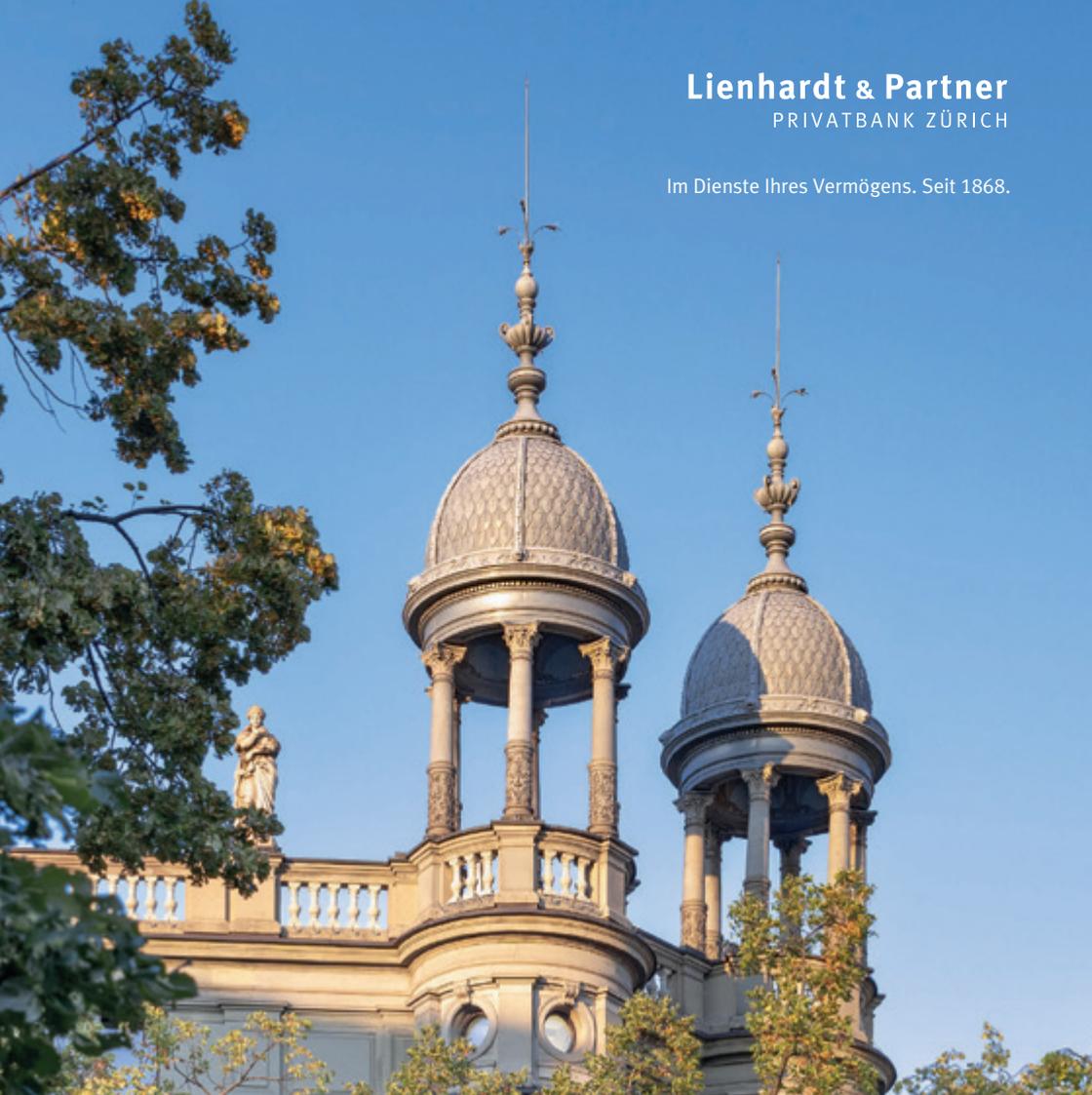




- [HEV Kanton Zürich wehrt sich gegen höhere Steuern für Hauseigentümer](#)
- [Vereinsversammlung HEV Zürich: Vier neue Mitglieder in den Vorstand gewählt](#)
- [Greifvögel: Die Könige der Lüfte](#)

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

Eingriffe in den Wohnungsbau: Weniger wäre mehr

Zürich ist attraktiv. Wer wüsste das besser als wir, die seit jeher hier wohnen? Attraktivität hat ihren Preis: Zürich ist teuer. Das schreckt aber offensichtlich nicht wirklich ab. Der Sog der Stadt ist trotzdem so gross, dass der Wohnungsbau schon lange nicht mehr mithalten kann. Allen ist bewusst, dass Zürich mehr Wohnungen braucht. Statt zu bauen, wird aber alles Erdenkliche getan, um Bauwillige abzuschrecken. Die Bautätigkeit ist auf ein erschreckend tiefes Niveau gefallen. Je geringer in Zürich die Bautätigkeit ist, umso üppiger schießen die Initiativen ins Kraut, welche dieselbe regeln wollen. Als ob es statt an Wohnungen an Regeln fehlte.

Dass dieses Rezept untauglich ist, lässt sich an der Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt klar erkennen. Statt hier als Konsequenz die Regeln zu ändern, sollen diese oder ähnliche nun aber auch noch auf den ganzen Kanton übertragen werden. Damit drohen jedenfalls gleich drei linke Initiativen: Wohn-Initiative, Wohnungs-Initiative und Wohnschutz-Initiative. Ähnliche Namen, ähnliche Untauglichkeit.

Die eine will mit einem Vorkaufsrecht der Gemeinden einen wachsenden Teil des Liegenschaftsmarktes verstaatlichen. Wie damit mehr und gar billigere Wohnungen entstehen sollen, ist schleierhaft. Viel eher würden damit die letzten willigen Bauherren vergault.

Die zweite fordert, dass der Kanton eine neu zu gründende kantonale Wohnbaugesellschaft mit mindestens 500 Millionen Franken alimentiert. Das ist einerseits eine happige Summe, die dann für andere Aufgaben fehlen würde. Andererseits würde das bestenfalls für wenige hundert Wohnungen ausreichen. Das heisst, dass zwar etwa 1,6 Millionen Zürcher Steuerzahler zahlen würden, aber nur an die 1000 von ihnen einen Nutzen hätten. Sieht so Gerechtigkeit aus?

Die dritte will verhindern, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, Baubewilligungen mit temporären Mietzinslimiten verbinden, Ersatzneubauten erschweren und dem Mieterverband ein umfassendes Rekursrecht einräumen. Wen könnte das alles dazu ermuntern, die ersehnten Wohnungen zu bauen?

Vielleicht ist der Leidensdruck einfach noch zu gering für die Einsicht, dass es besser wäre, den Wald von Bauvorschriften endlich zu lichten als weiter aufzuforsten.

Albert Leiser

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Martin Bürlimann, Redaktor
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Dr. Peter Ilg, HWZ Zürich,
Leiter Swiss Real Estate Institute
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 58 786 (WEMF-bestätigt 2023)

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

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Eingriffe in den Wohnungsbau: Weniger wäre mehr 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Vieles richtig gemacht! 74

POLITIK

VERNEHMLASSUNG ZU VERMÖGENSSTEUER-
UND EIGENMIETWERTEN
**HEV Kanton Zürich wehrt sich gegen
höhere Steuern für Hauseigentümer** 7

«STARHILFE-INITIATIVE» UND «WOHNEIGENTUMS-
INITIATIVE» ZUSTANDE GEKOMMEN
**Für die Stärkung des selbstbewohnten
Wohneigentums** 12

NACHWEIS DER VERGLEICHSMIETZINSE ZUR
MISSBRAUCHSPRÜFUNG SOLL VEREINFACHT WERDEN
Transparenz dank Vergleichbarkeit der Mietzinse 14

INNERE VERDICHTUNG NICHT ERSCHWEREN UND
WOHNUNGSNOT NICHT VERSCHÄRFEN
Zurückhaltende Umsetzung gefordert 16

AKTUELL

VEREINSVERSAMMLUNG 2024 DES HEV ZÜRICH
Vier neue Mitglieder in den Vorstand gewählt 18

DELEGIERTENVERSAMMLUNG
HEV KANTON ZÜRICH
Zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt 23

OHMA-STUDIE:
BEGEHRTES STOCKWERKEIGENTUM
**Eigentumswohnungen: Gestiegene Nachfrage
und grösseres Angebot** 25

ZÜRICH LEGT GASNETZE STILL
**Zürich stellt in zwei Quartieren von Gas auf
Fernwärme um** 28

RECHT

STOCKWERKEIGENTUM
**Muss von der Stockwerkeigentümerversammlung
ein Protokoll erstellt werden?** 34

NACHBARRECHT/NATURSCHUTZ
Lärmimmissionen durch quakende Frösche 37

HEIZ- UND NEBENKOSTEN
**Voraussetzung der rechtsgültigen Vereinbarung
im Mietvertrag** 40

STRAFRECHT / HAUSFRIEDENSBRUCH
**Wann ist der Straftatbestand des
Hausfriedensbruchs erfüllt?** 42

MIETRECHT
**Die Mängelrüge bei der Beendigung des
Mietverhältnisses** 46

STOCKWERKEIGENTUM
Reglementsänderung im Stockwerkeigentum 48

NATUR

NAMEN SIND GLÜCKSSACHE
Für ihren Namen sind sie nicht verantwortlich 58

GREIFVÖGEL
Die Könige der Lüfte 66

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 30

Verkaufsinserat 32

DRUCKSACHENVERKAUF
Ladestationen für Elektrofahrzeuge 50

SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme» 33
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 39
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 44
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 49
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 56

Bestellformular 51

Kreuzworträtsel 54

Sektionen-Info 72

ZUM TITELBILD

Es wurde fleissig abgestimmt: Rund 600 Mitglieder nahmen an der diesjährigen Vereinsversammlung des HEV Zürich teil.

Obligationen- anleihe

3.1 % Zins
Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins
Laufzeit bis 31.12.2027

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

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

**Schweizerische
Altstadt-
Liegenschaften**





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



VERNEHMLASSUNG ZU VERMÖGENSSTEUER- UND EIGENMIETWERTEN

HEV Kanton Zürich wehrt sich gegen höhere Steuern für Hauseigentümer

Der HEV Kanton Zürich, der sich für den Schutz des privaten Grundeigentums sowie für die Wahrung und Vertretung der Rechte der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer einsetzt, kämpft seit jeher für massvolle Steuern und Gebühren. Er ist deshalb nicht gewillt, die vom Kanton Zürich auf die Steuerperiode 2025 hin geplanten höheren Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte einfach so hinzunehmen. Er hat deshalb am 6. Mai 2024 seine Vernehmlassung eingereicht, in der er begründet, weshalb er die geplanten Steuererhöhungen ablehnt. Mittels 14 Anträgen legt der HEV Kanton Zürich dar, wie die einschneidenden finanziellen, aber auch sozialen Folgen der geplanten Steuererhöhungen für die Hauseigentümer vermieden oder zumindest abgefedert werden können.

Als Basis für Steuern und Abgaben sind Immobilien für den Fiskus – weil unbeweglich und gleichzeitig wertvoll – seit jeher attraktiv. Auf die Steuerperiode 2025 hin sollen die Hauseigentümer im Kanton Zürich denn auch einmal mehr zur Kasse gebeten und deren Liegenschaften steuerlich höher belastet werden.

So plant der Kanton, mit der «Weisung des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025)» die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser im kantonalen Mittel um 49% und beim Stockwerkeigentum um 48% gegenüber den bis jetzt gültigen Werten der Weisung des Jahres 2009 zu erhöhen. Parallel dazu ist geplant, die Eigenmietwerte bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11% und beim Stockwerkeigentum um 10% gegenüber den Werten des Jahres 2009 zu erhöhen.

In der Anfang Mai eingereichten Vernehmlassung begründet der HEV Kanton Zürich aus-

föhrlich, warum er den abermaligen fiskalischen Zugriff aufs Portemonnaie der Hauseigentümer in der vorliegenden Form ablehnt.

14 Forderungen für eine fiskalpolitisch und sozial verträgliche Besteuerung

1. Sistierung, bis Klarheit bezüglich Eigenmietwert herrscht

Der HEV Kanton Zürich fordert eine Sistierung der Überarbeitung der Weisung 2009, bis auf Bundesebene Klarheit über die geplante Abschaffung des Eigenmietwertes herrscht. Es kann nicht sein, dass auf Bundesebene um die Abschaffung des Eigenmietwertes gerungen wird, während der Kanton Zürich die Eigenmietwerte erhöhen will.

2. Zweitmeinung zur Weisung 2025

Im Schweizer Immobilienmarkt ist es eine bekannte Tatsache, dass die Werte der Wüest Partner AG, die die Weisung 2009 überarbeitet hat, oft die höchsten sind. Der HEV Kanton



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

Zürich fordert daher die Einholung einer Zweitmeinung.

3. Senkung der Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern

Der HEV Kanton Zürich verlangt, dass die Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern um 8% bis 10% gesenkt werden, statt dass sie erhöht werden. Ansonsten droht eine eklatante und unfaire Ungleichbehandlung von langjährigen Mietern und langjährigen Hauseigentümern. Denn Mieter, die vor der letzten Weisung 2009 einen Mietvertrag unterzeichnet haben, die seither in derselben Mietwohnung leben und bei denen in der Vergangenheit die Vermieter die Senkungen des Referenzzinssatzes jeweils weitergegeben haben, bezahlen heute eine tiefere Miete als damals. Die Bestandsmieten ohne Mieterwechsel gingen folglich zurück (gemäss kantonaler Wohnbaukommission im Durchschnitt um 8,1%). Infolgedessen kann es unmöglich sein, dass die Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern gestiegen sein sollen.

4. Anpassung des Eigenmietwertes erst bei Handänderungen

Der HEV Kanton Zürich fordert, dass der Eigenmietwert erst nach einer Handänderung an die Marktmiete angepasst werden soll. Würde die Anpassung während einer bestehenden Wohnsituation erfolgen, würde ein langjähriger Hauseigentümer gegenüber einem langjährigen Mieter benachteiligt.

5. Wiedereinführung Härtefallklausel

Bevor der Eigenmietwert erhöht werden soll, fordert der HEV Kanton Zürich, dass sich der Regierungsrat auf Bundesebene für eine rechtliche Grundlage einsetzt, damit die 2023 abgeschaffte Härtefallklausel wieder eingeführt werden kann. Denn mit der geplanten Erhöhung der Eigenmietwerte ist davon auszugehen, dass manche Hauseigentümer ihren steuerlichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen könnten und sich gezwungen sähen, ihr Wohneigentum zu veräussern. Dies gilt es – gerade auch aus sozialpolitischer Sicht – dringend zu verhindern.

6. Berücksichtigung der Volatilität der Verkehrswerte

Bis vor kurzem war in den Medien immer wieder von einer «Immobilienblase» die Rede. Doch mit den hohen Verkehrswerten steigt auch das Risiko einer Korrektur. Der HEV Kanton Zürich ist deshalb klar der Ansicht, dass sich Vermögenssteuerwerte nicht nach rekordhohen Werten in einer oder vor einer Blase ausrichten dürfen. Sie müssen risikobereinigt tiefer ausfallen. Der HEV Kanton Zürich fordert daher, dass die Volatilität der Verkehrswerte von Immobilien in der Analyse und Bewertung der Vermögenssteuerwerte zwingend berücksichtigt werden muss. Damit kann das Risiko einer allfälligen Korrektur adäquater abgebildet werden.

7. Berücksichtigung der politischen Risiken

Des Weiteren verlangt der HEV Kanton Zürich, dass politische Risiken, wie sie für die Hauseigentümer und deren Immobilienwerte etwa von der kantonalen Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» ausgehen, im Bewertungsmodell adäquat berücksichtigt werden. Gemäss einer Studie der UBS könnte eine vergleichbare Mietpreisbremse wie im Kanton Basel-Stadt, wie sie mit der kantonalen «Wohnschutz-Initiative» vorgesehen ist, in der Stadt Zürich Wertkorrekturen von bis zu 30% nach sich ziehen.

8. Moderate und etapierte Erhöhung der Vermögenssteuerwerte

Steuersenkungen werden in der Regel etappenweise durchgeführt. Der HEV Kanton Zürich fordert daher, dass geprüft werden soll, ob eine Erhöhung der Vermögenssteuerwerte etapiert in moderaten Zwischenschritten erfolgen kann.

9. Erhöhung des Kapitalisierungssatzes von 5,00% auf 5,75% bis 6,00%

In der neuen Weisung wird für die Einschätzung der Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern ein Kapitalisierungssatz von 5,00% vorgeschlagen. Aus Sicht des HEV Kanton Zürich ist dies ein zu tiefer Kapitalisierungssatz. Auf eine für die Steuerpflichtigen nach-

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

Sabina Starace
Liegenschaftsbuchhaltung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

vollziehbare Aufschlüsselung in Basiszinssatz und einen Zuschlag zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten sowie zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten soll zudem gemäss dem Entwurf der Weisung 2025 verzichtet werden. Diese Aufschlüsselung wurde jedoch bereits in der Weisung 1999 wie auch in den nachfolgenden der Jahre 2003 und 2009 festgeschrieben. Der HEV Kanton Zürich ist der Meinung, dass es keinen Grund gibt, diese Aufschlüsselung aufzugeben. Der HEV Kanton Zürich fordert daher, dass der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser mindestens 5,75% und für Geschäftshäuser 6,00% betragen soll. Der Basiszinssatz sowie der Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten und baulichen Rückstellungen sind zudem weiterhin getrennt aufzuführen.

10. Amortisation über 50 statt 30 Jahre

Im Entwurf der Weisung 2025 ist eine Altersentwertung von 1% pro Jahr seit der Erstellung des Gebäudes festgelegt. Im Maximum beträgt die Altersentwertung 30%. Dieser Ansatz reicht bei weitem nicht. Die Altersentwertung von 30% reicht nicht einmal für die Rückstellungen betreffend technische Entwertung der Erneuerungssubstanz. Eine Erhöhung der Altersentwertung auf 50%, wie vom HEV Kanton Zürich gefordert, ist umso gerechtfertigter, als ansonsten Steuerpflichtige, die in veralteter, demodierter Bausubstanz wohnen, einen zu hohen Eigenmietwert versteuern.

11. Abzugsfähigkeit sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten

Gemäss dem Entwurf der Weisung 2025 bestimmt sich der für die Berechnung des Ertragswertes von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern massgebende Ertrag nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und die Abwasserreinigung. In dieser Aufzählung fehlen jedoch die ebenfalls durch die Mieter zu übernehmenden Kosten für Liftbenützung, Allge-

meinstrom, Schneeräumung, Gartenpflege und Hauswartung (inkl. kleinere Instandhaltungen, nicht aber Reparatur- und Verwaltungsarbeiten). Diese Ausgaben betreffen nicht die durch den Eigentümer zu tragenden Kosten für Unterhalt und Reparatur der Bausubstanz sowie Abgaben. Der HEV Kanton Zürich fordert daher, dass sämtliche Betriebs- und Nebenkosten, die in Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen, voll abzugsfähig sein müssen.

12. Anpassung der Berechnung der Landwerte

Die Landwerte des Statistischen Amtes des Kantons Zürich stimmen nicht mit den Landwerten des Entwurfs der Weisung 2025 überein. Letztere sind in der Regel höher als erstere. Der HEV Kanton Zürich fordert daher, dass die Landwerte des Entwurfs der Weisung 2025 an die tieferen Landwerte des Statistischen Amtes des Kantons Zürich angepasst werden.

13. Verwendung der Steuermehreinnahmen zur Wohneigentumsförderung

Der HEV Kanton Zürich fordert, dass die mit dem Entwurf der Weisung 2025 jährlich erwarteten Steuermehreinnahmen umgehend und vollständig wieder den Hauseigentümern zugutekommen sollen. Die Mittel sollen deshalb zur Förderung des Wohneigentums verwendet werden, wie dies von der kantonalen Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» und von der kantonalen Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)» verlangt wird. Damit kann dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Genüge getan werden.

14. Ausgleich der kalten Progression

Wenn der Eigenmietwert steigt – wie dies geplant ist –, dann steigt damit auch das Einkommen, womit ein Steuerpflichtiger in eine höhere Progressionsstufe kommen kann. Der HEV Kanton Zürich fordert deshalb abschliessend, dass die Folgen einer solchen automatischen Tarifierhöhung unterbunden werden, indem die Folgen der finanziellen Mehrbelastungen steuerlich wenigstens bei der Progression zugunsten der Pflichtigen berücksichtigt werden.

Bodenheizungsanlage kostenlos schweizweit überprüfen lassen

Girojet AG Die Firma feiert dieses Jahr ihr vierzigstes Geschäftsjahr. Seit 2012 spezialisiert sich das Familienunternehmen auf die Reinigung und den Unterhalt von Bodenheizungsanlagen.

Dank der kostenlosen und unverbindlichen Beratung zeigt sich, ob eine Reinigung der Bodenheizungsanlage überhaupt notwendig ist – und ob zudem die Bodenheizungsverteiler noch korrekt funktionieren. Das ist auch steuertechnisch attraktiv, denn die Kosten für allfällige Unterhaltsarbeiten an der Bodenheizungsanlage lassen sich abziehen. Die Überprüfung der Bodenheizungsanlagen vor Ort ist kostenlos, unverbindlich und in der ganzen Schweiz buchbar.

Warum Bodenheizungsanlagen reinigen?

Bei in die Jahre gekommenen Bodenheizungssystemen bilden sich im Rohinnern isolierende Ablagerungen. Je älter die Anlage, desto mehr lagert sich ab – als Folge einer Sauerstoff-Wasser-Eisen-Korrosion. Das senkt die Heizleistung zum Teil massiv und kann zu kalten Böden und Räumen führen.

Nachhaltig, schonend und gründlich

Allein 2023 durfte die Firma Girojet AG schweizweit über 7000 Heizkreise erfolgreich reinigen. Für die schonende, saubere und gezielte Innenreinigung der Bodenheizungsrohre verwenden die Spezialisten Schaumstoff-Laufkörper in verschiedenen Grössen. Das Girojet-Reinigungssystem entfernt die Ablagerungen restlos und ohne Chemie. Danach ist der ursprüngliche Innendurchmesser der Bodenheizungsrohre wiederhergestellt. Nicht regulierbare Ventile werden durch einfach zu regulierende Bodenheizungsverteiler – Technik Stand heute – ersetzt. Die neuen Modelle weisen Durchflussanzeiger auf, mit denen die Bodenhei-



zungsanlagen optisch einwandfrei kontrolliert werden kann.

Nachhaltige Investition mit Sparpotenzial

Nach der Girojet-Reinigung und dem Ersatz der Bodenheizungsverteiler sowie der Einregulierung der Anlage kann im besten Fall auch die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage reduziert werden. Das spart nicht nur Energie, sondern kann sich auch positiv auf die Lebensdauer der Bodenheizungsrohre auswirken.



Hauptsitz Girojet AG
Aaweiherstrasse 3 | 8810 Horgen
Tel. 043 810 9922
info@girojet.ch | girojet.ch

Filiale Girojet AG Bern
Bollstrasse 43 | 3076 Worb

Filiale Girojet AG Südostschweiz
Rossbodenstrasse 15 | 7000 Chur



SCAN ME

«STARTHILFE-INITIATIVE» UND «WOHNEIGENTUMS-INITIATIVE» ZUSTANDE GEKOMMEN

Für die Stärkung des selbstbewohnten Wohneigentums

Die vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative» sind zustande gekommen. Dies hat die Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich am 19. April 2024 bestätigt. Die beiden kantonalen Volksinitiativen ermöglichen dem Mittelstand im Kanton Zürich, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben.

«Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Wohneigentum.» So steht es in der Verfassung des Kantons Zürich. Trotz diesem klaren Auftrag tun Kanton und Gemeinden kaum etwas für die Stärkung des selbstbewohnten Wohneigentums. Das Nichtstun wiegt umso schwerer, weil Umfragen eindeutig zeigen, dass sich die Mehrheit der Bevölkerung wünscht, in den eigenen vier Wänden zu leben. Der massive Rücklauf an Unterschriften belegt dieses Bedürfnis eindrücklich: Für die zwei Initiativen sind je rund 12 000 Unterschriften zusammengekommen und damit doppelt so viele wie vom Gesetzgeber verlangt. Der HEV Kanton Zürich hat offensichtlich ein Thema aufgenommen, das vielen Stimmberechtigten unter den Nägeln brennt. Mit der «Starthilfe-Initiative» und der «Wohneigentums-Initiative» bietet der HEV Kanton Zürich Lösungen an, um das selbstbewohnte Wohneigentum wieder einer breiten Bevölkerung zugänglich zu machen.

«Wohneigentums-Initiative»

Die «Wohneigentums-Initiative» fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern auch kostengünstige Wohnungen für das selbstbewohnte Wohneigentum erstellt werden müssen. Damit wird preisgünstiges Wohneigentum für den Mittelstand geschaffen. Gleichzeitig wird

sichergestellt, dass bei staatlich geförderten Projekten Mieten und Eigentum gleichberechtigt behandelt werden.

«Starthilfe-Initiative»

Die «Starthilfe-Initiative» will den erstmaligen Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum erleichtern. Durch die Einführung einer ergänzenden «Versicherung», garantiert durch den Kanton Zürich, wird das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert und damit der Zugang zu einer Hypothek erleichtert. Insbesondere junge Personen und Familien erhalten so wieder die Chance, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben.

Regierung und Parlament am Zug

Als Nächstes ist nun der Regierungsrat gefordert. Der HEV Kanton Zürich erwartet eine rasche Behandlung in der Regierung und eine positive Würdigung des Anliegens. Ebenso klare Erwartungen hat der HEV an das Parlament: Als grösste Hindernisse für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum werden gemäss einer Studie der ZHAW mangelndes Eigenkapital und hohe Immobilienpreise angesehen. Die beiden Initiativen des HEV Kanton Zürich setzen genau an diesen Punkten an und sorgen so dafür, dass das selbstbewohnte Wohneigentum im Kanton Zürich gestärkt wird, so wie es in der Verfassung vorgesehen ist.



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



Sparhafen

\ Bank

175
JAHRE

Sichern Sie sich 1.75%* Zinsen mit unserem Jubiläums-Bondkonto!

Im Jahr 2025 feiern wir 175 Jahre
finanzielle Stabilität.



Sämtliche Details finden Sie unter:
www.sparhafen.ch/anlegen#bondkonto

*Das 175-Jahr-Jubiläums-Bondkonto wird im Jahr 2025 mit 1.75% verzinst. Für die Zeiträume zwischen 1. Juli – 31. Dezember 2024 und 1. Januar – 30. Juni 2026 gilt ein Zinssatz von 1.50%.

NACHWEIS DER VERGLEICHSMIETZINSE ZUR MISSBRAUCHSPRÜFUNG
SOLL VEREINFACHT WERDEN

Transparenz dank Vergleichbarkeit der Mietzinse

Der HEV Schweiz unterstützt die Vernehmlassungsvorlage zur Umsetzung von zwei parlamentarischen Initiativen im Mietrecht. Damit könnten die Mietparteien und Schlichtungsbehörden bei Streitigkeit endlich die Zulässigkeit eines Mietzinses anhand von vergleichbaren Mietwohnungen vereinfacht überprüfen. Zulässige oder übersetzte Mietzinse würden transparenter gemacht.

Im Gesetzesentwurf soll zudem klargestellt werden, in welchen Fällen ein vertraglich vereinbarter Anfangsmietzins im Nachhinein kostenlos angefochten und auf Missbräuchlichkeit überprüft werden kann. Dies gilt für Leute, die unter Druck standen, einen Mietvertrag zu unterschreiben, weil sie keine andere zumutbare Wohnung fanden. Damit lassen sich effektive Missbräuche verhindern.

Bereits vor 6 Jahren hatten die Rechtskommissionen des National- sowie des Ständerates zwei parlamentarische Initiativen von alt Nationalrat Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz und des HEV Kanton Zürich, unterstützt, welche die Behebung von Praxisproblemen in mietrechtlichen Verfahren fordern. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat nun mit Ein-

gabefrist bis am 10. April 2024 einen Gesetzesentwurf für entsprechende Mietrechtsänderungen in die Vernehmlassung geschickt.

Der HEV Schweiz unterstützt in seiner Stellungnahme den Gesetzesentwurf (https://www.hev-schweiz.ch/fileadmin/sektionen/hev-schweiz/PDFs_Dateien/Vernehmlassungen/2024-03-11-Fragebogen_Vernehmlassung_HEV_Schweiz.pdf).



Vereinfachter Nachweis zulässiger oder missbräuchlicher Mietzinse

Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Die Orts- und Quartierüblichkeit

dient der Missbrauchsprüfung anhand des Mietzinses vergleichbarer Mietobjekte in einem Verfahren, insbesondere bei Anfechtung eines Anfangsmietzinses.

Die Gerichte haben im Laufe der Jahrzehnte die Anforderungen an den Beweis der Vergleichbarkeit von Objekten so hoch angesetzt, dass ein solcher Beweis in der heutigen Praxis nicht mehr zu erbringen ist. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, in welchem der Nachweis der Orts- bzw. Quartierüblichkeit gelang. Die vorgeschlagene Gesetzesänderung würde den Nachweis der Vergleichsmietzinse jetzt endlich vereinfachen. Konkrete Mietwohnungen liessen sich mit klaren Kategorien für Einrichtung oder Ausstattung vergleichen und statistische Vergleichsmietzinse könnten unterstützend beigezogen werden.

Die Beweispflicht in einem Anfechtungsverfahren liegt je nach Konstellation bei der Mieter- oder der Vermieterseite. Es dient daher beiden Parteien, wenn der Nachweis der Vergleichsmietzinse zur Missbrauchsprüfung vereinfacht wird. Mit der Anwendung der orts- und quartierüblichen Mietzinse in einem Verfahren kann zudem Transparenz über die übliche Mietzinshöhe für vergleichbare Mietobjekte geschaffen werden.

Ausnutzung einer Notlage verhindern oder Willkür

Zudem soll mit dem Gesetzesentwurf klargestellt werden, in welchen Fällen jemand seinen vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins im Nachhinein während 30 Tagen kostenlos anfechten und auf Missbräuchlichkeit überprüfen lassen kann. Das Bundesgericht hat dies in einem jüngeren Entscheid selbst Gutverdienern erlaubt, die in der Umgebung genügend andere Wohnungen zur Auswahl hatten und folglich in keinerlei Zwangslage zum Abschluss des Mietvertrags waren. Ein solcher Eingriff in die Vertragstreue geht weit über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht.

Die Vorlage hält daher klar fest: Das Anfechtungsrecht steht jenen zu, die bei Wohnungsmangel aus einer Zwangslage heraus zur Unterzeichnung des Mietvertrags unter Druck standen. Dies lässt sich aufgrund erfolgloser Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche verhindert. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren missbräuchlich «ausnutzen» will, um seinem Vertragspartner im Nachhinein eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Für Infos rund um die Uhr:

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

Günstige Dächer

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*

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



8050 Zürich
079 662 18 65

S+U Bauunternehmung AG
www.su-bauunternehmung.ch



INNERE VERDICHTUNG NICHT ERSCHWEREN UND WOHNUNGSNOT NICHT VERSCHÄRFEN

Zurückhaltende Umsetzung gefordert

Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat in zweiter Lesung die Revision des Planungs- und Baugesetzes betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung beraten und in der Schlussabstimmung angenommen. Der HEV Kanton Zürich erwartet, dass die Gemeinden die neuen Instrumente zurückhaltend anwenden. Denn mit einer pragmatischen Umsetzung können die Gemeinden dazu beitragen, dass die von der Politik geforderte Verdichtung nach innen und die bauliche Entwicklung in den Städten nicht zusätzlich erschwert werden.

Mit der Vorlage sollen die Gemeinden verschiedene Instrumente erhalten, um dem Klimawandel auf lokaler Ebene zu begegnen und das Siedlungsgebiet stärker zu begrünen. Dazu zählen diverse planerische und bauliche Massnahmen. So sollen die Gemeinden etwa die Möglichkeit erhalten, zonen- und gebietsweise den Erhalt und Ersatz von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm vorzuschreiben – auch auf Privatgrundstücken.

Zur Förderung der Bepflanzung auf privaten Grundstücken sollen mit einer Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch zudem die Pflanzabstände verringert werden, was zu nachbarschaftlichen Konflikten führen kann. Neu sollen gegen den

Willen des Nachbarn grosse Bäume nicht näher als 4 Meter (bisher: 8 Meter) und bei kleinen Bäumen nicht näher als 2 Meter (bisher: 4 Meter) an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden dürfen. Um die von der Baudirektion und vom Kantonsrat angestrebten Ziele einer stärkeren Begrünung des Siedlungsgebietes und der Stärkung des Lokalklimas zu erreichen, sollen die Gemeinden sodann zonen- und gebietsweise Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern machen dürfen.

Verschärfte Bauvorschriften verkomplizieren und verteuern das Bauen

Der HEV Kanton Zürich steht der Gesetzesrevision kritisch gegenüber, können doch die

Gemeinden mit den neuen Kann-Vorschriften fortan teilweise stark in die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit von Haus- und Grundeigentümern eingreifen. Auch wird mit den neuen Bauvorschriften die bereits hohe Regelungsdichte und administrative Komplexität beim Bauen weiter erhöht, was zu höheren (Bau-)Kosten und bei vermieteten Liegenschaften zu höheren Mieten führen dürfte.

Damit der vom Gesetzgeber ergangene raumplanerische Auftrag der Verdichtung nach innen durch die neuen Gesetzesbestimmungen nicht verunmöglicht wird, war es für den HEV Kanton Zürich wichtig, dass die bauliche Entwicklung in den städtischen Zentren möglich bleibt. Der Kantonsrat hat denn auch bereits in der ersten Lesung die vom Regierungsrat und der Klima-Allianz vorgeschlagene Unterbauungsziffer abgelehnt. Der HEV Kanton Zürich begrüsst diesen Entscheid. Damit können Haus-

und Grundeigentümer – auch unterirdisch – trotz der neuen Einschränkungen und Vorschriften weiterhin bis an die Grundstücksgrenze bauen.

HEV Kanton Zürich fordert zurückhaltende Umsetzung

Damit Haus- und Grundeigentümer auch in Zukunft ein Interesse daran haben, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrünten Umgebungsgestaltung beizutragen und diese zu erhalten, erwartet der HEV Kanton Zürich, dass die Gemeinden die vom Kantonsrat beschlossenen Änderungen des Planungs- und Baugesetzes in ihren Bau- und Zonenordnungen mit grösster Zurückhaltung anwenden. Damit können die Gemeinden zudem auch einen wertvollen Beitrag zur raumplanerisch erwünschten inneren Verdichtung und zur Wohnraumproduktion in den städtischen Zentren leisten.



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Nicht zuletzt auch deswegen, weil diese verhängnisvolle Entwicklung mit einem hohen Stellenwachstum im öffentlichen Sektor einhergehe. So habe die Beschäftigungsquote des öffentlichen Sektors 1995 noch 19 Prozent betragen, während sie 2015 bereits bei 25 Prozent lag, Tendenz steigend. Auf der anderen Seite habe die Ablehnung des kantonalen Seeuferwegs gezeigt, dass dem Privateigentum und der Rechtssicherheit immer noch eine zentrale Bedeutung zukomme.

Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes

Höhepunkt des statutarischen Teils der Versammlung waren die Gesamterneuerungswahlen des Vereinsvorstandes für die dreijährige Periode von 2024 bis 2027. Gregor Rutz wurde einstimmig als Verbandspräsident wiedergewählt. Rutz ist seit 2011 im Vorstand des HEV Zürich tätig, seit 2015 als Präsident. Ohne Gegenstimmen wurden folgende Persönlichkeiten neu in den Vorstand gewählt: Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Reto Kyburz, eidg. dipl. Bankfachmann, Michael Schmid, Rechtsanwalt, Gemeinderat Stadt Zürich,

VEREINSVERSAMMLUNG 2024 DES HEV ZÜRICH

Vier neue Mitglieder in den Vorstand gewählt

Am 23. April fand im Best Western Hotel Spirgarten in Zürich-Altstetten vor rund 600 Mitgliedern die diesjährige Vereinsversammlung des HEV Zürich statt. Im Fokus standen die Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes. Präsident Gregor Rutz wurde einstimmig wiedergewählt. Nebst den acht bisherigen wurden vier neue Mitglieder in den Vorstand gewählt. Damit ist auch für die nächsten drei Jahre für Kontinuität gesorgt.

Den Auftakt machte Nicole Barandun, Nationalrätin Die Mitte und Präsidentin des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich. In ihrem Grusswort hob sie die Bedeutung des Wohneigentums für den gesellschaftlichen Zusammenhalt hervor und beschwor die Zusammenarbeit zwischen dem HEV Zürich und dem städtischen Gewerbeverband. Gleichzeitig blickte sie mit Sorge auf die aktuelle Wohnpolitik in der Stadt Zürich, mit

der die Stadt mit viel Steuergeld Immobilien zusammenkauft. Sie bemerkte spitz, dass dereinst – wenn es so weitergehe – vielleicht nicht mehr 600 Mitglieder an der Vereinsversammlung des HEV Zürich teilnehmen würden, sondern nur noch eines: die Stadt Zürich.

Gregor Rutz resümierte in seinem Jahresrückblick, dass ihn die Tendenz, immer mehr Regulierungen und Gesetze zu erlassen, beunruhige.

Präsident Gregor Rutz (4. v. r.) und Direktor Albert Leiser (3. v. r.) mit einem Teil der neu und wiedergewählten Vorstandsmitglieder (v. l.): Vilmar Krähenbühl, Reto Kyburz (neu), Christian Traber (neu), Maja Saputelli (neu), Michael Schmid (neu) und Dr. Hanspeter Tobler.





Fraktionspräsident FDP, und Christian Traber, Versicherungskaufmann, Gemeinderat Stadt Zürich, Fraktionspräsident Die Mitte.

Mit der Zuwahl der vier neuen Vorstandsmitglieder ist der HEV Zürich auch in Zukunft parteipolitisch, altersmässig und vom individuellen wie vom beruflichen Hintergrund der Persönlichkeiten her breit abgestützt. Oder wie es Gregor Rutz humorvoll formuliert: «Der HEV Zürich hat schon immer darauf geachtet, dass der Verband breit abgestützt ist – nicht erst, seit das Thema im *«Tages-Anzeiger»* en vogue ist.»

Folgende Vorstandsmitglieder wurden für eine weitere dreijährige Amtszeit einstimmig wiedergewählt: Bruno Amacker, Yasmine Bourgeois, Bruno Graf, Dr. Andreas Honegger, Dr. Peter Karlen, Vilmar Krähenbühl und Dr. Hanspeter Tobler.

Auf die Vereinsversammlung hin haben die drei Bisherige ihren Austritt bekannt gegeben: Dr. Jürg Fritzsche, seit 2002 im Vorstand, Alexander Weber, seit 2003 im Vorstand, und Dr. Silvia Zimmermann, seit 2003 im Vorstand. Unter grossem Applaus der Vereinsversammlung würdigte Gregor Rutz ihr Engagement und Wirken für den HEV Zürich und für das Eigentum.

Kontinuität beim HEV Zürich

Der HEV Zürich freut sich, dass mit den Ge-

samterneuerungswahlen im Vorstand Kontinuität gewährleistet ist und dass auch in Zukunft Erfahrung, Fachkompetenz und Fachwissen aus der Immobilienbranche, aus dem Baurecht und dem Finanzbereich unter einem Dach vereint sind.

Kontinuität wird ferner auch in der Direktion des HEV Zürich grossgeschrieben: Seit 2004 ist Albert Leiser als Direktor des Verbandes tätig und führt ihn seit nunmehr 20 Jahren umsichtig und mit Weitsicht. Als Zeichen der Anerkennung und Dankbarkeit anlässlich seines 20-Jahr-Jubiläums überreichte Gregor Rutz Albert Leiser eine Flasche Champagner.

Zum Abschluss – und bevor das Abendessen serviert wurde – richtete sich Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz sowie Präsident HEV Kanton Zürich, mit einem Grusswort an die Vereinsversammlung. In seinem leidenschaftlichen Plädoyer für das Eigentum warb er dafür,

dass die beiden Referenden gegen Verbesserungen im Mietrecht, über die voraussichtlich im November auf eidgenössischer Ebene abgestimmt wird, abgelehnt werden.

Auch informierte er über den aktuellen Stand der Beratungen in Bundesbern zur geplanten Abschaffung des Eigenmietwertes und zeigte sich kämpferisch, die im Kanton Zürich geplanten Erhöhungen der Vermögensteuer- und Eigenmietwerte nicht einfach tatenlos hinzunehmen.





Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



DELEGIERTENVERSAMMLUNG HEV KANTON ZÜRICH

Zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt

An der 128. Delegiertenversammlung in Oberengstringen wurden Matthias Baumberger und Urs Waser neu in den Vorstand des HEV Kanton Zürich gewählt. Die beiden folgen auf Andreas Federer und Hans Heinrich Raths, welche dem Verband mit ihrer langjährigen Erfahrung und grossem Wissen im Beirat weiterhin zur Seite stehen. Aus dem Beirat zurückgetreten sind Rolf Hegetschweiler und Robert Keller.



Matthias Baumberger
Jahrgang 1978,
wohnhaft in Winterthur
Politökonom,
Vorstandsmitglied HEV Winterthur,
Mitglied Die Mitte



Urs Waser
Jahrgang 1986,
wohnhaft in Langnau a. A.
Zimmermann,
Leiter Hochbau und Planung
Gemeinde Langnau a. A.,
Kantonsrat seit 2015,
Mitglied SVP

Weiterhin im Vorstand sind Gregor Rutz (Vizepräsident), Hans-Ulrich Bigler, Max Clerici, Dr. Jean-Luc Cornaz, Markus Dudler und Dr. Josef Wiederkehr. Erneut und mit grossem Applaus als Präsident bestätigt wurde Hans Egloff.

Wolf in Ihrer Nähe Showroom Wädenswil

Friedbergstr. 7
Termine nach Vereinbarung
Markus Müller
044 780 93 21

Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice

wolf[®]

wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Wie wir alle wissen verändert sich das Klima und die Anzahl der Gewitter, sowie auch deren Intensität nehmen zu. Im Jahr 2023 wurden zum Beispiel in der Schweiz über 360'000 Blitzentladungen gemessen.

Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert. Jeder Anlageeigentümer trägt die Verantwortung, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email an info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

OHMA-STUDIE: BEGEHRTES STOCKWERKEIGENTUM

Eigentumswohnungen: Gestiegene Nachfrage und grösseres Angebot

Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inserate für Eigentumswohnungen für das Jahr 2023. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren bekannten Immobilienportalen und umfassen damit die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz.

Das Angebot nimmt zu, die Vermarktungszeit aber sinkt

Das noch in der letzten Untersuchung für 2022 um knapp sechs Prozent geschrumpfte Inseratevolumen für Eigentumswohnungen erholte sich in der aktuellen Auswertung für 2023 deutlich und verzeichnete mit fast zwanzig Prozent ein robustes Wachstum (siehe Abbildung 1). Diese gesamtschweizerische Angebotsausweitung hatte jedoch keine längere Inseratedauer zur Folge, im Gegenteil nahm sie mit 76 Tagen gegenüber dem Vorjahr gar um einen Tag ab. Somit kann gesamtschweizerisch auf eine gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Jahr 2023 geschlossen werden.

Steigende Nachfrage auch in der Region

In der Region Zürich zeigt sich neben dem 19-prozentigen Anstieg der Inseratedauer auch eine gleichzeitige Zunahme der Anzahl ausgeschriebener Objekte um 36 Prozent. Entsprechend erhöhte sich die Inseratedauer im Verhältnis zur Angebotsausweitung unterproportional, was insgesamt auf eine leicht gestiegene Nachfrage hinweist.

Dies ist jedoch nicht flächendeckend der Fall. In den ländlichen Gemeinden verlängerte sich die Inseratedauer mit plus 43 Prozent am stärksten. Aber auch in den einkommensstarken Gemeinden verlängerten sich die Insertionszeiten um 39 Prozent, wobei sich in beiden Ge-

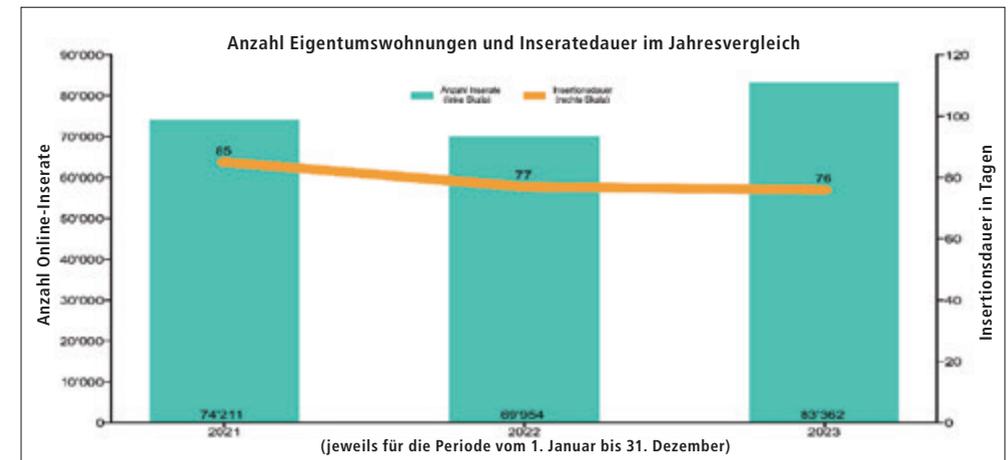


Abbildung 1: Anzahl Eigentumswohnungen und Inseratedauer im Jahresvergleich.

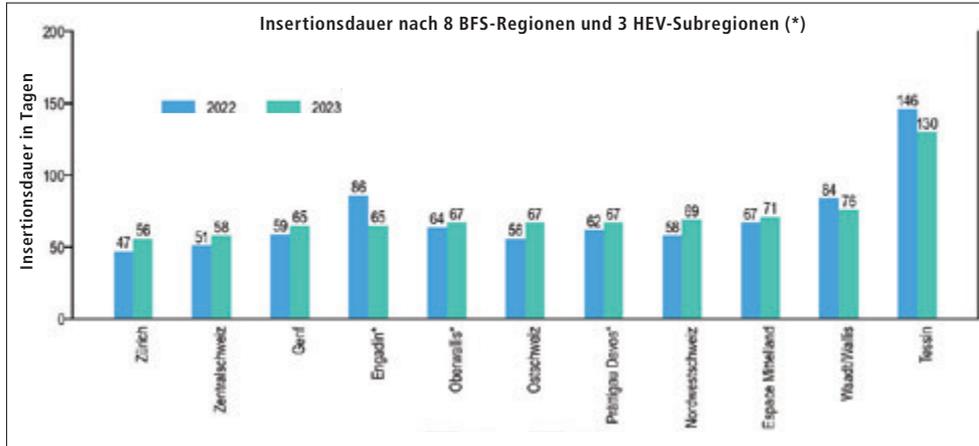


Abbildung 2: Inseratedauer nach 8 BFS-Regionen und 3 HEV-Subregionen.

meindetypen insgesamt eine eher schleppende Nachfrageentwicklung zeigte.

Im Gegensatz dazu veränderte sich die Inseratedauer in den suburbanen Gemeinden mit plus 19 Prozent weniger dynamisch. Dies, obwohl die Anzahl Inserate um 30 Prozent deutlich anstieg. Dies impliziert eine merkliche Nachfragesteigerung in den suburbanen Gebieten.

Zunehmende Inseratedauer in acht von elf Regionen

Während die schweizweite Inseratedauer leicht um einen Tag zurückging, stieg sie in acht von elf untersuchten Regionen bzw. Subregionen an

(siehe Abbildung 2). So fanden im Tessin, in der Region Waadt/Wallis sowie in der Subregion Engadin Verkaufswillige von Eigentumswohnungen schneller Interessierte für ihr Objekt als im Vorjahr. Zunahmen der Inseratedauer verzeichneten indes insbesondere die Regionen Zürich und Nordwestschweiz um 19 Prozent».

Steigende Inseratedauer auch in der Stadt Zürich, Nachfrage aber robust

...»: Nicht nur im Kanton Zürich, auch in der Stadt Zürich ist die Ausschreibungszeit für Eigentumswohnungen 2023 um deutliche 37 Prozent gestiegen. Im schweizweiten Vergleich mit 76 Tagen

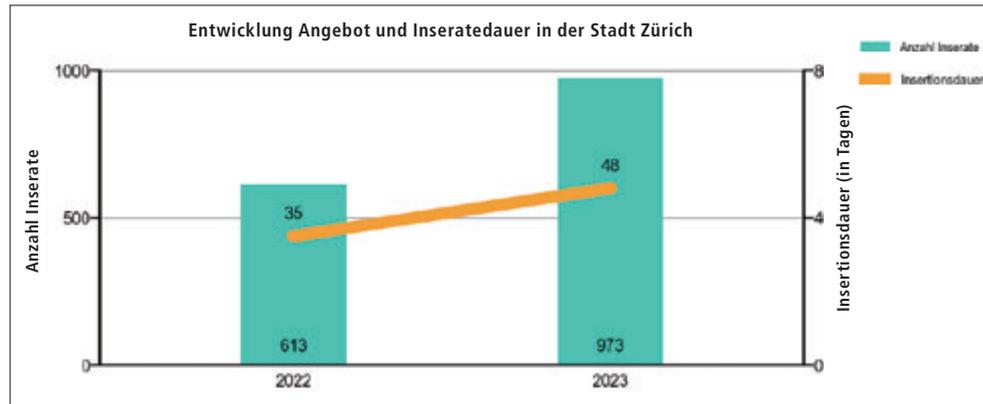


Abbildung 3: Entwicklung Angebot und Inseratedauer in der Stadt Zürich.

ist dieser Wert jedoch nach wie vor sehr tief (siehe Abbildung 3). Betrachtet man jedoch auch hier nicht nur die Veränderungen der Inseratedauer, sondern auch die Veränderung der Angebotsmenge (plus 58 Prozent gegenüber dem Vorjahr), so kann für die Stadt Zürich auf eine robuste bis steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen attestiert werden.

Mit Blick auf die Segmentierung nach Preiskategorien zeigt sich, dass insbesondere Wohnungen im hochpreisigen Segment (über 3 Millionen Franken) sowie im preiswertesten Segment (0,5 bis 1 Million Franken) schneller auf Interesse

gestossen sind (siehe Abbildung 4). Hier führte der Rückgang der Inseratedauer bei gleichzeitig leicht steigendem Angebot zu einer zunehmenden Nachfrage. In den mittleren Segmenten (1 bis 3 Millionen Franken) nahm die Inseratedauer hingegen teilweise deutlich zu. Vor allem im Preissegment von 1 bis 1,5 Mio. Franken stieg die Inseratedauer wesentlich mehr als die gleichzeitige Ausweitung des Angebots. Entsprechend kann hier von einer rückläufigen Nachfrage gesprochen werden.

Über die Online Home Market Analysis

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab, wobei vertiefte Analysen für suburbane Gemeinden nach Preissegmenten durchgeführt werden. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. ImmoScout24 publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sowie dem Hauseigentümerverband Schweiz.



Prof. Dr. Peter Ilg
 Professor HWZ Zürich
 und Leiter Swiss Real Estate Institute



Martin Bürlimann
 Redaktor

Grafiken: Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate / ImmoScout24 / Swiss Real Estate Institute, April 2024

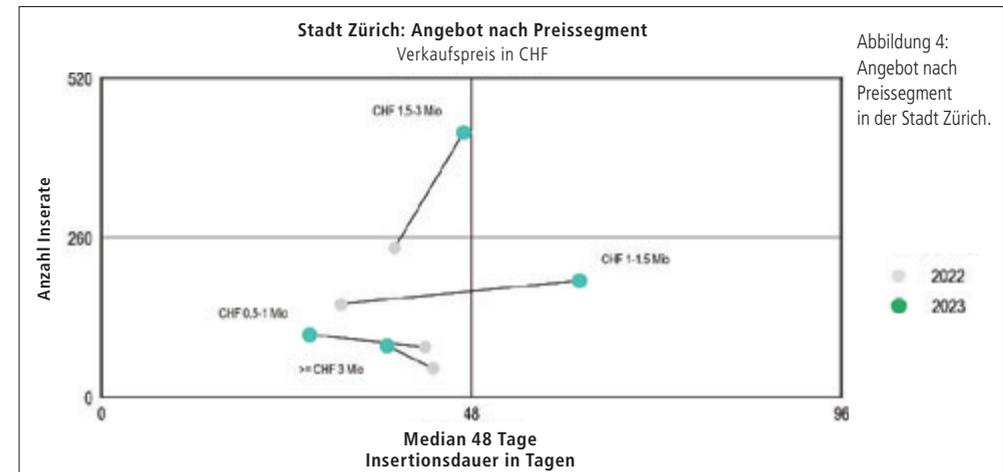


Abbildung 4: Angebot nach Preissegment in der Stadt Zürich.

ZÜRICH LEGT GASNETZE STILL

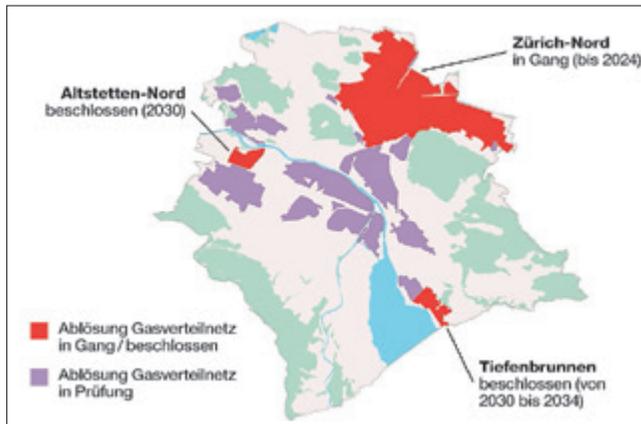
Zürich stellt in zwei Quartieren von Gas auf Fernwärme um

Zürich baut seine Wärmeversorgung um und setzt dabei vor allem auf Fernwärme. Im Norden von Altstetten und in Tiefenbrunnen wird ab 2030 das Gasverteilnetz etappenweise stillgelegt und durch Fernwärme ersetzt. Für neuere Gasgeräte, die noch nicht amortisiert sind, zahlt die Stadt Eigentümern unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung.

Die Wärmeversorgung im nördlichen Teil von Altstetten und in Tiefenbrunnen wird auf erneuerbare Energie umgestellt. Dies schreibt der Zürcher Stadtrat in einer Mitteilung. Beide Gebiete werden derzeit mit Fernwärmenetzen erschlossen, dem Energieverbund Altstetten und Höngg von ewz sowie dem Energieverbund Tiefenbrunnen von Energie 360°. Die beiden Verbunde ersetzen schrittweise das örtliche Gasverteilnetz. Die Gasversorgung für Heizen, Warmwasser und Kochen wird daher in Altstetten-Nord im Jahr 2030 und in Tiefenbrunnen je nach Standort zwischen 2030 und 2034 stillgelegt. Diese Massnahme steht auch im Einklang mit dem kantonalen Energiegesetz, das grundsätzlich das Heizen mit fossilsfreier Energie vorschreibt.

Zentrale Massnahme für Netto-Null

Die Umstellung von Gas auf Fernwärme in den beiden Gebieten spart jährlich bis zu 10 000 Tonnen CO₂-Emissionen ein. Damit ist sie ein wichtiger Schritt auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel bis 2040, das die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich im Mai 2022 beschlossen hat. Der Umbau der Wärmeversorgung ist einer der grössten Hebel, um dieses Ziel zu erreichen. Fernwärmenetze versorgen über eine gemeinsame Zentrale und über Leitungen viele Gebäude gleichzeitig



mit umweltfreundlicher Wärme. Sie nutzen lokale Energiequellen wie beispielsweise Seewasser oder gereinigtes Abwasser, stärken die Versorgungssicherheit und reduzieren die Abhängigkeit von Energieimporten.

Bedeutung für die Eigentümerschaften

Aufgrund der Ablösung des Gasverteilnetzes müssen Eigentümerschaften von Gebäuden in Altstetten-Nord und Tiefenbrunnen bestehende Gasheizungen, Gaskochherde und weitere Geräte mit Anschluss ans Gasverteilnetz rechtzeitig mit einer alternativen Lösung ersetzen. Die Stadt Zürich informiert sie in nächster Zeit direkt über das detaillierte Vorgehen. Die Eigentümerschaften können sich zudem bei der Energieberatung Stadt Zürich individuell beraten lassen.

Für nicht amortisierte Investitionen in Gasgeräte zahlt die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung. Daneben erhalten Eigentümerschaften im Rahmen der laufenden Fördermassnahmen von Stadt und Kanton finanzielle Unterstützung beim Anschluss an die Fernwärme oder bei der Installation einer Wärmepumpe.

Weitere Stadtgebiete folgen

In Zürich-Nord ist die Ablösung des Gasverteilnetzes durch Fernwärme bereits seit 2016 im Gang. Die Umstellung wird dort bis Ende 2024 abgeschlossen. Auch in den übrigen Stadtgebieten mit bestehenden oder geplanten Fernwärmenetzen werden diese künftig nach und nach das

Gasverteilnetz ablösen. Der Stadtrat will dazu in den kommenden Jahren weitere Beschlüsse mit genauen Zeitplänen fällen. Rechtliche Grundlage sind die Wärmeversorgungsverordnung sowie deren Ausführungsbestimmungen. Langfristig sollen Gasverteilnetze nur in denjenigen Gebieten in Betrieb bleiben, wo eine Wärmeversorgung mit Fernwärme oder mit erneuerbaren Einzellösungen wie Wärmepumpen technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist. Dort sollen erneuerbare Brennstoffe zum Einsatz kommen.

Weitere Informationen:

<https://www.stadt-zuerich.ch/energie/de/index/heizen-kuehlen/abloesung-gasnetz.html>



Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?



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

Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.
Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 19. September 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, 16. August 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 19. September 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, 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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Glattfelden

EINZIGARTIG mit viel Raum und Fläche (über 300 m² Nutzfläche)

Die Liegenschaft befindet sich in Glattfelden an ruhiger und dennoch zentraler Lage. Nebst der Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss bietet sich die einmalige Gelegenheit, im Dachgeschoss die Nutzfläche von rund 140 m² auszubauen. Das Dachgeschoss verfügt über einen separaten Eingang und kann somit vollkommen frei von der Wohneinheit im Erd-/Obergeschoss genutzt werden. Dies schafft diverse Nutzungsmöglichkeiten, vom separaten Büro für Selbstständige bis hin zum «2-Generationen-Haus» ist alles möglich. Baujahr 1990. Verhandlungspreis: CHF 1 490 000.–



Hüntwangen

Zweifamilienhaus im Herzen von Hüntwangen

An idyllischer Lage im alten Dorfkern von Hüntwangen liegt dieses zweiteilige Haus mit Garage. Das einseitig angebaute Gebäude besticht durch seine sonnige und ruhige Umgebung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Das nächstgelegene Erholungsgebiet befindet sich nur zwei Strassen weiter und ist bequem zu Fuss erreichbar. Die Bushaltestelle Hüntwangen Dorf liegt etwa 350 Meter entfernt. Baujahr 1711. Verhandlungspreis: CHF 750 000.–



Oberengstringen

4½-Zimmer-Terrassenwohnung

Bereits beim ersten Betreten vermittelt diese aussergewöhnliche 4½-Zimmer-Terrassenwohnung, welche ursprünglich als 5½-Zimmer-Wohnung konzipiert wurde, unbeschwerter Leichtigkeit und Harmonie. Die im Jahr 2004 erbaute Liegenschaft überzeugt mit einer fantastischen Weitsicht bis hin zum Üetliberg, einer überwältigenden Grosszügigkeit und durchdachten Raumaufteilung sowie insbesondere einem unverkennbaren, persönlichen Charakter, geprägt von vielen stylischen Details im modernen und zeitgemässen Innenausbau. Verhandlungspreis: CHF 1 900 000.–, inklusive 2 Einstellplätze



Wil

Umgeben von Natur: 5½-Zimmer-Einfamilienhaus im Rafzerfeld

Das charmante Einfamilienhaus im idyllischen Wil ZH besticht durch seine unmittelbare Nähe zur Natur und die Privatsphäre einer kleinen Gemeinde. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zum Entspannen und Verweilen ein. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand. Der Innenausbau wurde laufend erneuert und unterhalten. Baujahr 1985. Verhandlungspreis: CHF 1 200 00.–

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, 3. September 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 3. September 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)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

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



Hauseigentümerverband
Zürich

Albisstrasse 28

8038 Zürich

Tel. 044 487 17 78

Fax 044 487 17 83

verkauf@hev-zuerich.ch

www.hev-zuerich.ch

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

STOCKWERKEIGENTUM

Muss von der Stockwerkeigentümersammlung ein Protokoll erstellt werden?

Die Stockwerkeigentümer fassen ihre Beschlüsse hinsichtlich der gemeinschaftlichen Angelegenheiten anlässlich der Eigentümersammlung. Die Beschlussfassung untersteht gemäss Gesetz keiner besonderen Form. Die Beschlüsse werden in der Regel mündlich gefasst.

Von Gesetzes wegen ist hingegen ausdrücklich die Protokollierungs- und Aufbewahrungspflicht der Versammlungsbeschlüsse durch den Verwalter vorgeschrieben. Der Protokollführer hat die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung wahrheitsgetreu und präzise wiederzugeben. In der Regel macht der Protokollführer/Verwalter an der Versammlung Notizen, welche er später ins Reine schreibt. Das Protokoll wird nach seiner Verfassung verteilt bzw. den Stockwerkeigentümern zugestellt. Der Gesetzgeber schweigt jedoch über die Frage der Zustellung des Protokolls und die Einsicht ins Protokoll.

Es besteht also keine gesetzliche Pflicht, das Protokoll an die Stockwerkeigentümer zu verteilen. Es würde demnach theoretisch genügen, das Protokoll für sie zur Verfügung zu halten. Die Zustellung des Protokolls gehört aber heutzutage zum Standard. Dieses Verhalten kann aber nur durchgesetzt werden, wenn es im Reglement festgehalten ist.

Auch wenn darüber keine gesetzliche Bestimmung besteht, geht die herrschende Lehre zudem davon aus, dass jeder Stockwerkeigentümer über ein Einsichtsrecht in das Protokoll – als unentziehbares Kontrollrecht – verfügt. Dieses Einsichtsrecht muss insbesondere dem Käufer einer Stockwerkeinheit gewährt werden. Aber selbst wenn die Protokolle sämtlichen Stockwerkeigentümern zugestellt wurden, schliesst dies die Ausübung des Einsichtsrechts – vorbehaltlich Rechtsmissbrauch – nicht aus.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich






G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688



Sorry,
Tigermücke
und Co.



www.g-h.ch

Unsere Lösung war den Lift im Flur mit einem Schrank «zu verstecken», damit er unauffällig ist und den Kunden mit Rollstuhl trotzdem senkrecht nach oben bringt. Viele Kunden wollen den Lift nicht im Mittelpunkt haben. Zudem wurden beidseitige Handläufe an der Treppe montiert.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**





Innovative Handlauf-Systeme

**Beidseitig
für mehr
Sicherheit!**



**Für sicheren
Halt auch
im Garten!**



Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

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

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

Flexo-Handlauf · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon · E-Mail: kontakt@flexo-handlauf.ch
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

EE Ehrensperger Partner
Vermögensverwaltung

Boni für Sie statt für den **Banker**

044 815 59 00 · www.ehrenspergerpartner.ch



**jetzer
storen.**

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

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

FAIRMARKTER

„Alle Menschen sind schlau, die einen vorher, die anderen hinterher.“

Birgit Gold

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

**Elektrotechnik, Telecom, Automatik
und erneuerbare Energien**

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

NACHBARRECHT/NATURSCHUTZ

Lärmimmissionen durch quakende Frösche

«Mein Nachbar hat jedes Jahr im Frühling und Frühsommer mehrere Frösche in seinem Teich, die vor allem abends und nachts intensiv quaken und mich sehr stören. Kann ich verlangen, dass die Frösche ausgesetzt werden?»

Bei einem Spaziergang in der Natur kann ein Froschkonzert aus einem Teich wunderschön sein. Sind die Frösche jedoch in Nachbars Biotop und quaken die ganze Nacht, so ist das für einige Menschen sehr störend und ärgerlich.

Der Lauteste unter den quakenden Amphibien ist der Wasserfrosch, etwas leiser sind der Grasfrosch und die Erdkröte. Der Wasserfrosch besiedelt im Frühjahr gern stehende Gewässer wie Teiche in Wohnquartieren. Die Fortpflanzungszeit des Wasserfroschs dauert von April bis Juni, in diesen Monaten und manchmal sogar bis weit in den Sommer hinein wird zu allen Tages-

und Nachtzeiten ausdauernd gequakt. Mit dem Konzert balzen die polygamen Männchen um die Weibchen. Wenn mehrere Frösche im Gewässer sind, wird es noch lauter, da die Männchen mit dem Quaken auch ihre Revierkämpfe austragen. Der Wasserfrosch quakt so laut, dass dies als Lärmbelästigung empfunden werden kann.

Rechtliche Situation

Das Gequake von Fröschen kann nicht mit von Menschen oder Maschinen verursachtem Lärm gleichgesetzt werden (z. B. Rasenmäher, laute Musik), sondern das Balzen fällt unter die Naturgeräusche, die geduldet werden müssen. Gemäss Art. 20 Abs. 2 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (in Verbindung mit deren Anhang 3) gelten Amphibien (Frösche, Unken, Kröten, Salamander, Molche) als Wildtiere und dürfen sich frei bewegen, wo sie möchten. Diese Amphibien, und damit auch der laute Wasserfrosch, stehen unter Schutz und dürfen weder gefangen, getötet noch verletzt werden. Es ist auch verboten, ihre Eier, Larven, Puppen, Nester oder Brutstätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf keinen Fall darf also der Eigentümer des Teiches oder sein Nachbar einfach Frösche aus dem Teich fangen und irgendwo aussetzen. Wenn der Froschlärm aus einem Gartenteich tatsächlich unerträglich ist, kann der Teich-Eigentümer bei der kantonalen Naturschutzfachstelle eine Bewilligung zum Fang der Frösche und zur Umsiedlung an einen von einem Amphibienspezialisten ausgewählten geeigneten Ort beantragen. Im Kanton Zürich ist das die Fachstelle Naturschutz, Amt für Landschaft und Natur, Baudirektion Kanton Zürich (www.naturschutz.zh.ch).



Der Lauteste von allen: der Wasserfrosch, hier mit einer dekorativen Seerose.

Für andere Kantone findet man die zuständige Stelle bei der Konferenz der Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz (KBNL). Das Einfangen und Umsiedeln der Frösche mit Bewilligung wirkt aber nicht langfristig, im nächsten Jahr werden wieder Frösche den Teich besiedeln. Die kantonale Fachstelle Naturschutz kann eine Ausnahmebewilligung zur Umsiedlung der Frösche und zum Zuschütten eines Gartenteiches erteilen.

Ob der Eigentümer eines Gartenteiches mittels Klage durch seinen Nachbarn verpflichtet werden kann, eine solche Bewilligung einzuholen und die Frösche aus seinem Teich zu entfernen, ist unklar, es gibt dazu keine publizierten Urteile. Auf jeden Fall müsste der klagende Nachbar die Unerträglichkeit des Lärms beweisen und hätte damit ein erhebliches Beweisrisiko und demzufolge auch ein Prozesskostenrisiko.

Rechtsprechung

Mit Entscheid vom 24. Mai 2017 äusserte sich das Baurekursgericht des Kantons Zürich zum Thema Froschlärm. Es ging um zwei Weiher, die aufgehoben werden sollten, damit Amphibien ein neues Laichgebiet finden, ohne gefährliche Strassen überqueren zu müssen. Die Anwohner rekurrirten gegen das Naturschutzprojekt, da sie befürchteten, dass die Nachtruhe wegen des Gequakes erheblich gestört werden würde. Das Baurekursgericht ging jedoch davon aus, dass die von den Amphibien verursachten Lärmimmissionen die Rekurrenten in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören würden, da die Wohnhäuser sechzig Meter von der geplanten Anlage entfernt und durch Nebengebäude vom Weiher abgeschirmt seien, und wies die Nachbarrekurse ab. Dieser Entscheid wurde vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich am 25. Januar 2018 bestätigt.

In einem neueren Bundesgerichtsentscheid vom 16. April 2020 (BGE 146 II 376, 1C_604/2018) ging es um eine jahrelang ohne Bewilligung betriebene Recycling-Umschlag- und -Sammelstation in Kloten. Gegen die nachträglich erteilte Baubewilligung für die Umnutzung des Kies- und Betonwerks rekurrirte der Schweizerische Bund für Naturschutz Pro Natura. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hiess den Rekurs gut,

da das Amphibienlaichgebiet im Bereich des ehemaligen Kieswerks in Kloten von nationaler Bedeutung sei. Der Betreiber der Recyclinganlage unterlag in der Folge sowohl vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich als auch vor dem Bundesgericht. Das streitbetroffene Areal liege nicht nur in der Landwirtschaftszone, sondern bilde seit 2001 ein Amphibienlaichgebiet und sei als ortsfestes Objekt im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB), welches die bedeutendsten und wichtigsten Fortpflanzungsgebiete der gefährdeten Amphibien bezeichne, aufgenommen. Es gelte zu vermeiden, dass die Qualität des Biotops von nationaler Bedeutung weiter abnehme und damit die Gefahr bestehe, dass die stark gefährdeten und seltenen Amphibienarten, für welche das inventarisierte Gebiet überlebenswichtig sei, daraus verschwinden.

Fazit

Man sieht also aus der Rechtsprechung, dass Amphibien – und damit auch Frösche – unter hohem Schutz stehen.

Bevor man gegen seinen Nachbarn eine Klage mit ungewissem Ausgang einleitet, sollte man auf jeden Fall das Gespräch mit dem Besitzer des Teiches suchen. Es gibt Massnahmen, die den Nachbarschaftsstreit entschärfen können: Durch die Entfernung von Schwimmpflanzen wird der Teich weniger attraktiv für Wasserfrösche. Auch ein kleiner Springbrunnen, welcher die Wasseroberfläche in Bewegung hält, kann Frösche von der Besiedlung des Gewässers abhalten. Man könnte den Teich oder den ganzen Garten auch einzäunen. Damit verhindert man aber auch die Besiedlung mit den leisen Amphibienarten. Zudem muss der Zaun so beschaffen sein, dass sich die Amphibien nicht verletzen können.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV 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

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

Datum: Dienstag, 24. September 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.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 24. September 2024

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

HEIZ- UND NEBENKOSTEN

Voraussetzung der rechtsgültigen Vereinbarung im Mietvertrag

Das Mietrecht ist ein Mieterschutzrecht, in dem viele Fallen auf den Vermieter lauern. Die Formularmietverträge der Verbände, so auch derjenige des Hauseigentümersverbands Zürich, sollen dazu dienen, dass möglichst keine Details vergessen gehen. Diese müssen aber auch korrekt ausgefüllt werden, ansonsten das insbesondere bei den Nebenkosten gravierende ökonomische Nachteile für den Vermieter zur Folge hat.

Gemäss Art. 257a Abs. 1 OR sind die Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Nach Abs. 2 sind diese Nebenkosten vom Mieter nur geschuldet, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

Voraussetzung der rechtsgültigen Vereinbarung von Heiz- und Nebenkosten im Mietvertrag ist die detaillierte unmissverständliche Ausführung der einzelnen Positionen

Damit die Heiz- und Nebenkosten zusätzlich zur Nettomiete zu bezahlen sind, muss dem Mieter unmissverständlich klar sein, für welche genau Positionen er zusätzlich zur Nettomiete zu bezahlen hat. Achtung: Eine Bezeichnung wie «Betriebskosten» oder «übliche Nebenkosten» ist nicht konkret/detailliert genug.

Folglich muss in einem Formularmietvertrag wie beispielsweise demjenigen des Hauseigentümersverbands Zürich zwingend klar gekennzeichnet werden, welche Positionen zusätzlich zur Nettomiete einverlangt werden, sprich vom Mieter zu bezahlen sind.

Daher sind mindestens diejenigen Positionen durchzustreichen, die auf das konkret vorliegende Mietobjekt nicht anwendbar sind, beispielsweise der Lift, wenn die Liegenschaft über keinen Lift verfügt, oder die Privatstrasse, wenn es eine solche nicht gibt, ebenso wie die Garten- und Umgebungspflege, wenn die Stadtliegenschaft auf zwei Seiten direkt an den öffentlichen Grund

grenzt und auf den anderen zwei Seiten direkt mit Nachbarhäusern zusammengebaut ist, somit schlicht keine Umgebung vorhanden ist.

Weiter sind diejenigen Positionen zu streichen, die der Vermieter für den Mieter bezahlen will.

Bei denjenigen Positionen, welche der Mieter bezahlen muss, ist zu entscheiden, ob er dies – was im Verbraucherzeitalter üblich ist – a conto, d. h. nach Verbrauch, tun soll oder ob sie pauschal zu bezahlen sind. Soll der Betrag als Pauschale bezahlt werden, ist dieser zwingend aufgrund der Durchschnittswerte der vergangenen drei Jahre (Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG) festzulegen. Je nachdem ist derjenige Begriff, welcher nicht gewollt ist (entweder «pauschal» oder «a conto»), durchzustreichen.

Beim System der Akontozahlungen bezahlt der Mieter i. d. R. jeden Monat einen identischen Betrag im Voraus, der dann jährlich mit den tatsächlich entstandenen Kosten verrechnet wird. Je nach Abrechnungsergebnis erhält der Mieter am Ende der Abrechnungsperiode eine Rückerstattung oder muss eine Nachzahlung leisten.

NICHT erforderlich ist es insbesondere beim System der Akontoabrechnung nach Verbrauch, dass die einzelnen Positionen mit einzelnen Beträgen ausgewiesen werden. Diesfalls wird jeweils von Hand eine geschweifte Klammer eingefügt und dann ein (Gesamt-)Betrag, welcher beim Akontosystem monatlich über alle gewählten Nebenkostenpositionen total einverlangt wird, hingeschrieben.

Ausnahme von der Regel

Ist im Mietvertrag die Position «Heizkosten a conto» gewählt, indem beispielsweise auf dieser Zeile der Begriff «pauschal» durchgestrichen worden ist, so dürfen gemäss Artikel 5 VMWG ohne besondere Erwähnung nebst den Energiekosten auch die Heiznebenkosten wie Brenner- und Boilerservice, Pumpenstrom, Kaminfeger, Tankrevision und die Messungen des Wärmeverbrauchs und der Aufwand für die Erstellung der Heizkostenabrechnung – sprich alle Betriebskosten, welche tatsächlich mit dem Gebrauch der Heizung anfallen – in Rechnung gestellt werden. Dasselbe gilt bei Warmwasserkosten. Ist diese Position im Mietvertrag erwähnt bzw. gewählt, darf der Vermieter zusätzlich zu den Energiekosten auch die Auslagen für die Entkalkung des Boilers / der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage und des Leitungsnetzes verrechnen.

Sollten Sie beim Erstellen eines Mietvertrages unsicher sein oder diesen einfach nur sicherer halber prüfen lassen wollen, wenden Sie sich gerne an unseren Rechtsdienst. Für kurze mündliche telefonische Rechtsauskünfte wählen Sie 044 487 17 17, um einen Termin für eine kostenpflichtige Beratung zu vereinbaren, anlässlich derer auch Dokumente wie eben ein Mietvertrag und dessen Nebenkostenvereinbarung geprüft werden können, zu vereinbaren 044 487 17 11.

Möchten Sie sich umfassender mit dem Thema Heiz- und Nebenkosten beschäftigen, empfehlen wir Ihnen unser Seminar «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung». Anmeldung unter 044 487 17 01 oder online unter <https://www.hev-zuerich-shop.ch/de/A~54624~1/Seminar-Die-korrekte-Heiz-und-Nebenkostenabrechnung/HEV-Mitglied/Einzelperson>



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

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

STRAFRECHT / HAUSFRIEDENSBRUCH

Wann ist der Straftatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllt?

«Für das Schneiden der Hecke entlang meiner Grundstücksgrenze habe ich das Grundstück meines Nachbarn betreten. Nach einer verbalen Auseinandersetzung wollte mein Nachbar die Polizei rufen und einen Strafantrag stellen, sollte ich seinen Garten nochmals betreten. Machte ich mich mit dem unerlaubten Betreten des benachbarten Gartens bereits strafbar?»

Hausfriedensbruch (Art. 186 StGB) ist eine Straftat und kann bei Anzeige rechtliche Folgen nach sich ziehen. Den Tatbestand des Hausfriedensbruchs hat der Gesetzgeber bei den Delikten gegen die persönliche Freiheit eingeordnet.

Objektiver Tatbestand

Das Tatobjekt «Haus» ist nicht streng wörtlich zu nehmen. Der Tatbestand zieht den Schutzbereich wesentlich weiter als das klassische Haus. Er betrifft *nicht nur das Eindringen in ein Haus* gegen den Willen des Berechtigten. Gemeint sind auch *eine Wohnung, ein Zelt, ein Hausboot, ein abgeschlossener Raum oder abgesperrter Bereich eines Unternehmens, ein «unmittelbar zu einem Haus gehörender Platz, Hof oder Garten» und andere Orte, an denen Menschen leben oder sich aufhalten*. Diese müssen gemäss Gesetz jedoch «umfriedet» sein, also etwa durch einen Zaun oder eine Hecke umschlossen sein. Entscheidend ist, dass der Nichtberufene fehl am Platz erscheint, auch wenn etwa ein Zaun nicht lückenlos ist.

Hausfriedensbruch als Straftat basiert auf dem Hausrecht. Dieses erlaubt Privatpersonen und Unternehmen, über ihr Eigentum bzw. ihren Besitz die Kontrolle auszuüben und Personen den Zutritt zu verwehren oder sie des Geländes zu verweisen.

Der Tatbestand umschreibt die Tathandlung als das *unrechtmässige Eindringen* oder das *Verweilen entgegen dem Willen des Berechtigten und entsprechender Aufforderung, sich zu entfernen*.

Hausfriedensbruch kann ein Begehungsdelikt sein (zum Beispiel der Fuss des Vertreters in der Türe) oder ein Dauerdelikt (unrechtmässiges Verweilen).

Bei öffentlichen Gebäuden oder halböffentlichen Orten ist der Inhaber des Hausrechts zuständig. Ist das Gebäude oder Gelände vermietet oder verpachtet, verfügen Mieter oder Pächter über das Hausrecht. Auch Veranstalterinnen und Veranstalter geniessen das Hausrecht und können Unerwünschte aus ihren Räumlichkeiten verweisen bzw. ein Hausverbot aussprechen. Wer sich nicht daran hält, begeht Hausfriedensbruch. Egal, ob über ein Fussballstadion, eine Konzerthalle oder einen Theatersaal. Personen, die unberechtigt in staatliche Einrichtungen oder öffentliche Gebäude wie Schulen, Krankenhäuser oder Gerichte eindringen, können sich des Hausfriedensbruchs schuldig machen. Des Weiteren können Betreibende von Verkehrsgesellschaften Reisende, welche gegen die Beförderungsbestimmungen verstossen, aus den Verkehrsmitteln verweisen.

Subjektiver Tatbestand

Hausfriedensbruch ist *ein Vorsatzdelikt*. Fragen stellen sich vor allem zur Willensverletzung. Entscheidend ist der Wille des Trägers des Hausrechts. Dem Täter muss klar sein, dass er den Willen des Berechtigten verletzt.

Damit es sich um Hausfriedensbruch handelt, müssen somit folgende Tatbestandsmerkmale erfüllt sein:

1. Es muss ein geschütztes Objekt vorhanden sein.
2. Entweder jemand betritt das Objekt ohne Erlaubnis der berechtigten Person oder verweilt darin, trotz deren Aufforderung, die Örtlichkeit zu verlassen.
3. Das Handeln ist unrechtmässig und un gerechtfertigt; Ausnahmen gelten z. B. bei einer Hausdurchsuchung durch die Polizei.
4. Vorsatz: Die Täterin / der Täter weiss, dass sie oder er sich unbefugt in einem geschützten Bereich aufhält; zufälliges Eindringen ist nicht strafbar.

Hat Ihr Nachbar Ihnen ausdrücklich gesagt, dass Sie sein Grundstück nicht betreten dürfen und Sie betreten trotzdem seinen Garten, können Sie sich strafbar machen. Eine Strafverfolgung ist nur möglich, wenn Anzeige erstattet wird. Das Recht zur Anzeige liegt ausschliesslich bei der berechtigten Person, somit dem geschädigten Nachbarn.



Anita Lankau

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

Antwort

Wenn Sie die Gartenanlage Ihres Nachbarn gegen dessen Willen betreten bzw. auf sein Verlangen nicht verlassen, machen Sie sich strafbar.

Ernstt Lüss AG

Sanitär

Spengler

Dachdecker

Heizung

Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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

Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

Gemeinnützige Wohnbaustiftung der FDP, SVP, Die Mitte, EVP
und des Gewerbeverbands der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 76 387 33 53

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

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 über 12 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 1. Oktober 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, 1. Oktober 2024

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

MIETRECHT

Die Mängelrüge bei der Beendigung des Mietverhältnisses

Gemäss Gesetz (Art. 267 Abs. 1 OR) muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Ist die Mietsache beschädigt und/oder nicht genügend gereinigt, so hat der Mieter für den verursachten Schaden, insbesondere für die Kosten der Nachreinigung, aufzukommen.

Der Bestand und der Umfang des Schadens ist vom Vermieter zu beweisen. Es empfiehlt sich deshalb, bei Beginn wie auch bei Beendigung des Mietverhältnisses ein detailliertes Protokoll über den Zustand der Mietsache zu erstellen. Eine Gegenüberstellung von Antritts- und Rückgabeprotokoll ermöglicht es dem Vermieter, den Umfang der Schäden nachzuweisen.

Das Rückgabeprotokoll stellt für sich jedoch noch keine Mängelrüge dar. Es wird verlangt, dass der Vermieter dem Mieter all jene Mängel meldet, für die der Mieter einzustehen hat. Deshalb wird empfohlen, sowohl die Mängel als auch die vom Vermieter behauptete Instandstellungspflicht des ausziehenden Mieters möglichst umfassend und detailliert ins Protokoll aufzunehmen. Wird das Protokoll von beiden Parteien unterzeichnet und ergibt sich zudem daraus eindeutig, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat, so ist bereits das Protokoll als Mängelrüge zu betrachten.

Schnelles Handeln des Vermieters notwendig
Mieter und Vermieter können sich jedoch bei der Rückgabe des Mietobjektes nicht immer über dessen Zustand bzw. die vom Mieter zu übernehmenden Schäden einigen. In diesen Fällen wird der Mieter in der Regel das Rückgabeprotokoll nicht unterzeichnen. Der Vermieter hat sodann rasch zu handeln, ansonsten er seiner Schadenersatzansprüche gegen den Mieter definitiv verlustig geht.

Betreffend der Frist für die Mängelrüge hält das Gesetz (Art. 267a OR) fest, dass der Vermieter dem Mieter Mängel, für welche er einzustehen hat, sofort zu melden hat. «Sofort» bedeutet, dass

die Mängelrüge innert zwei bis drei Tagen zu erfolgen hat. Die Folgen einer zu spät versandten Mängelrüge sind fatal, verliert der Vermieter jegliche diesbezüglichen Rechte auf Schadenersatz, was unter Umständen grosse finanzielle Einbussen bedeuten kann.

Mängel sind detailliert zu umschreiben

Es ist nochmals festzuhalten, dass aus dem Protokoll oder der Mängelrüge klar ersichtlich sein muss, für welche Mängel der Mieter belangt werden soll. Für den Mieter muss klar sein, für welche Mängel er haftbar gemacht wird. Dabei sind die Mängel so detailliert wie möglich zu umschreiben. Es reicht z. B. nicht, wenn generell erwähnt wird, dass diverse Wände des Objektes Flecken aufweisen. Es muss genannt werden, in welchem Zimmer an welchen Wänden Verfärbungen vorgelegen haben; ausserdem ist die Grösse (Durchmesser etc.) der Flecken aufzuführen. Dies kann obendrein mit Fotos dokumentiert werden.

Wie bereits erwähnt, kann die Nichteinhaltung obgenannter Formvorschriften und Fristen zu einem erheblichen Schaden für den Vermieter führen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
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

Sicher ein- und aussteigen!

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

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntuere.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen



Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 • 8032 Zürich

044 381 33 33 • schaub-zh.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.

STOCKWERKEIGENTUM

Reglementsänderung im Stockwerkeigentum

Welche Mehrheit ist im STWE für eine Änderung des Verwaltungs- und Benutzungsreglements erforderlich?

Das Bundesgericht hat in einem italienischsprachigen Entscheid festgehalten, dass für die Änderung des Verwaltungs- und Benutzungsreglements des Stockwerkeigentums nach Art. 712g Abs. 3 ZGB die Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind, notwendig sei.

Für das Bundesgericht ist die Erschwerung dieses Quorums zulässig, solange der Minderheitenschutz gewährleistet bleibt und ein Stockwerkeigentümer oder eine Minderheit von Stockwerkeigentümern nicht so viel Einfluss erhält, dass jede Änderung blockiert werden kann. Ein Mehrheitserfordernis von beispiels-

weise drei Fünfteln oder zwei Dritteln wäre jedoch grundsätzlich zulässig.

Übersetzung in Praxis 1/2024

Bundesgerichtsurteil vom 15. August 2023 (5A_100/2020)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

SEMINAR

«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, 29. Oktober 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 29. Oktober 2024

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)	<input type="text"/>	<input type="text"/>

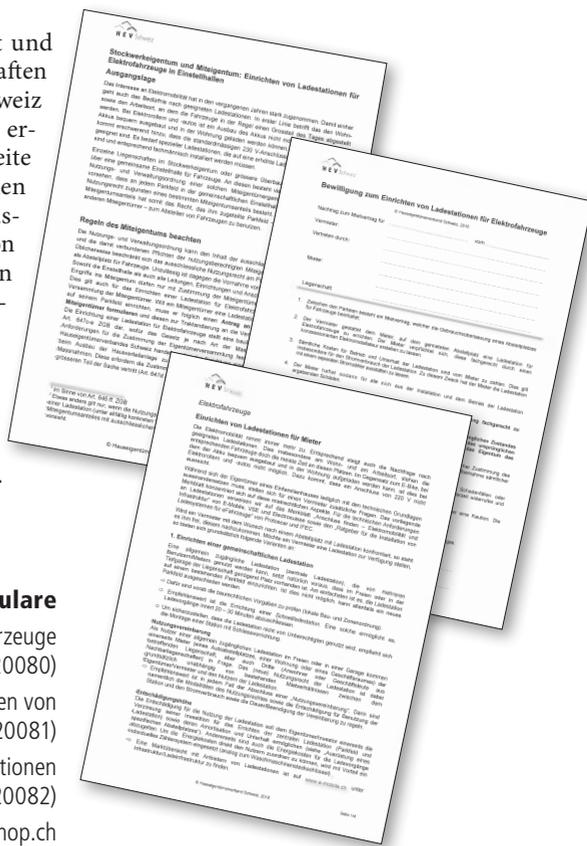
Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

DRUCKSACHENVERKAUF

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 Stockwerk- bzw. Mitgeigentum.

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 Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (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 (Mieter)», Artikel-Nr. 20082	CHF 3.50	CHF 4.50

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8.10% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00	22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50	9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80	3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80	3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
10507	_____	Inventoryverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8.10% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80	1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80	2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00	9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60	6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00	5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50	9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8.10% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30	3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20	12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20	6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80	4.50
Diverse Verträge (inkl. 8.10% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	16.00	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8.10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2.6% MwSt.)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2023)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2023)		29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)		29.00	34.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

Justizvollzugsanstalt Bostadel



Unsere Malerei ist spezialisiert auf das Ablaugen und Beschichten von Fensterläden und Möbelstücken.



Die Schreinerei ist spezialisiert auf die Restaurierung von Flechtstühlen und Möbelstücken.

Malerei/Ablaugerei
Betriebsleiter
Robertino Speranza
T 041 757 19 43
maler@bostadel.ch

Schreinerei
Betriebsleiter
Kilian Wicki
T 041 757 19 80
schreiner@bostadel.ch

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung
Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



Heilige Schrift Filmverleih	5	dt. Normenzeichen (Abk.)	niedrige Emporen			eh. dt. Airline Sohn Noahs	Kürbisgewächs	Differenzbetrag		Westeuropäer Wohlgeruch
								dt. TV-Anstalt (Abk.) Ersatz		
Fremdwortteil: zwei			binär lediglich		3		fr.: blau bereit			
						kleines Motorrad (Kw.)				Schmutzwasserlache
Dreschraum		und so weiter aram.: Vater		7		orient. Länder Faden				
schweiz. Bahngesellschaft	Rasse südsibir. Gewässer					US-Filmstar Flachs		brasil. Fussballlegende †		zum Ritter schlagen
			biblicher König Schlimmes			gr. Buchstabe engl.: Salz			6	
orientalischer Wollstoff						Ort im Kt. Uri besitzanz. Fürwort				
							Fremdwortteil: entsprechend	Gegenteil von Luv Verbandmull		
schweiz. Gartenmesse		Erbräger lat.: zehn		8		Position				Kampplatz im Amphitheater
Blattrippe						ital. Name des Ätna in der Nähe			9	eingeschaltet
Kulturtechnik Computertaste						Fahrzeug (Kw.)	Himmelsbläue Vorsilbe			rumänische Währung (Mz.)
			Radmittelstück		2		französisches Adelsprädikat	spanischer Artikel		
niederl.: eins Sohn Noahs						Haus-tier		englisch: eins		
								Meeresraubfisch		
			Ausdruck ohne Worte							

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 12.06.2024. 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

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

Sudoku schwer

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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
ASSERPRO Brokerage AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 22. November und 29. November 2024, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 22. November und 29. November 2024

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

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

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



Oft sind die Osterglocken (*Narcissus pseudonarcissus*) an Ostern bereits verblüht.

NAMEN SIND GLÜCKSACHE

Für ihren Namen sind sie nicht verantwortlich

Für einmal sind weder Klimaveränderung noch Flora schuld, wenn Pfingstrosen nicht an Pfingsten, Osterglocken nicht an Ostern, Tränende Herzen nicht am Muttertag, Weihnachtssterne nicht an Weihnachten und Glücksklee nicht am Silvesterabend blühen. Wenn man überhaupt von Schuld sprechen will, liegt diese am ehesten bei den Menschen, die den «Feiertagspflanzen» einen vermeintlich passenden Namen gaben.

sehr frühen, einfach blühenden Arten, nämlich die weisse *Paeonia wittmanniana*, die rote *P. mascula* und die blassgelbe *P. mlokosewitschii* (neu: *P. daurica* ssp. *mlokosewitschii*), zusammen mit ihren «grossen» Schwestern, den verholzenden Strauchpfingstrosen, ungefähr Mitte bis Ende April. Damit fallen sie für den Tischschmuck an jeglichem Pfingstwochenende weg. Ob man sie deshalb zu Osterrosen umbenennen müsste?

‘Sarah Bernhardt’ oder ‘Glory Hallelujah’?

Glücklicherweise gibt es als «früh» bezeichnete, ebenfalls meistens einfach blühende Arten der Pfingstrosen, die von Ende April bis Mitte Mai blühen, beispielsweise die rote *Paeonia peregrina* mit dem auffallend fein gegliederten Laub oder die wilde rote *P. officinalis*, deren gefüllte Sorte *P. off.* ‘Plena’ wir unter dem Trivialnamen «Bueberose» kennen. Mit den in der Mitte (zweite Hälfte Mai) angesiedelten Schwestern hatte man vermutlich in diesem Jahr die besten Chancen, dass die eine oder andere am Feiertag pünktlich blühte. Ich denke an die weisse *P. lactiflora* ‘Festiva Maxima’ oder an die edle, rote Hybride *P. lactiflora* ‘Red Charm’. Für andere Jahre müsste man «Nachzügler», also späte (im Juni) Sorten anpflanzen, zum Beispiel die klassische rosafarbene *P. lactiflora* ‘Sarah Bernhardt’ oder die intensiv pinke *P. lactiflora* ‘Glory Hallelujah’, eine der allerletzten im Blühreigen.

Während es für das Pfingstwochenende dank der verschiedenen Blühzeiten der Gattung möglich ist, jedes Jahr eine passende Blume schneiden zu können, finde ich es schwieriger, an Ostern auf einen Strauss von «gewöhnlichen» gelben Osterglocken (*Narcissus pseudonarcissus*) zu zählen. Dieses christliche Fest feiern wir am Sonntag nach dem ersten Frühlingsvollmond zwischen dem 22. März und dem 25. April, in einem grossen Zeitraum, den ich mit den passenden Zwiebeln kaum abdecken kann: Die weiss blühenden *Narcissus* ‘Thalia’ (blühen im April) oder die kleinen Reifrocknarzissen (*N. bulbocodium* ‘Oxford Gold’) bringe ich nicht mit den sinnbildlichen Osterglocken in Verbindung. Ob die Floristinnen und Floristen deshalb immer öfter Tulpen als die Osterblumen deklarieren, weiss ich nicht und

Wenn Sie, liebe Gartenfreundinnen und Gartenfreunde, gegen Ende Mai diesen Text lesen, sind die Pfingstfeiertage vorbei: Bekanntlich liegt der Pfingstsonntag (der 50. Tag der Osterzeit) zwischen dem 10. Mai und dem 13. Juni. Dieses Jahr fiel er laut dem gregorianischen Kalender auf den 19. Mai. Wer daher sicher sein will, dass sie oder er zum Feiertag immer eigene Pfingstrosen schneiden kann, sollte verschiedene Arten der Gattung *Paeonia* anpflanzen. In unserem Garten entfalten sich die



Auf die Pfingstrosen ist kein Verlass.
Diese Strauchpäonie blüht bereits im April.



Eine frühe Art, die einfach blühende «Bueberose»: *Paeonia officinalis*.



Wer den Glücksklee auspflanzt, erlebt, wie er blüht. – Stan Stebs für Wikipedia.

staune, wenn ich daran denke, dass neuerdings Tulpensträuße als Weihnachtsgeschenk angepriesen werden: Tulpen, die neuen Allerweltsblumen?

Mondunabhängige Termine

Obwohl sich Osterglocken und Pfingstrosen bestimmt darum bemühen, rechtzeitig zum Fest zu blühen, ist es für die Pflanzen wegen des flexiblen Datums schwierig, jederzeit ihrem Namen gerecht zu werden. Daher könnte man davon ausgehen, dass es für die Muttertagsblumen oder die an Weihnachten beliebten Christrosen und Weihnachtssterne einfacher sein dürfte, ihre Pflicht zu erfüllen: Diese Termine hängen nicht vom Mond ab, sondern sind eine feste Grösse im Kalender.

Allerdings blühte unser Tränendes Herz (*Lamprocapnos spectabilis*, syn. *Dicentra spectabilis*), ein beliebtes Muttertagsgeschenk, bereits Mitte April. Am 12. Mai hatte das «Frauenherzli» den Höhepunkt überschritten, obwohl die einzelnen Rispen nacheinander blühen. Eine letzte hätte es noch rechtzeitig geschafft, aber doch etwas «alt» gewirkt. Vielleicht ist dies gut so, denn die Staude ist ein mehrdeutiges Präsent: Wie alle Mohngewächse (*Papaveraceae*) ist sie giftig und ausserdem nicht nur ein Symbol für die Liebe, sondern auch für Trauer und Tränen.

«Spiesserblumen»

Allerdings sind die Muttertagsblumen wie viele andere Pflanzen Modeströmungen unterworfen:

Früher war es oft ein selbst gepflückter Wiesnenblumenstrauss, den man der Mutter schenkte. Als in den Gärten nach dem Zweiten Weltkrieg (und der Anbauschlacht) wieder vermehrt Platz für Zierpflanzen zur Verfügung stand, schnitt man einen Tulpen- oder Fliederstraus. In den Sechzigerjahren wurden Hortensien in Töpfen angeboten, bis sie im nächsten Jahrzehnt als «Spiesserblumen» galten und Spray-Nelken mit Asparagus oder Gloxinien in Töpfen in den Blumenläden verkauft wurden.

Im Zehnjahresrhythmus ging es weiter: Auf Usambaraveilchen und *Streptocarpus* folgten Rosen. Orchideen wurden zum Dauerbrenner, bevor Citrus- und Olivenbäume ein *Must* waren und die neu gezüchteten Hortensien wieder auftauchten. Dank Anzucht in geheizten und/oder

gekühlten Gewächshäusern sind dem Angebot beinahe keine Grenzen mehr gesetzt. Wer als Muttertags-Renner auserkoren wird, hat nichts mit im richtigen Zeitpunkt blühenden Pflanzen zu tun. Das Tränende Herz hat vermutlich ebenfalls ausgedient. Ob dies damit zu tun hat, dass fantasievolle Menschen nicht die Herzform der einzelnen Blume in den Vordergrund rückten, sondern eine Blüte abschnitten und sie auf den Kopf stellten? – Engländerinnen und Engländer sehen darin eine *Lady* oder einen *Man* in einem Bad oder Boot und nennen die Staude deshalb *Lady in the Bath* oder *Man in a Boat*.

In vielen Familien ist der Muttertag kein wichtiger Termin im Kalender. Ganz anders verhält es sich mit Weihnachten, zu der nicht nur ein Christbaum gehört, der rechtzeitig vor

Frauenherzli für den Muttertag?



An Pfingsten 2024 blühte *Paeonia* 'Festiva Maxima', eine mittlere Sorte.





Glückskele bringt Glück. – Alice Wiegand für Wikipedia.



Weihnachtssterne sind Dauerbrenner.



Lady in the Bath oder Man in a Boat? – Holger Casselmann für Wikipedia.



Tulpen, die neuen Allerweltsblumen?

dem Fest gefällt wird. Auf den Tischen liegen Adventskränze, die möglicherweise mit einheimischen Früchten und Samenständen geschmückt sind. Vor die Haustüre gehört ein Topf mit einer weiss blühenden Christrose (*Helleborus niger* und verschiedene Kreuzungen mit der Art), die später in den Garten ausgepflanzt werden könnte. Leider wird diese im darauffolgenden Jahr meistens nicht fristgerecht zum Weihnachtsfest blühen, denn die im Handel erhältlichen Pflanzen werden normalerweise in Gewächshäusern gezogen und mit Kälte und Licht «behandelt», damit sie zum christlichen Fest ihren Blütenkranz tragen. Nicht einmal für die frühe Sorte *Helleborus niger* 'Praecox' würde ich die Hand ins Feuer legen und ihr rechtzeitiges Aufblühen garantieren. Allerdings kann ich nachvollziehen, warum man die im Winter blühenden, im Tessin einheimischen Stauden bewundert und ihnen einen Platz am Weihnachtsfest einräumt. Vielleicht wäre der andere Trivialname «Schneerose» passender für die im Freiland wachsenden Christrosen.

«Wegwerfpflanze»

Während man sich auf die ausgepflanzten Christrosen nicht verlassen kann, fehlt es an Weihnachtssternen (*Euphorbia pulcherrima*) für die warme Stube in der kalten Jahreszeit nicht. Alexander von Humboldt brachte die Wolfsmilch um 1804 von Amerika nach Europa, wo sie erstaunlicherweise erst 150 Jahre später zu einem populären Weihnachtssymbol wurde.

Die Wärme liebende Kurtagespflanze wird heute in Gewächshäusern produziert und für die Festtage als «Wegwerfpflanze» auf den Markt gebracht. Ihrem deutschen Trivialnamen erweist sie allerdings in ihrer Heimat alle Ehre, blüht sie doch dort in der winterlichen Trockenzeit.

Nun fehlt für die Festtage nur noch der Glückskele (*Oxalis tetraphylla*), der als Zierpflanze im Garten bedingt winterhart ist. Selbstverständlich hat die mexikanische Zwiebelpflanze keine Chance, in unseren Breiten mitten im Winter Blattschmuck zu tragen. Sie wird für das Fest angezogen und endet nachher häufig im Abfall. Wie schade, wenn man weiss, dass die Pflanze, seit die Winter meistens wärmer sind, bei uns draussen überleben kann. Allerdings bringt sie das Glück als Gartenpflanze erst im Sommer, aber Glück kann man immer brauchen!

Wenn Osterglocken, Frauenherzli, Pfingstrosen, Christrosen oder Glückskele nicht «namensgerecht» blühen, mögen Sie, liebe Leserinnen und Leser, ihnen bitte verzeihen. Für ihre Namen können sie wirklich nichts!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

75 JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

elektro scherzinger ag

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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

Facility Service / Hauswartungen
24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz

Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

oecasa

OEKASA 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



Der Steinadler, der beeindruckende König der Lüfte.
Bild: i-Stock

In der Heraldik ist der Adler das am weitesten verbreitete Wappentier. Er findet sich auch in vielen Wappen von Staaten und Städten wieder.

Greif- oder Raubvogel, Habicht oder Falke?

Die Vogelsystematik ist etwas verwirrend, nicht zuletzt deshalb, weil es kürzlich bezüglich der Greifvögel Änderungen gab. Was aber jeder mitnehmen kann, ist die Tatsache, dass das Wort «Raubvogel» in der Vogelsystematik nicht vorkommt. Oft wird dieser Begriff noch als Synonym für «Greifvogel» verwendet.

Die Greifvögel sind eine Untergruppe grösstenteils fleischfressender Vögel. Die in diesem Artikel vorgestellten Arten gehören zu den sogenannten Habichtartigen. Dazu zählen u. a. der Mäusebussard, der Rot- und der Schwarzmilan, der Sperber und der Habicht sowie der Steinadler und der Bartgeier.

Neueste Erkenntnisse haben gezeigt, dass Falken mit den übrigen Familien der Greifvögel nicht näher verwandt sind – sie stehen offenbar den Papageien und Sperlingsvögeln am nächsten. Da kann der Laie nur staunen und der Ornithologe sich wundern.

Im Folgenden werde ich nun einige in der Schweiz lebende Greifvögel vorstellen.

GREIFVÖGEL

Die Könige der Lüfte

Im vorletzten Artikel bin ich beim Thema «Fabelwesen» auf den Vogel Greif gestossen. Dies hat mich dazu bewogen, mich nun mit realen Greifvögeln zu befassen. Im vorliegenden Artikel möchte ich einige bei uns bekanntere Greifvögel vorstellen und mit Fotos die Attraktivität und die majestätische Schönheit dieser Tiere dokumentieren. Das Bild auf der rechten Seite zeigt die seltene und glückliche Aufnahme eines badenden Sperbers in unserem Gartenweiher. Zum Glück dauerte das Bad etwas länger, sodass ich noch Zeit hatte, meine Kamera auszupacken und diesen Schnappschuss durch die Scheibe des Wohnzimmerfensters zu schiessen.

Der Greifvogel als Symboltier

Greifvögel – insbesondere der Adler – waren schon in früheren Zeiten Sinnbild für Kraft, Schönheit,

Anmut und Weisheit. Sie spielten eine wichtige Rolle bei spirituellen Vorstellungen, wurden als Götter verehrt und als Machtsymbol benutzt.



Auch ein König der Lüfte muss ab und zu baden.
Bild: U. Baserga

Der Rotmilan

Der Rotmilan, der ausschliesslich in Europa brütet, ist wahrscheinlich der bei uns bekannteste Greifvogel. Mit einer Flügelspannweite von rund 160 cm ist er nach dem Steinadler und dem Bartgeier der drittgrösste Greifvogel der Schweiz. Wenn man im Mittelland Greifvögel am Himmel entdeckt, dann wird es sich es in den meisten Fällen um segelnde und kreisende Rotmilane handeln.

Ihre Nahrung besteht in der Regel aus Kleinsäugetieren, aber auch Aas und Würmer werden nicht verschmäht. Werden Äcker frisch gepflügt, versammeln sich dort oft ganze Gruppen von Rotmilanen, die nach verletzten und getöteten Mäusen Ausschau halten. Faszinierend ist ihr Schlafverhalten: Wer Glück hat, kann einem «Milanbaum» begegnen, auf dem sich am Abend bis zu hundert Einzeltiere versammeln, um dort gemeinsam die Nacht zu verbringen.

In der Schweiz wuchs der Bestand in den letzten Jahrzehnten stark an: Mit über 3500 Vogelpaaren liegt die Schweiz international an vorderster Front. Eine Gefahr für den Rotmilan sind mögliche Kollisionen mit Stromleitungen, aber auch durch den Menschen vergiftete Beutetiere. Der Rotmilan ist in der Schweiz glücklicherweise «nicht gefährdet».



Segelnder Mäusebussard mit spektakulärer Federzeichnung. Bild: i-Stock

Der Mäusebussard

Der Mäusebussard ist mit rund 18 000 Brutpaaren der bei uns am häufigsten vorkommende Greifvogel.



Der Rotmilan, der grösste Greifvogel im Mittelland. Bild: i-Stock



Der Sperber ist wendig, er fängt die Singvögel in der Luft. Bild: i-Stock

Im Gegensatz zum Rotmilan hat der Mäusebussard eine kleinere Flügelspannweite und einen kräftigeren Körperbau, was ihn zum schlechteren Segler macht. Ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal ist auch der Schwanz. Er ist kurz und abgerundet, während der Rotmilanschwanz lang und gegabelt ist (siehe auch Abbildung «Silhouetten»).

Die hauptsächliche Nahrung des Mäusebussards besteht aus Feldmäusen (nomen est omen). Auf dem Speiseplan stehen aber auch Reptilien und Amphibien.

Oft kann man den Mäusebussard in Feldern auf Pfählen oder Zäunen sitzend beobachten, wo er nach Beutetieren Ausschau hält. Auch auf Zäunen neben der Autobahn kann man ihn entdecken: Er sucht dort nach getöteten Kleinsäugetieren. Dies ist ein gefährliches Unterfangen, weil er damit oft selbst zu einem Opfer des Strassenverkehrs wird. Der Mäusebussard gilt als «nicht gefährdet».

Sperber und Habicht

Sperber und Habichte sind kleiner als die vorgängig vorgestellten Segler. Sie sind dafür viel wendiger und überraschen ihre Beute aus der Deckung heraus. Während sich der Sperber auf die Jagd von Singvögeln spezialisiert hat, gehören zum Speiseplan des Habichts auch noch Kleinsäuger.

Den badenden Sperber im Gartenweiher konnte ich auch oft beim Jagen beobachten. Im Garten steht ein Vogelhaus, wo sich im Winter eine grosse Zahl von Meisen und anderen Singvögeln aufhalten. Das ist auch unserem Sperber nicht verborgen geblieben: Er sitzt jeweils abwartend auf einem Ast in der Nähe des Vogelhauses und bereitet sich auf einen Angriff vor. Ist der richtige Moment gekommen, schiesst er aus dem Versteck hervor und versucht, aus der überraschten aufgescheuchten Vogelschar ein Opfer im Flug zu ergreifen. Der Sperber ist in der roten Liste als «nicht gefährdet» eingestuft, während der Habicht als «potenziell gefährdet» gilt.

Adlerauge

Jeder kennt die Redewendung «...hat Augen wie ein Adler». Die Augen sind für die Greifvögel das wichtigste Sinnesorgan. Ihre Sehkraft ist einmalig. Greifvögel sind in der Lage, kleine Säuger wie Hasen oder Mäuse aus zwei bis zu vier Kilometern Höhe auszumachen. Zudem müssen sie die sich schnell bewegende Beute aus wechselnden Distanzen fokussieren können.

Folgende Besonderheiten des Greifvogelauges führen zu dieser Befähigung: Die Augen sind mit überlappendem Sehfeld nach vorne gerichtet, was eine gute Tiefenwahrnehmung ermöglicht. Auf der Netzhaut des Adlerauges befinden sich pro Quadratmillimeter fünfmal mehr Sehzellen als bei uns Menschen. Dies hat zur Folge, dass die Augen ein aussergewöhnlich hohes Auflösungsvermögen besitzen.

Der Steinadler

Den Adler als Greifvogel-Art gibt es nicht. «Adler» ist ein Oberbegriff für verschiedenste Adlerarten. In der Schweiz bekannt ist der auch als König der Lüfte bezeichnete Steinadler. Seine Flügel erreichen eine Spannweite von bis zu 220 cm. Er ist der grösste aktiv jagende (d. h. nicht aassfressende) Greifvogel der Schweiz und kommt in unseren Alpen und in wenigen Exemplaren auch im Jura vor. Sein Nest – den Adlerhorst – baut der Steinadler an schlecht zugänglichen Stellen in steilen Felswänden. Seine Nahrung besteht aus Kleinsäugetern und ab und zu auch aus Vögeln. In den Schweizer Alpen sind Murmeltiere und Jungtiere von Gämsen die Hauptbeutetiere. Während in früheren Zeiten Braunbär, Luchs, Wolf und Bartgeier bis zur Ausrottung gejagt wurden, überstand der Steinadler diese durch Abschliessen, Vergiften

und Zerstören der Horste rücksichtslose Verfolgung. Die Bestände erreichten zu Beginn des 20. Jahrhunderts einen Tiefststand. Im Jahr 1926 wurde der Steinadler geschützt. Dadurch konnte die kurz bevorstehende Ausrottung abgewendet werden. Der Bestand beläuft sich heute auf rund 360 Paare und kann als gesättigt bezeichnet werden. In der roten Liste wird der Steinadler aber noch immer als «potenziell gefährdet» eingestuft

Silhouetten am Himmel

In den meisten Fällen sieht man die Greifvögel am hellen Himmel nur als schwarze Silhouetten. Auf den ersten Blick sehen sie alle sehr ähnlich aus. Auf die Grössenverhältnisse kann man sich auch nicht verlassen, da sich die Greifvögel in verschiedenen Höhen aufhalten können. Es gibt jedoch offenkundige Unterscheidungsmerkmale, die in den Silhouetten-Abbildungen gut zu erkennen sind. Sie zeigen sich vor allem in der Flügelform, in der Schwanzform sowie in der Schwanzlänge. Zudem kann man aufgrund der



Das Auge des Adlers: ein aussergewöhnliches Sinnesorgan. Bild: Pxhere.com



Steinadler



Rotmilan



Mäusebussard



Habicht



Sperber



Falken

Greifvogelsilhouetten (Grössenverhältnisse sind realistisch). Bild: U. Baserga

Flugbewegungen herausfinden, mit welcher Kategorie Greifvogel man es zu tun hat: Steinadler, Rotmilan und Mäusebussard sind gute Segelflieger mit relativ schmalen und langen Flügeln. Man sieht sie oft hoch am Himmel segelnd, wo sie nach Beute Ausschau halten und kreisend aufwinden und Thermik zur Höhengewinnung nutzen.

Der Rotmilan ist sehr gut am gegabelten Schwanz zu erkennen. Habicht und Sperber sind keine guten Segler. Dafür sind sie äusserst wendige und schnelle Flieger mit breiten Flügeln und einem schmalen Schwanz. Falken sind durch ihre zugespitzten Flügel zu erkennen und durch unterschiedliche Flugtechniken unterscheidbar: Der Turmfalke ist bekannt durch seinen Rüttelflug, der Wanderfalke hat den Sturzflug perfektioniert und der Baumfalke fällt mit seinen wendigen Verfolgungsjagden auf.

Wegen der begrenzten Seitenzahl konnte ich das Thema Greifvögel nur sehr rudimentär be-

handeln. Ornithologen mögen mir deshalb gewisse Pauschalisierungen und stark vereinfachende Aussagen verzeihen. Wenn ich aber einigen Lesern die Faszination dieser Lebewesen nahebringen konnte, habe ich mein Ziel erreicht.

Mehr und detaillierte Informationen über unsere Greifvögel findet man auf den Websites der Vogelwarte Sempach und bei BirdLife Schweiz (www.vogelwarte.ch / www.birdlife.ch).



Urs Baserga

Dr.sc.nat.ETH
Alten/ZH

Sektionen-Info

P: Präsident/in
VP: Vizepräsident/in
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate
Telefonnummer erteilt P/GS Auskünfte
GS: Geschäftsstelle

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Patrick Stutz, info@hev-adliswil-langnau.ch
Oberhusstrasse 20
8134 Adliswil
Telefon 044 312 32 32
R: keine persönlichen, nur telefonische Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: Martin Fröhli
R: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Diego Bonato, info@hev-birmensdorf.ch
Brunnenzelgstrasse 10, 8904 Aesch ZH
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Thomas Regli
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1
HEV Bülach, 8180 Bülach
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Hinterfeldstrasse 11, 5736 Burg
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 telefonischen Auskünfte;
Persönliche Auskünfte:
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/
Rechtsberatung

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

Vieles richtig gemacht!

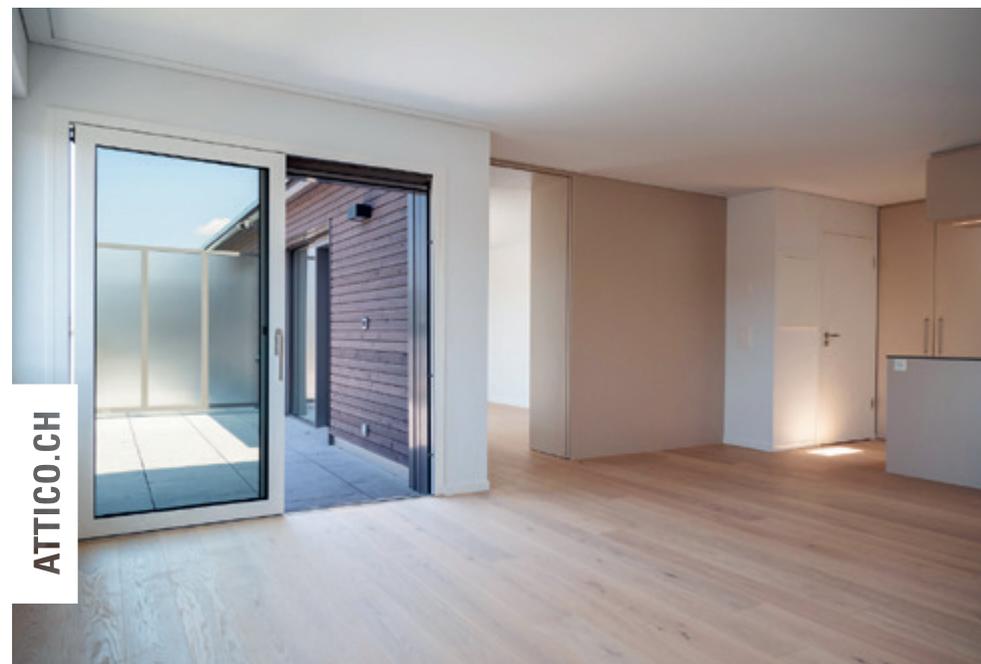
Innerhalb der letzten fünf Jahre sind die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Zürich um durchschnittlich ein Viertel gestiegen, auf durchschnittlich 1,6 Millionen Franken! Dies ergibt eine Studie der Zürcher Kantonalbank, die vor wenigen Wochen publiziert wurde. Die Tages- und die Fachpresse hat darüber berichtet: «Junge Familien können sich Wohneigentum kaum noch leisten», «Traum vom Eigenheim rückt immer weiter weg» oder «In Zürich erfordert Wohneigentum 300 000 Franken Lohn» lauteten einige Titel.

Was die Studie in aller Deutlichkeit dokumentierte, war eigentlich längst klar. Der Anteil an selbst bewohntem Eigentum stagniert im Kanton Zürich seit Jahrzehnten unter 30 Prozent. Und schlimmer noch: Während über viele Jahre der Anteil der Mietenden, die sich Wohneigentum hätten leisten können, bei etwa 40 Prozent lag, ist er in knapp 20 Jahren auf zehn Prozent geschrumpft. Letztendlich kann sich Wohneigentum wohl nur noch leisten, wer substanzuell erben kann ...

Quasi unter dem Label «Chance Wohneigentum» hat der HEV Kanton Zürich unlängst die beiden Volksinitiativen «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative» mit total knapp 25 000 Unterschriften eingereicht. Die Initiativen bieten echte Lösungsansätze, um überhaupt zu den eigenen vier Wänden zu kommen und diese dann auch finanzieren zu können.

Mit Verfügung vom 19. April 2024 hat die Direktion der Justiz und des Inneren (Regierungsrat) festgestellt, dass die beiden Initiativen zustande gekommen sind. Unser Diskussionsbeitrag ist damit lanciert, der politische Prozess zur Lösungsfindung ist angestossen. Irgendwie haben wir alles richtig gemacht.

Hans Egloff



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

AZB

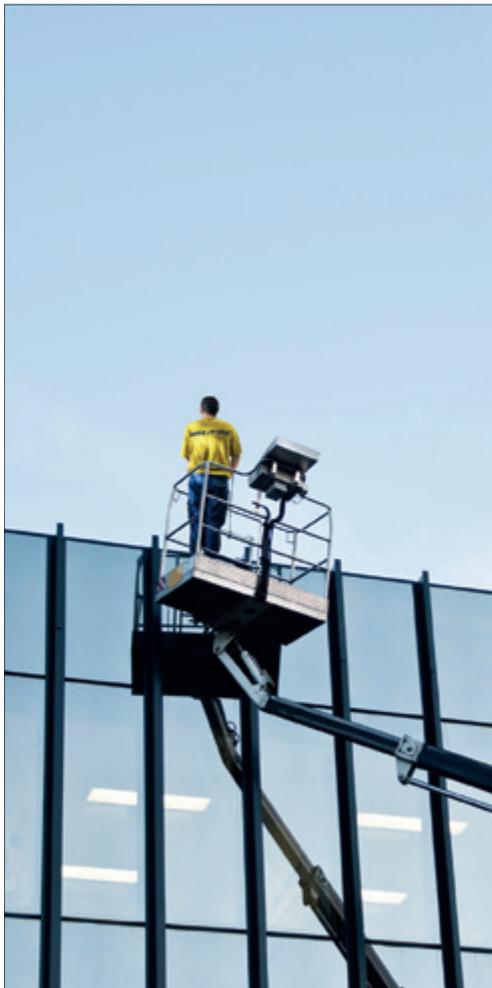
CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch