu beiträgt, ihn zu entschärfen.

Martin Killias, Präsident des Schweizerischen und des Zürcher Heimatschutzes, schreibt in einem Gastkommentar in der NZZ (7. Juni 2023), es gehe beim Heimat- bzw. Denkmalschutz um die Lebensqualität aller und darum, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Städte und Dörfer nicht aus ihren Wohnungen verdrängt würden. Diese Darlegung ist ebenso bedenklich wie entlarvend. Herr Killias will den Denkmalschutz offenbar auch für den Mieterschutz missbrauchen!

Der HEV Kanton Zürich ist sehr gespannt auf den regierungsrätlichen Bericht und erhofft sich von der zuständigen Baudirektion zukunftsweisende und liberale Ansätze – auch mit Blick auf die Erreichung der ambitionierten Klimaziele der Behörden.

Hans Egloff

WIR KÜMMERN UNS



Unsere Services

- Feuchtigkeitsmessungen
- Luftkeimmessungen
- Abklatschproben
- Kaltvernebelung
- Datenlogger

[krueger.ch](https://www.krueger.ch)

KRÜGER

Service erleben.

Schimmelpilz an Wänden, Decken oder Böden haben viele Ursachen. Unsere Fachspezialisten analysieren und beseitigen den Schimmelbefall gründlich und dauerhaft.



AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



VIELE WEGE FÜH-
REN ZUM ZIEL, MIT
DEN PASSENDEN
MASCHINEN UND
GERÄTEN WÄHLEN
WIR IMMER DEN
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch