

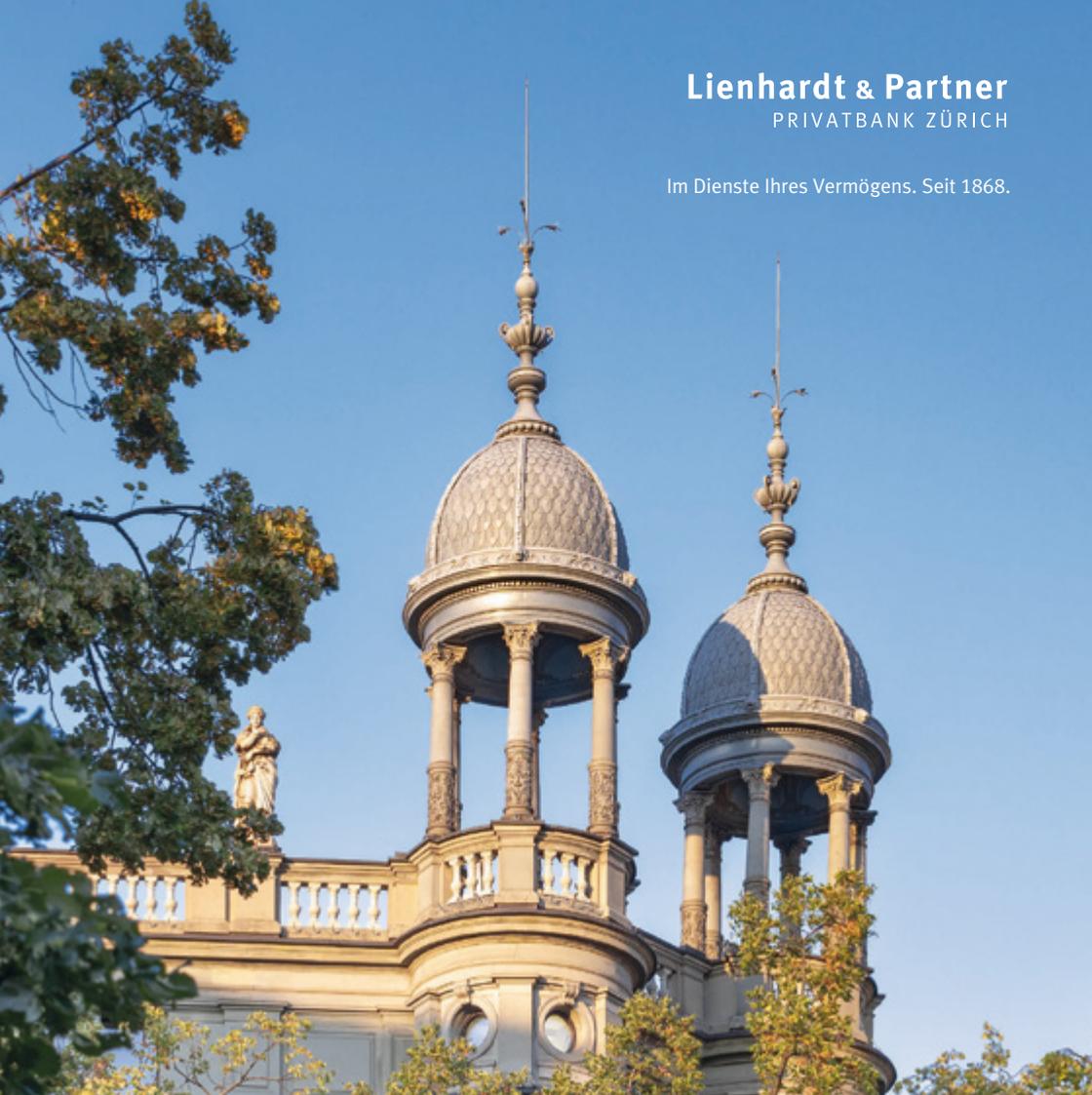


- Parkplatz-Ersatzabgabe: HEV Kanton Zürich fordert Rückerstattung an Hauseigentümer
- Mietrecht: Wie ist die Rechtslage bei Gartenpflegekosten?
- Präsente für Gartenliebhaberinnen: «Soll ich ihr ein Buch schenken?» – «Nein, ein Buch hat sie schon»

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

Trübe Aussichten

Das Jahr neigt sich dem Ende zu. Man schaut zurück und macht sich Gedanken darüber, was das neue Jahr so alles bringen könnte. Die Zeichen stimmen mich wenig hoffnungsfroh. Ich will nicht darüber klagen, dass früher alles besser war. Das stimmt so natürlich nicht. Wir leben in Zürich immer noch in einer der lebenswertesten Städte der Welt. Wenn wir jammern, jammern wir auf sehr hohem Niveau. Unsere Probleme rühren gerade daher, dass Zürich ausserordentlich attraktiv ist. Viele möchten hierherkommen, keiner will wegziehen. Schon daraus ergeben sich genug Herausforderungen. Damit aber nicht genug, hat man sich in den Kopf gesetzt, die Stadt in ein Idyll zu verwandeln. Etwas, was Zürich so wenig wie andere grosse Städte je war.

Ich finde es nicht verwerflich, sich hohe, vielleicht zu hohe Ziele zu setzen. Problematisch wird es aber, wenn die dazu eingesetzten Mittel dem Gesetz widersprechen. Noch problematischer ist es, wenn die, die sie einsetzen, das nicht sehen. Und am schlimmsten, wenn sie ganz bewusst wider besseres Wissen handeln.

Genau das scheint zurzeit in der Stadt zu passieren. Die Fälle, in denen die Stadt aus rechtlichen Gründen zurückkreben muss, häufen sich. Immer geht es um ideologisch aufgeladenes – kommunaler Mindestlohn, Bargeldzahlungen an Sans-Papiers, tolerierte Velodemos, Verkehrsmassnahmen, die gegen kantonales Recht verstossen, und und und. Ich kann mir nicht vorstellen, dass in all diesen Fällen die Ideologie blind für das geltende Recht machte. Vielmehr muss man dessen Verletzung mindestens teilweise bewusst in Kauf genommen haben. Es wird wohl auch nicht immer mit dem gleichen Massstab gemessen. Der inzwischen vom Verwaltungsgericht kassierte kommunale Mindestlohn wurde jedenfalls allen rechtlichen Bedenken zum Trotz zur Abstimmung gebracht, bei der bürgerlichen Aufstockungsinitiative findet man dagegen haufenweise Gründe, sie nicht dem Stimmbürger vorzulegen.

Politische Meinungsverschiedenheiten gehören zur Demokratie. Am Ende entscheidet die Mehrheit. Das Recht muss aber auch dann respektiert werden, wenn es einem nicht passt. Ein Idyll, in welchem die Willkür der Mehrheit herrscht, verdient diese Bezeichnung nicht.

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 1717

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

Telefonische Bauberaterung

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

Herausgeber

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 1728

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

Autoren dieser Ausgabe

Stéphanie Bartholdi, MLaw,
Juristin HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

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

Trübe Aussichten 3

POLITIK

**VOLLSTÄNDIGER SYSTEMWECHSEL ANGESTREBT
Kommission beseitigt Hürden für die Abschaffung
der «Eigenmiete»-Steuer** 7

**PARKPLATZ-ERSATZABGABE
HEV Kanton Zürich fordert Rückerstattung
an Hauseigentümer** 8

«Aus dem Kantonsrat» 10

AKTUELL

**SCHNEERÄUMUNGSPFLICHT
Wer wo, wie und wann für die Schneeräumung
zuständig ist** 15

**STIFTUNG DOMICIL ALS
VERANTWORTUNGSVOLLE PARTNERIN
Soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
als Chance** 18

TRENDS

**ABAUM AG: WIR PFLEGEN IHRE BÄUME
Wie Bäume den Wert Ihrer Immobilie beeinflussen** 28

RECHT

**MIETRECHT
Rücksichtnahmepflicht – Lärm – Kündigung** 34

**MIETRECHT
Die unangefochten gebliebene
zweite Mietzinserhöhung** 37

**MIETRECHT
Wie ist die Rechtslage bei Gartenpflegekosten?** 42

**WOHNHYGIENE NACH EINEM TODESFALL
Wie wird eine kontaminierte Wohnung wieder
instand gesetzt?** 48

NATUR

**PRÄSENTE FÜR GARTENLIEBHABERINNEN
UND -LIEBHABER
«Soll ich ihr ein Buch schenken?» – «Nein, ein Buch
hat sie schon»** 64

**ERSTAUNLICHE VERWANDLUNGEN
Die Metamorphosen bei Insekten und Amphibien** 70

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 26

**MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN
ZUM MIETVERTRAGSFÖRMULAR NÖTIG
Nützliche Zusatzvereinbarungen** 52

**SEMINARE
«Liegenchaften in der Steuererklärung 2024»** 33

«Erbstiftungsregelung für Hauseigentümer» 39

«Die Wohnungsabnahme» 47

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 51

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 54

**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich –
Fallstricke im Mietrecht»** 63

Bestellformular 57

Kreuzworträtsel 60

Sektionen-Info 76

ZUM TITELBILD

Das tiefverschneite Doppelborder im Garten unserer
Autorin in Alten in der Nähe von Kleinandelfingen.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube

Öffnungszeiten Weihnachten / Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist von **Freitag, 20. Dezember 2024,
16.00 Uhr, bis und mit Freitag, 3. Januar 2025, geschlossen.**

Ab Montag, 6. Januar 2025, sind wir wieder für Sie da.

Wir wünschen Ihnen schöne Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.



Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

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



Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

Einfach komfortabel.



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



VOLLSTÄNDIGER SYSTEMWECHSEL ANGESTREBT

Kommission beseitigt Hürden für die Abschaffung der «Eigenmiete»-Steuer

Die Ständeratskommission für Wirtschaft und Abgaben hat erneut die Vorlage zur Abschaffung der «Eigenmiete» beraten. Sie will gleich beide Differenzen zwischen den Ratsbeschlüssen beseitigen. Zum einen beantragt sie dem Ständerat nun einen vollständigen Systemwechsel, d.h. die Abschaffung der «Eigenmiete» auch für Zweitwohnungen. Dadurch würde das Steuersystem massgeblich vereinfacht. Auch beim Abzug für private Schuldzinsen will die Kommissionsmehrheit dem Nationalrat entgegenkommen und unterstützt den «quotal-restriktiven» Schuldzinsabzug. Dieser ist allerdings in der Praxis hochkompliziert. Der HEV Schweiz unterstützt die Minderheit der Kommission, die am bisherigen Beschluss des Ständerates für einen Schuldzinsabzug in Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge festhält.

Beide Räte haben das Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung bereits zweimal beraten. Es bestehen allerdings in zwei Punkten weiterhin Differenzen: bei der Frage, ob die «Eigenmiete» auch für Zweitliegenschaften abgeschafft werden soll, sowie beim Abzug für private Schuldzinsen.

Gemäss Nationalrat und nun auch der Kommission des Ständerates soll die «Eigenmiete» für alle selbstgenutzten Liegenschaften abgeschafft werden. Der HEV Schweiz zeigt sich gegenüber einem generellen Systemwechsel grundsätzlich offen und begrüsst, dass die Differenz damit bereinigt werden soll. Das schafft eine grössere Akzeptanz der Vorlage, insbesondere, weil eine Mehrheit der Kantone sich anlässlich der Vernehmlassung für einen generellen Systemwechsel inklusive Zweitliegenschaften ausgesprochen hat. Aufgrund der drohenden Steuerausfälle droht allerdings Gegenwind aus den Tourismuskantonen. Die vorgeschlagene Einführung einer kantonalen Kompetenz für eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften zur Kompensation dieser Steuerausfälle bedingt eine Verfassungsänderung und damit eine zwingende Volksabstimmung.

Beim Schuldzinsabzug sprach sich der Ständerat bisher bereits zweimal für einen privaten Schuldzinsabzug in Höhe von maximal 70 Pro-

zent der steuerbaren Vermögenserträge aus. Ein solcher Abzug gewährleistet, dass die privaten Eigentümer von Mietliegenschaften nicht benachteiligt werden. Diese müssen weiterhin ihre Mietzinseinnahmen versteuern und müssen daher im Gegenzug auch ihre Aufwendungen zumindest teilweise steuerlich in Abzug bringen können, denn: Wer einen Ertrag (z.B. Mieteinnahmen) versteuert, muss auch die damit verbundenen Kosten für die Schuldzinsen abziehen können. Der Nationalrat unterstützte einen «quotal-restriktiven» Abzug (basierend auf der Quote von unbeweglichem Vermögen ohne selbstgenutztes Wohneigentum am Gesamtvermögen). Die Mehrheit der Kommission des Ständerates will nun auf diese hochkomplizierte Lösung des Nationalrates einschwenken. Ein solcher Vorschlag ist administrativ äusserst aufwendig und läuft der angestrebten administrativen Vereinfachung des Steuersystems zuwider. Der HEV Schweiz unterstützt daher den Antrag der Minderheit der Kommission, die am Beschluss des Ständerates festhalten will, wonach private Schuldzinsen bis zu maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge möglich sind.

Die Vorlage geht nun in der Wintersession erneut in den Ständerat.

PARKPLATZ-ERSATZABGABE

HEV Kanton Zürich fordert Rückerstattung an Hauseigentümer

Der HEV Kanton Zürich steht der vom Kantonsrat beschlossenen Neuregelung der Vorgaben zum Bau von Parkplätzen kritisch gegenüber. Auch wenn die vorgesehene Flexibilisierung im Einzelfall durchaus sinnvoll ist, lehnt der HEV Kanton Zürich die Erweiterung der Zweckbindung der Parkplatz-Ersatzabgabe ab. Sollten die teilweise üppigen Fondsmittel nicht gemäss ihrer ursprünglichen Zweckbindung eingesetzt werden, sind die bezahlten Abgaben den Grundeigentümern zurückzuerstatten.

Am 25. November 2024 hat der Kantonsrat in Anspielung auf den «historischen Parkplatzkompromiss» in der Stadt Zürich aus den 1990er-Jahren, der längst Geschichte ist, einen neuen «Parkplatzkompromiss» beschlossen. In Erfüllung der beiden parlamentarischen Initiativen «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» und «Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe» aus den Jahren 2019 und 2020 geht es bei diesem Kompromiss allerdings weniger darum, für jeden abgebauten Parkplatz an der Oberfläche unterirdisch einen neuen zu schaffen, um so auf pragmatische Art und Weise autofreie städtische Räume wie etwa den Zürcher Münsterhof oder den Sechseläutenplatz zu ermöglichen. Vielmehr scheint es darum zu gehen, den links-grünen, dem motorisierten Individualverkehr kritisch bis feindlich gesinnten Städten einen Freifahrtsschein zu erteilen, um den rasanten Parkplatzabbau noch zu beschleunigen und dem Auto endgültig den Garaus zu machen.

So haben etwa die Grünen den von der vorberatenden Kommission für Planung und Bau ausgehandelten Kompromiss in ihrer Medienmitteilung vom 2. Juli 2024 mit dem Titel «Die Neuregelung der Abstellplätze fördert Velo und autofreies Wohnen» gewürdigt. Auch die SP strich in ihrem Communiqué hervor, dass es für sie ein «zentrales Anliegen» gewesen sei, «autofreies Wohnen im gesamten Kanton» und den «Bau von mehr Veloabstellplätzen» zu fördern.

Sinnvolle Flexibilisierung im Einzelfall

Die neuen Vorgaben des Kantons zum Bau von Parkplätzen enthalten indes auch sinnvolle Elemente. So sollen Bauherren und Grundeigentümer fortan die Möglichkeit erhalten, mit der Gemeinde sowohl bei den Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren. Diese Neuerung ist, sofern pragmatisch und nicht dogmatisch umgesetzt, vernünftig. Denn nicht überall sind die gegenwärtig tatsächlich etwas gar starren Parkplatzvorschriften gleichermaßen angezeigt.

Gleichzeitig befürchtet der HEV Kanton Zürich, dass mit der Flexibilisierung der Parkierungsmöglichkeiten die ideologische, autofeindliche Verkehrspolitik der Städte Zürich und Winterthur in Zukunft auch in anderen Gemeinden Einzug halten könnte.

Fragwürdige Erweiterung der Zweckbindung

Einen dezidiert anderen Standpunkt nimmt der HEV Kanton Zürich bei der Frage der Parkplatz-Ersatzabgabe ein. Hier hat der Kantonsrat einer Erweiterung der Zweckbindung der Parkplatz-Ersatzabgabe zugestimmt. So sollen die Mittel in den kommunalen Ersatzabgabefonds neu zugunsten der Mobilität insgesamt verwendet werden dürfen.

Bisher unterlagen die Parkplatz-Ersatzabgaben, die Bauherren zu leisten haben, welche die Parkplatzpflicht nicht erfüllen können, einer engen gesetzlichen Zweckbindung. Die Gemein-

den durften diese Mittel der Hauseigentümer bislang nur zur Schaffung von Parkplätzen in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwenden. Mit der Erweiterung der Zweckbindung kann es sein, dass Hauseigentümer mit ihren Geldern künftig auch den Fuss- und den Veloverkehr fördern müssen.

Der HEV Kanton Zürich bedauert, dass der Minderheitsantrag der FDP, das geltende Recht beizubehalten, keine Mehrheit gefunden hat. Aus Sicht des HEV Kanton Zürich sind denn auch die Hauseigentümer die Geprellten des neuen «Parkplatzkompromisses». Ihre Interessen und ihre legitimen Ansprüche haben bei der Frage, was mit ihrem Geld geschehen soll, keinen Eingang in die Legiferierung gefunden. Denn es darf nicht vergessen werden, dass in vielen Gemeinden über die Jahre Parkplatz-Ersatzabgabefonds entstanden sind, die beträchtliche Summen enthalten. So schlummern kantonsweit rund 30 Millionen Franken in diesen Fonds; allein der Park-

platz-Ersatzabgabefonds der Stadt Zürich zählte Ende 2023 15,3 Millionen Franken.

Rückerstattung der Parkplatz-Ersatzabgabe an Hauseigentümer

Der HEV Kanton Zürich lehnt angesichts dieser üppigen Mittel die geplante Zweckentfremdung ab. Stattdessen plädiert der Verband dafür, dass die Gemeinden die teilweise üppigen Fondsmittel entweder gemäss ihrer ursprünglichen Zweckbindung einsetzen oder die bezahlten Abgaben den Grundeigentümern, für deren Liegenschaften entgegen den bisherigen gesetzlichen Vorschriften keine Gegenleistung erbracht wurde, zurückerstatten.

Für den HEV Kanton Zürich kann es jedenfalls nicht sein, dass Grundeigentümer und Bauherren mit der Ersatzabgabe weiterhin geschöpft werden und im Gegenzug entgegen den bisherigen gesetzlichen Vorschriften keine Gegenleistung erbracht wird, ja sie neu sogar mit ihrem Geld die Förderung des Fuss- und des Veloverkehrs finanzieren müssen.

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





«Aus dem Kantonsrat»

Foto: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 18. November 2024

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Keine Kostenbeteiligung für Gemeinden bei Uferwegen»

Am 3. März 2024 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Volksinitiative «Für öffentliche Uferwege mit ökologischer Aufwertung» mit 64 Prozent abgelehnt. Bestandteil der Volksinitiative war auch ein Passus, der vorsah, dass die Finanzierung des Uferweges entgegen der bisherigen Praxis ausschliesslich durch den Kanton – ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinden – zu erfolgen habe. Dies ist auch die Forderung dieser PI, die der Kantonsrat im Oktober 2020 vorläufig unterstützt hatte. Aufgrund von inhaltlichen Überschneidungen

mit der Volksinitiative hatte die vorberatende Kommission für Planung und Bau (KPB) die Beratungen sistiert. Am 9. Juli 2024 beantragte sie dem Kantonsrat mit 8 zu 7 Stimmen, die PI abzulehnen. Die Kommissionsmehrheit (SVP, FDP, die Mitte) ist der Ansicht, dass Seeuferwege vor allem der lokalen Bevölkerung einen Mehrwert böten, weswegen eine Kostenbeteiligung der Gemeinden sachgerecht sei. Die Kommissionsminderheit (SP, GLP, Grüne) vertritt den Standpunkt, dass Seeuferwege der ganzen Kantonsbevölkerung zugutekämen, weswegen eine Finanzierung durch den Kanton angezeigt sei.

Abstimmungsverhalten

88 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, AL, EVP und die Mitte für Zustimmung zur PI, 87 Stim-

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
gemeinsam mit Ihnen
die beste Lösung
zu finden.»

*Kirsten Cannizzaro
Immobilienbewirtschafterin
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

**Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung**

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

immocorner
raum für vertrauen

men aus SVP, FDP und die Mitte gegen Zustimmung zur PI. Die PI wird zur Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfes an die KPБ zurückgewiesen.

Sitzung des Kantonsrats vom 25. November 2024

Geschäft

Änderung Energiegesetz betreffend Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Gemäss Kantonsverfassung haben sich der Kanton und die Gemeinden für die Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen einzusetzen. Deshalb beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, Massnahmen für den Klimaschutz und für Anpassungen an den Klimawandel gesetzlich zu verankern. Nachdem der Kantonsrat die Beratungen am 21. Oktober 2024 aufgenommen hat, setzte er die Debatte am 25. November fort. Der Kantonsrat hat dabei über zahlreiche Kommissions- und Minderheitsanträge abgestimmt. Der Rat ist dabei allen Anträgen der vorberatenden Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) gefolgt. Am umstrittensten war die Frage, bis wann der Kanton Zürich die Treibhausgasneutralität erreichen soll. So standen sich bereits am 21. Oktober der Antrag der KEVU, das Netto-Null-Ziel «bis 2040, spätestens aber bis 2050» zu erreichen, und ein Minderheitsantrag gegenüber. Der Minderheitsantrag verlangte, dass das Netto-Null-Ziel gemäss dem regierungsrätlichen Antrag «bis spätestens 2050» zu erreichen sei.

Abstimmungsverhalten

101 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, AL, EVP und die Mitte für das Netto-Null-Ziel «bis 2040, spätestens aber bis 2050», 76 Stimmen aus SVP und FDP dagegen. SVP und FDP erwägen aufgrund dieses ambitionierten Ziels, das über das vom Souverän in der eidgenössischen Volksabstimmung über das «Klima- und Innovationsgesetz» verabschiedete nationale Netto-Null-Ziel bis 2050 hinausgeht, das Referendum zu ergreifen. Das Geschäft geht nun an die Redaktionskommission zur Antragstellung für die zweite Lesung.

Geschäfte

Parlamentarische Initiative (PI) «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» und PI «Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe»

In Erfüllung dieser beiden parlamentarischen Initiativen aus den Jahren 2019 und 2020 hat die vorberatende Kommission für Planung und Bau (KPБ) einen neuen «historischen Parkplatzkompromiss» erarbeitet. Mit der vom Kantonsrat in erster Lesung beschlossenen Neuregelung der Vorgaben zum Bau von Parkplätzen sollen etwa Bauherren und Grundeigentümer fortan die Möglichkeit erhalten, mit der Gemeinde sowohl bei Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren. Bedauerlicherweise hat sich der Kantonsrat auch für eine Erweiterung der Zweckbindung der Parkplatz-Ersatzabgabe ausgesprochen. Der HEV Kanton Zürich bedauert, dass der Minderheitsantrag der FDP, das geltende Recht beizubehalten, keine Mehrheit gefunden hat. Der Verband fordert daher, dass die Fondsmittel entweder gemäss ihrer ursprünglichen Zweckbindung einzusetzen oder die bezahlten Abgaben den Grundeigentümern zurückzuerstatten sind (vgl. Sie dazu auch die Seite 8/9).

Abstimmungsverhalten

90 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, AL und EVP gegen Minderheitsantrag der FDP, das geltende Recht beizubehalten, 88 Stimmen aus SVP, FDP und die Mitte dafür.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buerio@isotec.ch

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

DOMICIL

Ein Zuhause für alle

IHRE PARTNERIN FÜR
SOZIAL
NACHHALTIGES
VERMIETEN

Fair und nachhaltig vermieten –
Dank der Begleitung von Domicil

VORTEILE:

- Finanzielle Sicherheit durch Solidarhaftung
- Anlaufstelle für Vermietende und Mieter:innen

Zum Angebot:



☎ 044 245 90 25 ✉ vv@domicilwohnen.ch

SCHNEERÄUMUNGSPFLICHT

Wer wo, wie und wann für die Schneeräumung zuständig ist

Weiss gezuckerte Wälder und prächtige Schneehaufen in den Gärten: Die Schweiz ist dieses Jahr bereits Ende November in einer romantischen Winterlandschaft erstrahlt. Damit Passanten und Bewohner nicht aufs Glatteis geführt werden, muss der Schnee zumindest auf den Gehwegen und Strassen geräumt werden. Jedes Jahr aufs Neue stellt sich die Frage, wer zu Schaufel und Streumitteln greifen muss.

Grundsätzlich haftet der Grundeigentümer

Bei privaten Grundstücken ist der Eigentümer für die Schneeräumung zuständig. Als Werkeigentümer im Sinne des Gesetzes ist er verpflichtet, die gefahrlose Nutzung zu seiner Liegenschaft zu gewährleisten. Rutscht jemand infolge mangelhaften Winterdienstes (dazu gehört nebst dem Schneeschaukeln auch das Streuen von Split) vor der Liegenschaft aus, kann der Eigentümer haftbar gemacht werden. Ein schuldhaftes Verhalten des Eigentümers wird für die Haftung nicht vorausgesetzt.

Bei Mietshäusern ist der Winterdienst Aufgabe des Vermieters. Die Schnee- und Eisräumung gehört zur Vermieterpflicht, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Geräumt werden müssen sowohl der Zugang zur Liegenschaft als auch allfällige Besucherparkplätze. Bei vermieteten Aussenparkplätzen ist hingegen der Mieter rechtlich verpflichtet, seine Parkfläche



Bild: Adobe Stocks

von Schnee und Eis zu befreien. Ansonsten sind Mieter nur dann für die Schneeräumung zuständig, wenn dies im Mietvertrag explizit vereinbart wurde. Will der Vermieter die Kosten für den Winterdienst nicht aus der eigenen Tasche be-

zahlen, so muss die Schneeräumung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag aufgeführt werden.

Wohin mit dem Schnee, und wie oft muss zur Schaufel gegriffen werden?

Der Schnee darf nicht auf öffentliche Grundstücke wie zum Beispiel das Trottoir oder die Strasse geschippt werden. Auch das Ablagern auf einem nachbarlichen Grundstück ist ohne Einverständnis des Nachbarn nicht gestattet. Das Ausmass und der Umfang der Räumspflicht richten sich nach dem konkreten Einzelfall. Der Winterdienst muss dem Eigentümer technisch möglich sowie mit einem zumutbaren Aufwand zu bewältigen sein.

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung zum Schneeschaukeln und Splitten der Gehwege für die Zeit, wenn am meisten Fussgänger unterwegs sind (7 bis 21 Uhr). Vom Eigentümer kann aber nicht verlangt werden, dass er jedem erdenklichen Risiko vorbeugt und zum Beispiel bei starkem Schneefall rund um die Uhr den Winterdienst sicherstellt und gar die Wege «schwarzräumt». Passanten müssen im Winter mit Beeinträchtigungen rechnen und es darf erwartet werden, dass sich die Gehwegbenutzer den jeweiligen Wetterbedingungen anpassen und ein Mindestmass an Sorgfalt walten lassen.

Achtung, Dachlawinen!

Die Werkeigentümerhaftpflicht gilt auch in Bezug auf Dächer. Kommt durch einen herabfallenden Eiszapfen oder durch eine Dachlawine eine Person oder eine fremde Sache zu Schaden, haftet grundsätzlich der Immobilieneigentümer. Die Gefahr von Dachlawinen kann mit einfachen baulichen Massnahmen, wie zum Beispiel Schneefangrechen oder Schneerückhalter, gebannt werden. Eine optimierte Wärmedämmung der Liegenschaft vermindert die Bildung von Eiszapfen und reduziert den Wärmeverlust. Haben sich bereits Eiszapfen gebildet oder lastet der Schnee schwer auf dem Dach, sollten die Zapfen und die Schneemassen entfernt werden. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, für diese Erledigungen entsprechend ausgebildete Fachkräfte beizuziehen.



MLaw Stéphanie Bartholdi

Juristin beim HEV Schweiz

Der Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt unverändert bei 1,75 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,75 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

M a r i o M a s i e l l o

G a r t e n - & G e b ä u d e u n t e r n e h m e r

w w w . g a r t e n - g e b a e u d e . c h



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

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



STIFTUNG DOMICIL ALS VERANTWORTUNGSVOLLE PARTNERIN

Soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft als Chance

Die Immobilienbranche ist gefordert, soziale Nachhaltigkeit verstärkt in ihre Geschäftsmodelle zu integrieren. Denn besonders im Hinblick auf die wachsende Bedeutung von ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) wird die soziale Verantwortung von Vermieterinnen und Immobilienentwicklern immer relevanter. Die Stiftung Domicil setzt in diesem Bereich innovative Akzente: Domicil vermittelt Wohnungen an wirtschaftlich, sozial und kulturell benachteiligte Menschen und schafft durch die Solidarhaftung im Mietvertrag Sicherheit für alle Beteiligten.

Soziale Integration durch Wohnen

Die Stiftung Domicil verfolgt in ihrer Arbeit einen ganzheitlichen Ansatz. Sie vermittelt nicht nur Wohnraum, sondern bleibt im laufenden Mietverhältnis eine Anlaufstelle für die Mieter

und Vermieterinnen. Ziel ist, den Bewohnenden ein Dach über dem Kopf zu bieten und ihnen gleichzeitig dabei zu helfen, ihre Lebenssituation langfristig zu verbessern. Dazu gehört eine individuelle Begleitung, die den Mietenden hilft,



Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem

Pflanzenschnittkurs

Ihre Pflanzen, Sträucher und Bäume müssen regelmässig geschnitten werden. Herr Morf und weitere Mitarbeiter der Firma Spross Ga-La-Bau AG erklären und zeigen Ihnen die Schnitttechniken an den verschiedenen Pflanzen. Mit Ihrem eigenen mitgebrachten Werkzeug können Sie diese unter Aufsicht der Fachleute erlernen.

Samstag, 25. Januar 2025, 9 bis ca. 12.30 Uhr
Spross Gartenforum, Bautacherweg, Binz-Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt, und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben.
(CHF 40.– Mitglieder / CHF 60.– Nichtmitglieder).

Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.
Bitte bis spätestens 20. Januar 2025 an Telefon 044 820 03 43 oder über anmeldungen@hev-duebendorf.ch.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



Ein Küchentraum beginnt mit Sanitas Troesch

Sanitas Troesch AG | Rudolf-Diesel-Strasse 3 | 8404 Winterthur
Tel. +41 52 269 13 69 | sanitastroesch.ch

Sanitas Troesch AG | Hardturmstrasse 101 | 8005 Zürich
Tel. +41 44 446 11 11 | sanitastroesch.ch

Bad. Küche. Leben.

**SANITAS
TROESCH**

ihre Wohnkompetenzen zu stärken und Netzwerke zu schaffen. Zentral ist dabei die Solidarhaftung im Mietvertrag. Diese schafft finanzielle Sicherheit für Vermieter und ist darüber hinaus für die Mieter eine sichere Grundlage auf dem Weg in die Eigenständigkeit.

Kommerzielle Vorteile durch soziale Durchmischung

Die soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft hat jedoch nicht nur eine ethische Dimension. Sie kann auch ökonomisch sinnvoll sein, wie Stefan Meier, Partner bei Wüest Partner und Stiftungsrat der Stiftung Domicil, betont: «Es gibt auch kommerzielle Argumente für eine grössere soziale Durchmischung. Diversität kann Stabilität und eine stärkere Mieterzufriedenheit bringen. Das reduziert Kosten auf der betrieblichen Seite und steigert die Reputation der Vermieterschaft.» Eine sozial durchmischte Mieterschaft kann stabiler sein, Fluktuationen und Leerstände reduzieren und die langfristige Bindung der Mietenden erhöhen.

Die Bedeutung von ESG und sozialen Partnerschaften

Indem Investitionen in die soziale Nachhaltigkeit die Kosten im Betrieb senken und sich künftig auch verstärkt in der Kapitalbeschaffung auszahlen können, wird die soziale Dimension der ESG-Kriterien zunehmend zum Schlüsselfaktor für langfristigen Erfolg. Stefan Meier stellt fest: «Das Thema ESG wird auch in der Schweiz im-

mer wichtiger. Das entsprechende Rating der Unternehmungen ist entscheidend und wird noch mehr an Einfluss gewinnen.» Kooperationen mit sozialen Institutionen wie der Stiftung Domicil bieten eine Möglichkeit, soziale Nachhaltigkeit gezielt zu fördern. So können Vermieterinnen ihre soziale Verantwortung ausüben und zugleich von den genannten positiven Effekten der sozialen Durchmischung profitieren.

Ein nachhaltiges Modell für die Zukunft

Die Stiftung Domicil zeigt, wie soziale Verantwortung und wirtschaftliche Effizienz miteinander kombiniert werden können, und bietet damit allen Beteiligten eine grosse Chance: Den Mietenden erleichtert das Modell die Integration, und den Vermietenden bringt es ökonomische Vorteile. In einer Zeit, in der das «S» innerhalb der ESG-Kriterien wichtiger wird, macht Domicil als Partnerin soziale Nachhaltigkeit im Immobiliensektor sichtbar und messbar. Domicil begleitet ihre Partner Hand in Hand mit der Mieterschaft auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft der Branche.

Sozial nachhaltig vermieten mit Domicil.
Vielen Dank für Ihr Wohnungsangebot an wv@domicilwohnen.ch
Weitere Informationen zu unserem Angebot:



ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

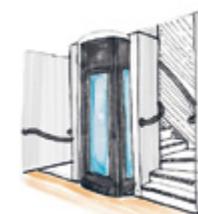
Dienstag, 13. Mai 2025, Best Western Hotel Spigarten, Zürich

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

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

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil
Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur
info@flexomobil.ch
Tel 052-550 52 28
www.flexomobil.ch



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

Gebäudekonnektivität: Ihr erster Schritt in die Zukunft der Gebäudeautomation

Wie lassen sich Immobilien effizienter betreiben und gleichzeitig komfortabler und zukunftssicher gestalten? Die Antwort liegt in der Vernetzung. Mit einem Glasfaser-Gebäudeanschluss von ewz schaffen Sie die Basis, um Gebäudesysteme ortsunabhängig zu steuern, zu überwachen und zu optimieren – und das ohne aufwendige Bauarbeiten oder bauliche Eingriffe.

Digitalisierung trifft Gebäudetechnik

Die Welt der Gebäudetechnik hat sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Systeme wie Heizungen, Lüftungen oder Sicherheitstechnik können heute mehr leisten als je zuvor. Doch viele Immobilienbesitzer*innen zögern: Lohnt sich eine solche Modernisierung für meine Liegenschaft? Ist der Aufwand nicht zu gross? Tatsächlich gibt es eine einfache Antwort auf diese Fragen: Gebäudekonnektivität.

Mit einem Glasfaseranschluss erhalten Immobilien eine leistungsstarke Grundlage, die es ermöglicht, Gebäudesysteme nicht nur zu vernetzen, sondern auch von jedem Ort aus zu steuern und zu optimieren. Dank dieser Konnektivität eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, den

Komfort zu erhöhen, die Betriebskosten zu senken und die Umwelt zu schonen.

Warum ein Glasfaser-Gebäudeanschluss unverzichtbar ist

Im Vergleich zu Mobilfunklösungen bietet ein kabelgebundener Internetanschluss entscheidende Vorteile: Er ist stabiler, störungsfreier und auch in Technikräumen oder Untergeschossen zuverlässig. Diese Zuverlässigkeit bildet das Rückgrat für die Gebäudeautomation.

Ob Zutrittskontrolle, Heizungssteuerung oder das Management von Ladestationen für Elektrofahrzeuge: Durch die Gebäudekonnektivität können Sie alle Systeme Ihrer Immobilie über ein einziges Netzwerk miteinander verbinden und

zentral steuern. Das Ergebnis? Mehr Kontrolle, weniger Aufwand.

Die Vorteile auf einen Blick

Ein vernetztes Gebäude ermöglicht es Ihnen, Ihre Immobilie effizienter und sicherer zu betreiben. Sie können Probleme frühzeitig erkennen, Wartungen planen und Ihre Anlagen optimal nutzen – ganz unabhängig davon, ob Sie vor Ort sind oder nicht.

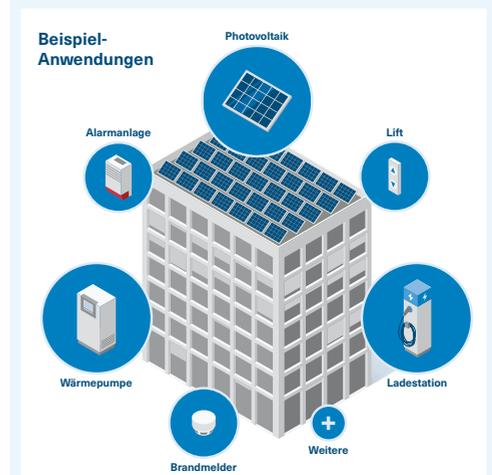
Die Möglichkeit, alle relevanten Gebäudesysteme zentral zu steuern, spart Zeit und Ressourcen. Gleichzeitig steigern Sie den Komfort für Bewohner*innen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und CO₂-Reduktion.

Ein Glasfaseranschluss macht diese Vorteile nicht nur möglich, sondern bietet Ihnen zudem eine zukunftssichere Lösung, die Ihre Immobilie langfristig wertbeständig hält.

Starten Sie mit Gebäudekonnektivität

Die Einführung von Gebäudekonnektivität muss nicht kompliziert sein. Mit ewz und seinen Partnern profitieren Sie von einer Lösung, die ohne bauliche Anpassungen in Ihrer Liegenschaft umgesetzt werden kann. Der Glasfaseranschluss wird sicher im Technikraum Ihrer Immobilie installiert und bildet die Basis für eine moderne Gebäudeautomation.

Machen Sie den ersten Schritt in eine digitale Zukunft – und gestalten Sie Ihre Immobilie effizienter, komfortabler und nachhaltiger.



Anwendungsbeispiele für Gebäudesysteme

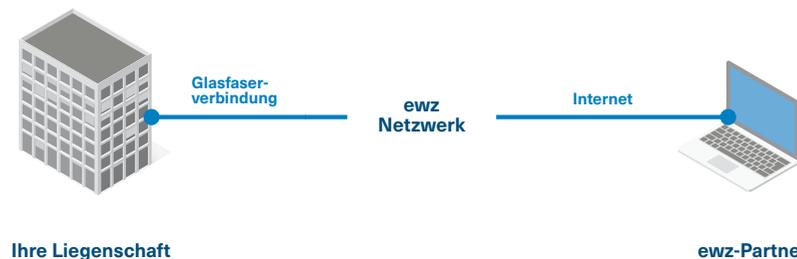
- **Heizung und Lüftung:** Optimieren Sie Energieverbrauch und Raumklima.
- **Sicherheitssysteme:** Überwachen Sie Zutritte oder Alarmer ortsunabhängig.
- **E-Mobilität:** Steuern Sie Ladestationen effizient.
- **Licht- und Sonnenschutz:** Schaffen Sie optimale Bedingungen für jede Tageszeit.
- **Energieverbrauch:** Analysieren Sie Verbrauchsdaten, um Kosten zu reduzieren.
- **Weitere Anwendungsfälle**

So hat Ihre Liegenschaft den besten Anschluss

Der Service für Gebäudekonnektivität nutzt die moderne Glasfaserinfrastruktur von ewz, mit der praktisch alle Liegenschaften in Zürich erschlossen sind. Sämtliche Installationen im Haus sowie die Bereitstellung und der Betrieb der Services erfolgen dabei durch ewz-Partner.

Um die Gebäudeanschlusslösung von ewz zu erhalten, wenden Sie sich direkt an einen unserer Partner, der Ihnen bei allen Fragen rund um Gebäudeautomation, mögliche Anwendungen, Anschlüsse und Installationen gerne zur Verfügung steht.

- Baumann Kölliker AG: baumann-koelliker-gruppe.ch
- Burkhalter Net Works: bnw.ch
- Elektro-Stählin AG: staehlin-ag.ch
- MST Systemtechnik: mst.ch



ewz

ewz.ch/gebaeudekonnektivitaet

Projektankündigung
Neubau von 7 Eigentumswohnungen an bevorzugter Lage
Rebwiesstrasse 31, 8702 Zollikon



In **Zollikon**, an einer ruhigen und begehrten Lage, entsteht **exklusives Wohneigentum**, das höchste Ansprüche an Qualität und Komfort erfüllt (3.5 – 5.5-Zimmerwohnungen). Eingebettet in eine idyllische Umgebung und nur wenige Minuten von Zürich's Stadtgrenze entfernt, bietet dieses Neubauprojekt nicht nur **luxuriösen Wohnraum**, sondern auch eine **herausragende Lebensqualität** in einer der besten Wohnlagen der Region.

Freuen Sie sich auf **stilvolles Wohnen** in einem eleganten und zugleich komfortablen Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Hat dieses Projekt Ihr Interesse geweckt?

Reto Bindschädler & Julia Stucki freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Reto Bindschädler
Immobilienvermarkter mit eidg.
Fachausweis / MAS REM

T: 044 487 17 87
M: reto.bindschaedler@hev-zuerich.ch



Julia Stucki
Assistentin Verkauf/Vermittlung

T: 044 487 17 78
M: julia.stucki@hev-zuerich.ch

Hauseigentümergebiet Zürich Albisstrasse 28, 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 78 / verkauf@hev-zuerich.ch / www.hev-zuerich.ch



*Wir danken unseren Auftraggebern für das
uns entgegengebrachte Vertrauen.*

*Das HEV-Verkaufsteam wünscht Ihnen frohe Weihnachten
und ein gesundes und glückliches neues Jahr.*



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/
Vermittlung,
Bewertung/Expertisen
eidg. dipl. Immobilien-
Treuhand/MAS
in Real Estate
Management FHO



Reto Bindschädler
Stv. Leiter
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkter
mit eidg.
Fachausweis/MAS
in Real Estate
Management FHO



Caroline Meier
Immobilienmaklerin
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkterin
mit eidg. Fachausweis



Eveline Misteli
Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung



Julia Stucki
Assistentin Verkauf/
Vermittlung



Lara Flückiger
Assistentin Verkauf/
Vermittlung





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 19. Juni 2025

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

Kosten:

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

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Freitag, 2. Mai 2025

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 19. Juni 2025

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

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

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



ABAUM AG: WIR PFLEGEN IHRE BÄUME

Wie Bäume den Wert Ihrer Immobilie beeinflussen

Bäume sind unverzichtbar. Sie übernehmen eine Vielzahl wichtiger Funktionen, ohne dafür je eine Rechnung zu stellen. Erst wenn ein geliebter Baum verschwindet, merken wir, wie wertvoll er war. Doch das muss nicht sein! Wenn Sie frühzeitig handeln und Bäume bereits in der Jugend sauber erziehen, leben sie deutlich länger, sind resilienter gegen Stürme und Trockenheit und sind vor allem auch sicherer.

Auf dem Foto ist Geschäftsführer Serafin Weibel bei einer Lagebeurteilung einer Eiche beschäftigt.

Hoch hinaus, so sieht die Arbeit eines Baumpflegers aus.

Investoren wollen den Immobilienwert maximieren. Ein gesunder, gut gepflegter Baumbestand steigert die möglichen Mieteinnahmen und den Wert der Immobilie.

Umweltschutz

Bäume reinigen die Luft kostenlos. Eine grosse Buche filtert jährlich etwa 300 kg Feinstaub aus der Luft. Zudem ist der Baumbestand in Siedlungen immer relevanter für die Erreichung der Klimaziele.

Die Sicherheit ist besonders wichtig, wenn es um Bäume im urbanen Gebiet geht. Ein Vorfall aus meiner Forstwartausbildung zeigt dies deutlich: Bei Arbeiten im Wald ist meinem Kollegen ein armdicker Ast auf den Kopf gefallen. Trotz Helm meinten die Ärzte erst, er überlebe das nicht. Wie durch ein Wunder hat er überlebt, auch wenn es ein monatelanger Weg mit Krankenhaus und Reha war. Die Versicherung sagt leider, dass er aus körperlichen Gründen nie wieder als Forstwart arbeiten darf. Um solche schwerwiegenden Vorfälle zu vermeiden, muss alle 18 Monate eine Baumkontrolle durchgeführt werden. Zudem sollten Bäume alle drei bis fünf Jahre geschnitten werden. Regelmässige kleine Eingriffe sind besser als ein einmaliger Radikalschnitt. Der Baum wird es Ihnen mit einem langen Leben und mit Schönheit danken.

Gebäude und Bäume: Abstand halten!

Die Gebäudehülle muss gut abtrocknen können. Ein Mindestabstand von einem Meter zwischen Ästen und Fassade ist einzuhalten, um eine gute



Luftzirkulation zu gewährleisten. Nur so kann die Fassade abtrocknen und hat einen langen Bestand.

Wurzeln

So weit, wie die Äste Richtung Fassade reichen, ragen auch die Wurzeln in Richtung Fundament. Baumwurzeln verstopfen nicht selten Schächte und verhindern so den Abfluss von Wasser – mit fatalen Folgen! Schimmel, geflutete Keller bei Starkregen und Risse in der Wand sind nur einige Beispiele. Ist es erst mal verstopft, hilft nur noch ein Spülwagen. Man sollte dann gut überlegen, wie man weiter vorgeht, da die Wurzeln ständig weiterwachsen. Am besten ist es, präventiv zu handeln, bevor Schäden am Fundament entstehen – auch wenn das eventuell die Fällung des Baumes bedeutet. Die Standsicherheit von Bäumen ist enorm wichtig. Viele erinnern sich noch an den Schnee und Sturm im Jahr 2021 – regelmässige Kontrollen hätten die Schäden drastisch verringern können.

Totes Holz

Haben Sie es satt, immer wieder tote Äste von der Wiese zu sammeln? Dann ist es wahrschein-



Umgestürzter Baum, der auf dem Haus gelandet ist, wird gerade mit dem Kran abtransportiert.

lich Zeit für einen gründlichen Schnitt. Sobald ein Baum in der Krone nicht mehr genug Licht bekommt, lässt er schwache Äste absterben, die dann irgendwann zu Boden fallen. Je länger man wartet, desto grösser werden die toten Äste, und irgendwann sind manche Massnahmen nicht mehr möglich. Beim Schneiden Wichtig: Niemals zu dicke Äste abschneiden, sonst beginnt



Der routinierte Blick von Baumpfleger Serafin Weibel sieht allesehen Sie den toten Ast?

der Baum zu faulen und wird bei einem Sturm unsicher, fünf Zentimeter sind das Limit.

Empfehlungen

Bei genauerem Hinsehen stellt man oft fest, dass ein Baum viel mehr tote Äste hat, als man denkt. Kleine Äste stören vielleicht nur, aber die grossen können richtig gefährlich werden.

Darum ist es besser, vorbeugend zu handeln und tote Äste rechtzeitig zu entfernen, bevor es zu spät ist. Auch aus versicherungstechnischer Sicht gilt: Man kann nicht sagen, man habe es nicht kommen sehen – tote Äste fallen irgendwann immer herunter.

Nach einem Gewitter, Sturm oder Schneefall können Äste abgebrochen sein oder nur noch an einem seidenen Faden hängen. Auf dem Weg zu unseren Kunden sehen wir oft solche Bäume und fragen uns, wie viele Nerven die Besitzer haben müssen. Wenn Sie Ihre Nerven schonen möchten, übernehmen wir gerne alle Baumarbeiten, damit Sie in Ihrer heimatlichen Oase sicher und entspannt leben können.

Brandneu ist das Buch mit den häufigsten Baumfragen und spannenden Erklärungen bei ABAUM.ch erhältlich.

Wir als ABAUM AG stehen Ihnen sehr gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Am Suteracher 31
8048 Zürich
Telefon 078 696 03 41
Info@abaum.ch



Routinemassnahme und Kontrolle bei einer Föhre in Zürich Höngg.



Umgefallene Birke nach einem Gewitter. Die Fassade musste danach aufwendig saniert werden.





Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024»

Kurs für Hauseigentümer

REFERENTEN: Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbgemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Dienstag, 21. Januar 2025, 8.30 bis 11.00 Uhr

Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 240.–, Ehepaar** CHF 370.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 280.–, Ehepaar** CHF 450.–

* 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.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024» vom 21. Januar 2025

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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

Rücksichtnahmepflicht – Lärm – Kündigung

Eine Pflicht des Mieters besteht darin, dass er Rücksicht zu nehmen hat auf die anderen Hausbewohner. Verstösst er dagegen, riskiert er nach erfolgloser Abmahnung die Kündigung.

Die Rücksichtnahmepflicht im Allgemeinen

Nach Art. 257f Abs. 2 OR muss der Mieter einer unbeweglichen Sache, z. B. einer Mietwohnung, auf die anderen Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung des Vermieters seine Pflicht zur Rücksichtnahme weiterhin in einer solchen Art, dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen.

Die Rücksichtnahmepflicht im Speziellen in Bezug auf Lärm

Im Zusammenhang mit Lärm bedeutet dies, dass der Mieter grundsätzlich die öffentlich-rechtlichen Normen betreffend Lärmschutz (in der Stadt Zürich die Allgemeine Polizeiverordnung [APV]) und auch mögliche Vorschriften, welche sich bezüglich Lärmes aus einer Hausordnung ergeben, einzuhalten hat. Tut er dies trotz Abmahnung nicht, ist der Vermieter berechtigt, zum Schutze des Erholungsbedürfnisses der anderen Mieter das Mietverhältnis zu kündigen.

So hat das Bundesgericht neustens mit Urteil vom 20. August 2024 (BGer 4A_255/2024) eine Kündigung wegen wiederholter Verletzung der Rücksichtnahmepflicht trotz Abmahnung in einem ringhörigen Haus geschützt. Diesem Urteil lag nachfolgender Sachverhalt zu Grunde.

Ogleich der Mieter durch den Vermieter schriftlich an die Hausordnung, nach welcher von 22 Uhr bis 7 Uhr strikte Nachtruhe einzuhalten ist, und die gesetzliche Pflicht zur Rücksichtnahme nach Art. 257f OR nachweislich (schriftlich eingeschrieben) erinnert wurde und somit um die Beschwerden der anderen Hausbe-

wohner gewusst hat, verursachte der Mieter weiterhin während der Ruhezeiten erheblichen vermeidbaren Lärm unter anderem durch Staubsaugen, Mixen, Zimmerumräumen bzw. Gegenständeverschieben und Zimmertürenauf- bzw. -zuschliessen.

Obwohl der (hörbehinderte) Mieter sein Verhalten nach Abmahnung teilweise angepasst hatte, aber nicht bereit war, seine nächtlichen Aktivitäten auf ein normales Mass zu beschränken, bestanden nach wie vor empfindliche übermässige Lärmimmissionen durch seine nächtlichen Aktivitäten. So verursachte etwa das Auf- und Zuschliessen der Zimmertüren teilweise erhebliche Schlafstörungen der anderen nicht besonders lärmempfindlichen (teils selbst hörbehinderten) Hausbewohner.

Der Mieter drang im Prozess auch nicht mit seinem geltend gemachten Anspruch auf bauliche Veränderungen durch. Das Gericht hielt fest, dass seine besonderen Lebensgewohnheiten mit dem Mietobjekt nicht vereinbar sind. Vermeidbarer nächtlicher Lärm, der die anderen Hausbewohner regelmässig wecke, gehöre entgegen der Auffassung des Mieters auch nicht mehr zum normalen Gebrauch einer Mietwohnung. Deshalb wurde die Kündigung vom Bundesgericht geschützt.



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

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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



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

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

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

**VIELE
FÄHIGKEITEN** **EIN
TEAM**



Hächler
Fassaden

J·H·K

Immobilien für Lebensvielfalt.

Profitieren Sie von über 50 Jahren Immobilienerfahrung, umfassenden

Marktkennntnissen und Fachwissen. Seit 1970 betreut und berät

die JHK Immobilien AG kompetent und zuverlässig.

Seit 1970 sind wir in den Bereichen

- **Immobilienbewirtschaftung**
- **Erstvermietung**
- **Hauswartung & Gartenunterhalt**
- **Verkauf**
- **Bauleitung, Sanierungen & Umbauten**

Unabhängig, persönlich und gewinnbringend

JHK Immobilien AG
Staubstrasse 15
8038 Zürich
www.jhk-immobilien.ch



MIETRECHT

Die unangefochten gebliebene zweite Mietzinsenerhöhung

Was passiert, wenn der Vermieter zwei aufeinanderfolgende Mietzinsenerhöhungen dem Mieter mitteilt und nur die erste angefochten wird und die zweite Erhöhung unangefochten bleibt?

Nach der Verfügung des Mietgerichtes Zürich vom 28. Mai 2024, wenn der Mieter eine erste Erhöhung anfechtet, nicht aber eine zweite, die während der Dauer des Verfahrens von der Vermieterin gestützt auf Kostenveränderungen oder den Teuerungsausgleich auf der Grundlage des Resultates ihrer ersten Erhöhung ausgesprochen wird, so dürften beide Seiten die zweite Erhöhung nach Treu und Glauben nur so verstehen, dass sie in einem späteren Zeitpunkt um das Resultat der ersten Anfechtung zu korrigieren sei.

Nach der Auffassung des erstinstanzlichen Gerichtes verliere der Mieter durch einen Verzicht auf eine Anfechtung der zweiten Erhöhung lediglich das Recht, den prozentualen Umfang der zweiten Erhöhung nachträglich wieder infrage zu stellen. Sobald das Ergebnis des Anfechtungsverfahrens über den ersten mitgeteilten Nettomietzins einmal feststehe, sei der Nettomietzins auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der zweiten Erhöhung anhand des Ver-

hältnisses der beiden mitgeteilten Nettomietzins im Formular der zweiten Erhöhung neu zu berechnen. Der Streitwert des Anfechtungsverfahrens werde daher von der Tatsache der unangefochten gebliebenen zweiten Erhöhung nicht tangiert und belaufe sich wie sonst auch auf den 20-fachen Betrag der verlangten jährlichen Mietzinsenerhöhung.

Ob diese Auffassung durch die oberen Gerichtsinstanzen wie das Obergericht oder das Bundesgericht geteilt wird, wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

www.certum.ch



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten (AG), Dietikon,
Dübendorf, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Neuhausen am
Rheinfall, Rheinfelden, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil
und Wetzikon

Ob Renovierung oder Neubau – wir sind Ihr
Gerüstprofi, der mit Sicherheit überzeugt!

Planen Sie Ihr nächstes Bauvorhaben mit uns –
Ihr Gerüstprofi ist nur **einen Anruf entfernt!**



BERTANI
BAUGERÜSTE AG

Tel. 044 744 59 99 / E-Mail: bertani@bertani.ch

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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



SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Stefan Goldinger, dipl. Steuerexperte, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare
Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung
■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf
■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht
■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von
Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld
■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug,
Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten
■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 28. Januar 2025, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 28. Januar 2025

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

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

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

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

Wärmepumpen sind schon seit vielen Jahren das lohnendste Heizsystem und amortisieren sich in kurzer Zeit. Dazu tragen auch die steigenden Förderbeiträge bei, wie das Beispiel Zürich zeigt.

Ersetzt man beispielsweise in der Stadt Zürich eine 10 Jahre alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde, erhält man bis zu 33 000 Franken Fördergelder für eine Anlage mit einer Leistung von ca. 15 kW, was ca. 38 000 kWh Gas bzw. 3800 l Öl entspricht. Daraus resultieren sehr niedrige Investitionskosten, welche sich dank niedriger jährlicher Energie- und Unterhaltskosten innerhalb von 7 Jahren amortisieren. Auch in den restlichen Bezirken des Kantons Zürich werden Erdsondenanlagen mit Geldern im fünfstelligen Bereich gefördert. So amortisiert sich die wirtschaftliche Mehrinvestition innerhalb von 9 bis 13 Jahren, je nach Gemeinde und Gas- bzw. Ölpreis.

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 5160 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 103 200 Franken. Dieser Betrag ist dreimal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2013) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	80'000.-
./.. Fördergelder	32'673.-
25% Steuereinsparung ca.	11'832.-
Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.	35'495.-
Erfolg	
38'000 kWh Gas à 18.38 Rp. (Energie 360°)	6'984.-
Nebenkosten	800.-
Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr	7'784.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ)	2'324.-
Unterhalt gem. AWP	300.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	2'624.-
Jährliche Einsparung	5'160.-
Rückzahlung innert ca. 7 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 14% während 25 Jahren entspricht.	

oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 4 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

Eine Wärmepumpe verbraucht etwa 60 bis 80 Prozent weniger Energie als jedes andere Heizsystem. Die eingesparte Energie wird der Luft, dem Boden oder dem Wasser entzogen, je nach gewähltem Wärmepumpensystem. Die Fachleute des Unternehmens empfehlen, die Wärmepumpe mit Strom aus erneuerbarer Energie zu betreiben. Damit kann der CO₂-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO₂ eingespart werden.

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 35 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank usw., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebenarbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

- Sehr tiefe Energie- und Unterhaltskosten
- Steuervergünstigungen für erneuerbare Energien
- Gebäudewertsteigerung
- Diverse Zinsvergünstigungen auf Darlehen und Kredite möglich
- Erhebliche Förderbeiträge erhältlich
- Hohe Rendite auf dem eingesetzten Kapital



Kleinstes Bohrgerät der Schweiz: Dank dem kleinen Bohrgerät bohren die Profis zudem kostengünstig Erdwärmesonden – auch dort, wo andere Unternehmen das nicht mehr schaffen. Somit lassen sich die effizienten Wärmepumpen der Grünenwald AG an zusätzlichen Standorten sinnvoll nutzen. Die Abmessungen des Bohrgeräts sind auf der Firmen-Website abrufbar.



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch
http://gruenenwald-ag.ch



MIETRECHT

Wie ist die Rechtslage bei Gartenpflegekosten?

Unsere Liegenschaft mit fünf Wohnungen hat wenig Umschwung. Der grösste Anteil macht eine Böschung aus, die mit pflegeleichten Buschrosen bestückt ist. Zweimal pro Jahr werden die Buschrosen vom Gärtner zurückgeschnitten und gepflegt. Die Mieter bezahlen die Heiz- und Betriebskosten a conto, unter anderem auch den Umgebungs- und Gartenunterhalt. Ein Mieter ist mit dem Umgebungs- und Gartenunterhalt nicht einverstanden, weil er den Garten nicht nutzen könne. Auch mit dem Verteilschlüssel ist er nicht einverstanden. Wie ist die Rechtslage bei Gartenpflegekosten?

Eine regelmässige Gartenpflege dient der Bewahrung des guten optischen Gesamteindrucks der Mietliegenschaft. Es ist grundsätzlich erlaubt, dass der Vermieter die Kosten für den Unterhalt von Garten und Umgebung als Betriebskosten auf den Mieter umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter den Garten selbst nicht nutzen kann, vorausgesetzt, der Garten ist ein allgemeiner Teil der Liegenschaft und der Unterhalt dient der gesamten Liegenschaft.

Zwei wichtige Aspekte sind zu beachten:

- 1. Vertragliche Regelung: Im Mietvertrag bei der Betriebskostenaufstellung muss klar festgehalten sein, dass der Mieter für den Umgebungs- und Gartenunterhalt mitbezahlt. Falls die Kosten der Gartenpflege im Mietvertrag nicht explizit aufgeführt sind, wäre die Umlage dieser Kosten auf den Mieter nicht zulässig.
- 2. Nutzung des Gartens: Die Möglichkeit der Benutzung kann kein Kriterium für die Nebenkostenfähigkeit der Gartenpflege sein, ist doch diese aus optischen Gründen notwendig. Der gepflegte Eindruck der Mietliegenschaft als solcher stellt für den Mieter einen unmittelbaren Nutzen dar. Ist die Möglichkeit der Gartenbenutzung allerdings gegeben und ist diese ausschliesslich dem Vermieter, nur bestimmten Mietern oder einer Drittperson vorbehalten,

dürfen die Kosten der Gartenpflege nur diesen entsprechenden Personen auferlegt werden.

Hinterlässt die Mietliegenschaft einen ungepflegten Eindruck, gilt dies in mietrechtlicher Hinsicht als Mangel, welcher – bei dessen Nichtbeseitigung durch den Vermieter – den Mieter sogar zu einer Mietzinsreduktion berechtigen könnte. Sind im Mietvertrag nur die Hauswartungskosten als Nebenkosten ausgedrückt, kann nur die vom Hauswart besorgte Garten- und Umgebungspflege dem Mieter belastet werden. Für von Dritten (z. B. einem Gärtnereibetrieb) ausgeführte Arbeiten schuldet der Mieter diesfalls nichts.

Was gehört zur Gartenpflege?

Zur Gartenpflege gehören bei einer Mietliegenschaft verschiedene Arbeiten und Massnahmen, die den Unterhalt und die Pflege der Aussenanlagen sicherstellen. Die genauen Massnahmen können je nach Art der Liegenschaft und Gestaltung des Gartens variieren, aber typischerweise gehören folgende Arbeiten zur Gartenpflege:

- 1. *Rasenpflege*: das Mähen des Rasens, das Vertikutieren (Belüften) des Rasens, Düngen und Bewässern, das Entfernen von Unkraut;
- 2. *Pflege von Bäumen, Sträuchern und Hecken*: Rückschnitt von Bäumen, Sträuchern



BWT Enthärtungsanlagen

Und Wasser wird zum Lebensgefühl.

Weiches Wasser, das Ihre Haut und Haare verwöhnt – für den täglichen Luxus zu Hause



[bwt.com](https://www.bwt.com)

und Hecken sowie die Gartenreinigung (Laubentfernung), das Entfernen von abgestorbenen Ästen oder Pflanzen. Auch das Fällen eines Baumes fällt unter die Gartenpflege, wenn dies erforderlich ist (Fällen eines kranken Baumes). *Nicht unter die Gartenpflege* subsumiert werden kann hingegen das Fällen eines altersschwachen Baumes oder eines Baumes aus nachbarrechtlichen Gründen. *Die Ersatzanschaffung von Bäumen und Sträuchern wie auch weitergehende Gartenerneuerungen sind nicht nebenkostenfähig* – ausgenommen sind laufende Nachpflanzungen und die Nachsaat;

- 3. *Blumen- und Pflanzenbeete*: Pflege von Blumenbeeten (Pflanzen, Düngen, Unkrautentfernung), Austausch von Pflanzen bei Bedarf, Bewässerung der Pflanzen;
- 4. *Reinigung und Instandhaltung von Aussenflächen*: Reinigung von Wegen, Plätzen (z. B. Grillplatz) und Einfahrten (Laubentfernung, Schnee- und Eisräumung im Winter), Entfernen von Moos und Schmutz auf Gehwegen, Pflege und Reinigung von Gemeinschaftsflächen im Gartenbereich;
- 5. *Gartenabfälle*: Beseitigung und Entsorgung von Gartenabfällen (Grünschnitt, Laub), Pflege und Reinigung von Kompostanlagen (sofern vorhanden);
- 6. *Bewässerung*: Kosten für Wasser zur Bewässerung der Pflanzen und Rasenflächen, Installieren und Warten von Bewässerungssystemen (falls vorhanden);
- 7. *Spezielle Gartenarbeiten*: Erneuerung oder Austausch von Gartenpflanzen, wenn diese dauerhaft beschädigt oder abgenutzt sind, Schädlingsbekämpfung im Garten (zum Schutz der Pflanzen);
- 8. *Winterschnitt und Frostschutz*: Schneiden von Pflanzen und Sträuchern vor dem Winter, Massnahmen zum Schutz empfindlicher Pflanzen vor Frost.

Umgebungsarbeiten werden häufig vom Hauswart besorgt und können in diesen Fällen dem Mieter unter der *Nebenkostenposition* «Hauswartung» belastet werden. Wird die Umgebungspflege allerdings nicht vom Hauswart besorgt,

können damit verbundene Aufwendungen dem Mieter ausschliesslich unter der Position «Garten- und Umgebungspflege» verrechnet werden.

Was gehört nicht zur Gartenpflege?

Arbeiten, die keinen direkten Einfluss auf die laufende Pflege und Instandhaltung des Gartens haben, wie z. B. die Neu- oder Umgestaltung des Gartens, die Kosten für die Erneuerung und Reparatur von Wegen, die Errichtung von Gartenbauten oder Investitionen in grössere Infrastrukturmassnahmen (wie Zäune oder Gartenhäuser). Diese Kosten fallen unter die Investitionskosten des Vermieters.

Sind Anschaffungskosten von Geräten nebenkostenfähig?

Die Anschaffungskosten für Geräte (wie Rasenmäher, Heckenschere, Schneeräumungsmaschine oder andere Werkzeuge für die Gartenpflege oder den Hausunterhalt) dürfen grundsätzlich nicht als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Dies gilt auch für Ersatzanschaffungen. Geräte sind bei der Mietzinskalkulation zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind Kleingeräte (z. B. Besen, Rechen etc.). Nebenkostenfähig sind zudem die laufenden Kosten für den Betrieb des Geräts (z. B. Treibstoff, Wartung).

Wartung und Betrieb der Geräte

Während die Anschaffungskosten von Geräten nicht als Nebenkosten umlagefähig sind, können die laufenden Betriebs- und Wartungskosten solcher Geräte als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Das bedeutet, dass Kosten für Reparaturen, Wartung, Betriebsstoffe (wie Treibstoff, Öl) und ähnliche wiederkehrende Ausgaben als Nebenkosten zulässig sind, sofern diese Umlage auf den Mieter im Mietvertrag klar geregelt ist.

Verteilschlüssel

Es gibt keine festgesetzte gesetzliche Vorgabe im Mietrecht, die einen bestimmten Verteilschlüssel vorschreibt. Ein *gerechter Verteilschlüssel* ist essenziell, um die Kosten fair auf die verschiedenen Mieter zu verteilen. Wichtig ist,

dass der Vermieter denjenigen Verteilschlüssel wählen sollte, der nachvollziehbar, transparent und im konkreten Fall zur gerechten Lösung führt.

Der Vermieter wird sich bei der Verteilung der Kosten der Gartenpflege zwischen:

- der gleichmässigen Verteilung der Kosten auf jedes Mietobjekt (Mietwohnung/Geschäftslokalität),
- der flächenproportionalen Verteilung,
- der Verteilung nach Anzahl der Personen im Haushalt,
- der Verteilung nach Stockwerk oder Lage
- oder einem kombinierten Schlüssel entscheiden müssen.

Mietliegenschaft mit nur Wohnungen

Das *Modell der Verteilung nach Wohnfläche* gilt vielfach als gerecht, da grössere Wohnungen tendenziell mehr Bewohner haben und somit einen höheren Anteil an der Nutzung und dem

Nutzen des Gemeinschaftsgartens oder der Umgebung haben könnten.

Hingegen kann die *Methode der Verteilung der Kosten nach Anzahl der Wohnungen* gerecht sein, wenn alle Mieter denselben Zugang und Nutzen vom Garten haben, unabhängig von der Grösse der Wohnung.

Bei Ihrer Liegenschaft mit einer Böschung aus Buschrosen kann eine Verteilung nach Anzahl der Wohnungen, unabhängig von der Grösse, als gerechter Verteilschlüssel betrachtet werden



Anita Lankau

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

NeoVac

Jetzt mieten!
CHF **39** pro Monat

Achtung. Fertig. Go!

Mobilität einfacher machen – mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.

E-Mobility Go ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter

neovac.ch/e-mobility-go

Damit's
läuft!

SCHÖNER WOHNEN AUCH AUF DEM WC

WC ersetzen war gestern, clevere Eigentümer revidieren ihre Spülkästen
und WC-Schüsseln mit dieser umweltfreundlichen Methode.



Schweizer Erfindung

restclean.ch

Eine WC-Spülung, die nicht richtig funktioniert, ist ärgerlich und kann unangenehme Folgen haben, insbesondere wenn der Druck nicht ausreicht, um den Inhalt vollständig wegzuspülen. In solchen Momenten neigt man dazu, die gesamte Toilette auszutauschen, was nicht nur teuer, sondern oft unnötig und nebenbei stark umweltbelastend ist. Hinter diesem ärgerlichen Problem stecken nur Kalkablagerungen und andere Verschmutzungen, die mit der richtigen Methode mühelos entfernt werden können.

Spült Ihr WC richtig?

Dauert der Spülvorgang länger als vier Sekunden und wird nicht alles bis ganz nach vorne gespült, ist die Spülung zu schwach. Man muss mehrfach spülen, und der Aufwand, die Toilette sauber zu halten, wächst.

Rundum-Revision von den Profis

Abhilfe schafft ein zweistündiger Service von den Profis von RESTCLEAN, bei dem der Kalk im ganzen Spülsystem chemisch aufgeweicht und mechanisch mit Baumnessschalen-Granulat abgetragen wird.

RESTCLEAN revidiert stets Spülkästen und WC-Schüssel – inklusive der Teile, die in der Wand eingelassen sind und somit sonst kaum erreichbar sind. Nur so kann gewährleistet werden, dass die WC-Anlage wieder funktioniert und kräftig spült wie am ersten Tag.

TESTEN SIE IHRE WC-SPÜLUNG
und gönnen Sie Ihrem WC eine Wellnesskur:
restclean.ch/diagnose



In der ganzen Schweiz für Sie unterwegs

- 056 634 51 85 **Mittelland-Ost**
- 031 301 22 11 **Bern-West**
- 079 969 78 78 **Whatsapp-Anfrage**
(ideal mit Foto der Spültasten)

Preisübersicht

- Fr. 285.- Spülkasten vor der Wand
- Fr. 310.- Spülkasten in der Wand
- Fr. 350.- Spülkasten mit Duschfunktion
(Closomat, AquaClean, LaPreva etc.)
- Fr. 60.- Fahrweg ganze Schweiz,
einmalig pro Kunde und Auftrag
- Zzgl. Funktionsteile nach Bedarf

RESTCLEAN AG Wir sind in der ganzen Schweiz für Sie unterwegs.

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.-,
Ehepaar** CHF 450.-
Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.-,
Ehepaar** CHF 530.-

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 11. März 2025

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

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

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

WOHNHYGIENE NACH EINEM TODESFALL

Wie wird eine kontaminierte Wohnung wieder instand gesetzt?

In einer von uns verwalteten Liegenschaft in der Stadt Zürich hat sich ein Todesfall ereignet. Der Tod des Mieters blieb einige Tage unentdeckt. Der Verstorbene lebte zurückgezogen, pflegte keinen Kontakt zu Nachbarn und hatte keine direkten Angehörigen wie Ehepartner, Kinder oder Eltern. Ein Nachbar kontaktierte uns aufgrund des Geruchs, der aus der betroffenen Wohnung austrat. Wie kann eine Wohnung nach einem solchen Ereignis wieder bewohnbar gemacht werden?

Die Verwesung eines toten Körpers, der lange Zeit sich selbst überlassen bleibt, kann bei warmen Temperaturen bereits nach zwei Tagen sehr weit fortgeschritten sein. Gemäss Rechtsmedizinern geht von der Leiche oder dem Ungeziefer in der Regel keine Gesundheitsgefahr aus. Sobald die Leiche abtransportiert worden ist, beginnen die Insekten zu wandern und können benachbarte Wohnungen befallen. Die bestehende Situation erträgt kein Zuwarten. Eine gründliche Reinigung und Desinfektion der betroffenen Teile sind notwendig. Besonders bei Leichengeruch und Körperflüssigkeiten ist eine professionelle Reinigung zwingend erforderlich.

Wohnhygieneverordnung

Gemäss § 1, 2 und 8 der kantonalen Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene vom 20. März 1967 müssen die Gemeinden für die Verhütung und Beseitigung von Gefahren für Gesundheit und Wohlbefinden sorgen. Gefährliche oder belästigende Immissionen aller Art sind zu bekämpfen. Für Fälle wie den vorliegenden bedeutet dies, dass solche Wohnungen nach einem aussergewöhnlichen Todesfall zunächst wieder begeh- bzw. bewohnbar gemacht werden müssen und die benachbarten Mietenden vor Immissionen durch Insekten oder Geruch zu schützen sind. Laut § 17 der Wohnhygieneverordnung kann der Liegenschaftseigentümer bzw. dessen Verwaltung unter den Vorgaben der zuständigen Behörden selbst den Auftrag erteilen oder aber hat bei schon getätigten Mass-

nahmen für die entsprechenden Kosten aufzukommen. Der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) hat bei aussergewöhnlichen Todesfällen mit Fachfirmen, die über viel Sachkenntnisse verfügen, eine Vereinbarung zur Schädlingsbekämpfung und Vornahme von Aufräum- bzw. Reinigungsarbeiten abgeschlossen.

Sicherstellung der Wohnhygiene

In der Stadt Zürich entspricht es der üblichen Praxis, dass der Fachbereich Schädlingsbekämpfung von der Stadtpolizei den Auftrag zur Sicherstellung der Reinigung und Schädlingsbekämpfung der Wohnung erhält. In solchen Fällen ist es üblich, dass die Polizei den Schlosszylinder der Wohnung auswechselt und den Schlüssel dem Fachbereich Schädlingsbekämpfung zwecks Sicherstellung der Wohnhygiene übergibt. Die Arbeiten werden unter Aufsicht und Vorgaben des Fachbereichs Schädlingsbekämpfung ausgeführt. Zur Einhaltung der Sicherheitsmassnahmen sind oft Schutzkleidung und Atemschutzmasken erforderlich, um das Reinigungspersonal vor potenziellen Gesundheitsgefahren zu schützen.

Instandsetzung der kontaminierten Wohnung

Verwesungsgerüche können tief in Wände, Böden und Möbel eindringen. In einigen Fällen müssen Teppiche, Polster oder andere Materialien, die mit Körperflüssigkeiten in Kontakt gekommen sind, entfernt und ordnungsgemäss entsorgt werden. In der betroffenen Wohnung müssen Leichenflüs-

sigkeit und damit verschmutztes Material und liegen gebliebene Leichteile wie Haare, Fingernägel oder Knochensplinter entfernt werden. Lag der Verstorbene auf dem Boden, muss je nach Beschaffenheit des Bodens herausgeschnitten und falls die Leichenflüssigkeit in das darunter liegende Material gesickert ist, dieses herausgespitzt werden. Abfälle und leicht verderbliche Lebensmittel müssen zudem entsorgt sowie Fliegen und Fliegenmaden entsorgt werden. Die aus der Organisation der Reinigung und Schädlingsbekämpfung resultierenden Kosten der beauftragten Firma trägt der Vermieter. Anders, als viele glauben, stellt der Tod des Bewohners einer Mietwohnung «keine Pflichtverletzung des verstorbenen Mieters» dar.

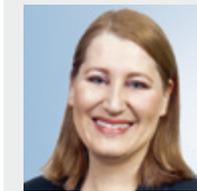
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ mit dem Fachbereich Wohnhygiene und Arbeitsschutz) bietet den Bewohnern der Stadt Zürich Informationen und Unterstützung in Bezug auf

hygienische und gesundheitliche Fragen. Für spezifische Informationen im Zusammenhang mit Wohnhygiene nach einem Todesfall ist es ratsam, direkt mit dem UGZ Kontakt aufzunehmen oder deren Website zu besuchen.

INFORMATION

Nähere Informationen erhalten Sie unter folgendem Link:
<https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/gesundheitschutz/schaedlingspraevention.html>



Anita Lankau

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

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.

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





ATTICO.CH

ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

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

Über
20 Jahre
erfolgreich!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Qualität. Garantiert.

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 Neben-
kosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage ■ Der Verteilschlüssel
■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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.

MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN ZUM MIETVERTRAGSFORMULAR NÖTIG

Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.

Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Druck-sachenverkauf Hilfen an.



nung oder Büroräumlichkeiten.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren.

Mit den vorgedruckten Formularen ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltsgeräten oder die Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

Das Einfamilienhaus

Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Woh-

	Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 5.20	CHF 6.70
Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 5.20	CHF 6.70
Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltsgeräten Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 5.20	CHF 6.70
Zustimmung zur Untervermietung Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 5.20	CHF 6.70
Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 5.20	CHF 6.70

Bestellformular sehen Seite 57

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

SCHREINER

DACHDECKER

BÄDER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Hier könnte

ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 044 487 18 08

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

naheliegenderweise
designorientiert
qualitätsbewusst



movanorm.ch

mn küchen
MOVANORM AG

Vaduz | St.Gallen | Chur | Schindellegi | Zürich

FAIRMARKTER

„Wer die Wahl hat — hat die Wahl.“

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

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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

www.g-h.ch

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, 25. März 2025, 8 bis 12 Uhr, Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 25. März 2025

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 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.

Verwaltung, Vermietung, Verkauf



Oona Kaiser, Stv. CEO

Marc Polinelli, CEO/VR-Präsident

«Ihr Eigentum, unser Engagement»

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

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

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

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	2 Sets à je 2 Stk. 17.00	22.00
10008	_____	Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50	9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80	3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80	3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80	3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80	1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80	2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00	9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60	6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00	5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50	9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30	3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20	12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20	6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80	4.50
Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	16.00	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für 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 (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2023)		29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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



SUTER ZOTTI AG
BAUUNTERNEHMUNG

Umbau/Renovationen
Kundenmaurerarbeiten • Denkmalpflege
Fassadensanierung • Betonsanierung
Gipsarbeiten • Gerüstebau • Neubau
Tiefbau

Suter Zotti AG, Flüelastrasse 7, 8048 Zürich
Telefon 044 723 10 10, www.suterzotti.ch



ch christen rolladen AG
Sonnen- Wetter- und Insektenschutz

Industriestrasse 1 • 8157 Dielsdorf • Tel. 044 854 70 00
www.christenrolladen.ch • info@christenrolladen.ch

VSR Mitglied beim Verband Schweizerischer Anbieter von Sonnen- und Wetterschutz-Systemen VSR

oecasa

OEKASA Verwaltung GmbH T 043 536 66 10
Schaffhauserstr. 144 | 8302 Kloten info@oecasa.ch | www.oecasa.ch



Liegenschaftsverwaltung mit Online-Datenzugriff

Das OEKASA-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

Tintenfischart			US-Bundespolizei Bruch		mongol. Heerführer †1255		Irreführung	Verletzungen durch Tiere	Fließbehinderung		Regisseur von 'Metropolis'	
Müll							schweiz. Architekt dt. Dichter †					
					Ur-kanton				Pflanzenhalm		Absonderungsorgan	
Liebelei		Ansicht, Meinung Tabelle						4				
Arktisvogel				schleppen	beinahe					kleines Stoffende		schnell laufen
					Wortteil: Betrachter	schweiz.: Wirt musik. Übungen					9	
Fussstoss	Stadt am Sem-pachersee							Irish: Irland Speisefisch				
Vorname der Lemper	Gebäudeteil Abhandlung						europäisches Hochgebirge					7
			niederl. Käsestadt durch						altröm. Göttin der Ernte		Gegenteil von Kälte	
Saatgut	ital.: Pfeffer Wortteil: viel						'König der Tiere'				8	
					Stern-deuter Wallensteins		Stadt-kern von Paris	Absicht Anrede für Gott				
Heilverfahren				dritte Wurzel aus 216 Halbton								
			höchstbegabter Mensch						schlecht			
privater TV-Sender (Abk.) inhalieren												
							seelischer Schock					
schweiz. Käsesorte									französisch: Salz			

HEVZ 24 12

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

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 15.01.2025. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

NIEVERGELT + PARTNER AG
SANITAR • HEIZUNG • LÜFTUNG



Frymannstrasse 15 • 8041 Zürich • Tel. 043 399 70 99 • www.nievergelt-partner.ch

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

WEBER

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

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66 weber@weberdach.ch



EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94
info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur
und Feuerungsfachmann**

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

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.

SEMINAR

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

REFERENTEN

Patrik Schlageter, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Inhalt des Seminars

Mit der Abteilung Rechtsberatung/Prozessführung bietet der HEV Zürich seit vielen Jahren einen grossen Mehrwert für seine Mitglieder.

Für dieses Seminar wurden die häufigsten Fragen und Themen ausgewertet und eine spannende Auswahl mit den zugehörigen Antworten und mit praktischen Empfehlungen aufbereitet.

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

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

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

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

** Nur 1 Dokumentation.

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	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 (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.

PRÄSENTE FÜR GARTENLIEBHABERINNEN UND -LIEBHABER

«Soll ich ihr ein Buch schenken?» – «Nein, ein Buch hat sie schon»

Diese Sentenz des verstorbenen Professors Ernst Leisi (1918–2001) ist in unserem Haus zum geflügelten Wort geworden, das wir ab und zu zitieren. Vielleicht gefällt sie uns, weil wir uns ein Leben nur mit einem einzigen Buch nicht ausmalen können. Vielleicht erinnert es meinen Mann daran, wie sein Englischprofessor ihn beeinflusste, er seinen Humor mochte. Vielleicht stellen wir uns vor, wie fehl am Platz und kontaktlos sich ein einsames Buch in einem Regal fühlt. Vielleicht denken wir darüber nach, wie Bücher uns prägten, zu unseren Freunden und Helfern zählen, ohne die das Leben langweilig wäre.

Jetzt, kurz vor Weihnachten, geht mir die Aussage ab und zu durch den Kopf. Das Schräge daran lässt mich einerseits schmunzeln und andererseits ruft sie mir ins Bewusstsein, wie wir manchmal die Bescherung in unserer satten Gesellschaft ad absurdum führen. Trotzdem überlege ich, was ich Gartenfreundinnen und Gartenliebhabern unter den Weihnachtsbaum legen könnte: eine Pflanze, ein Buch, eine Gärtnerseife, eine Teetasse, Samen, Werkzeuge, Gartenhosen, Stiefel oder doch eher einen Gutschein?

Meistens gehen wir Schenkenden davon aus, dass den Beschenkten etwas Relevantes fehlen könnte, ein Stück, das wir selber einst in einer Gärtnerei oder an einer Fachmesse entdeckten und seither nicht mehr missen könnten. Ich denke an einige Werkzeuge, die ich während einer unserer unzähligen Entdeckungs- und Gartenreisen in Grossbritannien sah und – etwas überstürzt – kaufte. Manche, wie das lederne Kniekissen aus dem königlichen Shop des damaligen englischen Prinzen Charles, erwiesen sich als unzumutbar, denn sie dienen eher als Schmuckstück am Arbeitsplatz, wo sie mögli-

cherweise ein Statussymbol sind. Das Kissen ist nämlich bloss auf der Oberfläche mit Leder bezogen, die Unterseite, die auf den Dreck zu liegen käme, besteht aus einem dünnen Baumwollstoff. Vermutlich hat der Prinz schon, bevor er zum König gekrönt wurde, wenig davon gehalten, vor seinen Pflanzen auf die Knie zu gehen. Dieser *Kneeler* wurde kurz nach dem ersten Gebrauch durch ein mit Kunststoff bezogenes banales Kissen ersetzt, bis mich mein Mann davon überzeugte, dass in die Überhosen «eingebaute» Knie-schoner die bequemere Variante sind, da ich sie immer bei mir hätte. Ein Kniekissen schenken?

– Warum nicht, man kann es auch im Haushalt brauchen, wenn die Knie ein Polster schätzen. Die Gartenhose hingegen müsste wohl wegen der richtigen Grösse eher in Form eines Gutscheins auf dem Gabentisch liegen.

Auch ein zweites Paar ist stets willkommen

Ein ähnliches Grössenproblem stellt sich beim Kauf von Gummistiefeln dar, vielleicht gar mit lustigem Blumenmuster? – Mir würde man damit keine Freude machen, denn ich trage für die Arbeit im Garten lieber hohe, feste Arbeitsschuhe, die mir sicheren Halt geben, wenn ich auf



«Soll ich ihr ein Buch schenken?»
(Buchobjekt von Christina Brander)

der Leiter stehe oder über ein Mäuerchen klettere.

Anstelle von Schuhen könnte man Kleider schenken. Wie wäre es mit einem T-Shirt, einem Sonnenhut, einer Wintermütze, dicken Wollsocken, ledernen Rosenhandschuhen oder einem wärmenden Halstuch? – Selbstverständlich stellt sich auch hier die Frage: «Soll ich ihm ein ...?» Da Shirts, Handschuhe oder Socken usw. im Garten strapaziert werden, ist ein zweites oder drittes Paar meistens willkommen, vor allem, wenn das Halstuch handgestrickt oder das Poloshirt mit einem eigenen Sujet bedruckt ist.

Fotogeschenke aus dem Garten können ebenfalls Freude bescheren, seien es selber gestaltete Fotogartenbücher, Karten oder vielleicht gar ein Puzzle mit einem Sujet aus dem Jahreslauf.

Bücher bekomme ich selber oft geschenkt. Meist öffne ich die schön verpackten Gaben mit gemischten Gefühlen, denn wie soll ich reagieren, wenn ich den attraktiven Fotoband zum dritten Mal auspacke? Soll ich ehrlich sein und die Schenkenden enttäuschen? Oder soll ich Überraschung und Freude vortäuschen und gleich interessiert zu blättern anfangen? – Wenn ich selber für eine Gartenfreundin ein Buch auswähle, greife ich daher gern zu einem neu herausgekommenen Werk, dieses Jahr beispielsweise zu *Buchenleben – Ein Baum erzählt* (München 2024), eine

erstaunliche Geschichte, die «Autobiografie» einer 250-jährigen Buche, die der Förster Peter Wohlleben an ihrer Stelle erzählt. Aber aufgepasst, die Publikation erschien bereits im August. Da könnte es als Weihnachtsgeschenk schon zu spät sein, obwohl es sich als Lektüre zwischen den Festtagen gut eignen würde. Vielleicht doch eher ein Gutschein?

Fader Beigeschmack

Gutscheine mögen willkommen sein, haben jedoch den Beigeschmack von Gelegenheitsgeschenk. Soll ich daher eher in die Werkzeugkiste greifen und

dem Gartenfreund einen Spaten schenken? – Nein, einen Spaten hat er schon! – «Spaten ist indessen nicht gleich Spaten», meine ich und blättere im Katalog des Holländers Sneeboer, wo allein 55 verschiedene Spaten zum Kauf verlocken. Unser Liebling ist der «Bösling», ein V-förmiger Pflanzspaten, mit dessen scharf geschliffenen Kanten man problemlos Wurzeln durchtrennen kann, weshalb das Werkzeug bei uns zu den «Bösen» zählt. Ob man allerdings einen hinterlistigen, scharfzüngigen Spaten unter den Weihnachtsbaum legen will, ist Geschmackssache.

Ich verschenke lieber freundlichere Geräte und habe deshalb in unserer Geschenkbox häufig eine Jekyll-Gabel, mein allerliebstes Stück, zum Weggeben bereit. Ohne das zweizinkige Werkzeug, auch Blumen-, Wurzel-, Hand- oder Unkrautgabel genannt, gehe ich nie in den Garten, denn mit dem handlichen Zweizack steche ich Unkraut aus, lockere den Boden kleiner Bereiche oder rette einen Sämling. Lange Zeit war das unscheinbare Gerät in der Schweiz kaum zu



Eine Jekyll-Gabel passt auch für den Balkongärtner oder die Terrassengärtnerin.

Handschuhe, Pullover oder Hosen mit Knieschonern sind beliebt, falls die Grösse stimmt.



Nicht sehr weihnächtlich: «Bösling» und Zweizack.



Ein sinnvolles Hilfsmittel: das einfache Schleifgerät.

finden. Unterdessen gibt es verschiedene Firmen, die meinen Liebling anbieten. Ebenso praktisch dünkt mich die «grosse» Schwester, eine Rosengabel, die bei uns grosser Zweizack genannt wird. Wie es sich für ältere Geschwister gehört, sticht sie beim «Gröberen» zu.

Mein zweites Werkzeug, welches ich immer im Werkzeugbeutel mittrage, ist eine robuste Gartenschere, meistens eine bewährte Felco, die leider wie die Jekyll-Gabel den Nachteil hat, verloren zu gehen. «Nein, eine Schere hat sie schon», trifft daher oft nicht zu. Trotzdem finde ich es schwierig, eine zu verschenken, da sie, ähnlich wie die wertvollen Küchenmesser, ein sehr persönliches Instrument ist. Hingegen schätze ich mein kleines Schleifgerät, das ich an einer Flower-Show kaufte, um den Schleifstein, mit dem ich mich nie befreunden konnte, zu ersetzen. Kürzlich entdeckte ich, dass es das Werkzeug mit der Hartmetallschneide auch bei uns zu kaufen gibt, beispielsweise als Felco 904.

Tücken mit lebenden Geschenken

«Soll ich ihm eine Pflanze schenken?» – Diese Frage hätte eigentlich an den Anfang gehört. Meine Antwort lautet: «Jein, denn eine Pflanze hat er schon.» Mit lebenden Geschenken begeben wir uns auf heikles Terrain: Stellen Sie sich vor, Sie bekämen einen wunderbaren wintergrünen Farn geschenkt, haben aber keinen Schatten im Garten. Oder wie wäre es mit einem Mammutblatt, das nach meiner Erfahrung vor allem Männer mögen?

Freunde von uns haben zu ihrer Hochzeit einen kräftigen Zitronenbaum geschenkt bekommen. Nun reist er jeweils im Herbst vom Bodensee nach Alten, wo er bis zum Frühjahr Asyl erhält, bevor er wieder heimkehrt. Vielleicht doch besser eine blühende Christrose, die als in Bezug auf den Standort zickige Staude vermutlich nicht lang Freude bringt? Möglicherweise ist es klüger, statt einem Rosenbäumchen oder einer festlich geschmückten Zwergtanne einen der Jahreszeit angepassten Blumenstrauss zu schenken. Warum nicht einen gemeinsamen Ausflug in einen



▲ Warum nicht ein Vogel-
futterhaus schenken?

◀ Pflanzengeschenke sind
Glückssache. Wer hat denn
Platz für ein mächtiges
Mammutblatt.

► Wie wäre es mit einem
gemeinsamen Ausflug?
(Foto der Fernery in Tatton
Park bei Manchester GB)



botanischen Garten oder in die einzigartige Sukkulentensammlung in Zürich zu planen? Letztere ist sogar an Feiertagen geöffnet! – Soll ich ihr / ihm einen Ausflug schenken? – Die Antwort geben Sie, liebe Leserin, lieber Leser, am besten selber.

Ich hingegen wünsche Ihnen fröhliche Festtage und ein friedliches neues Jahr.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Die Metamorphose des Schwalbenschwanzes (Bild:i-Stock)

ERSTAUNLICHE VERWANDLUNGEN

Die Metamorphosen bei Insekten und Amphibien

Wandlungen und Verwandlungen sind in der Natur und im menschlichen Leben etwas Fundamentales. Denken wir nur an die Verwandlungen der Natur, die der Wechsel der Jahreszeiten mit sich bringt. Frühling und Sommer stehen für die Geburt und das Leben, Herbst und Winter dagegen für das Sterben und den Tod. Entscheidend ist, dass das eine immer das andere in sich birgt: Aus dem vermeintlichen Tod geht neues Leben hervor. Verwandlungen finden auch bei der Entwicklung der Lebewesen statt. Man kennt solche Umwandlungen vor allem aus dem Insektenreich und bei Amphibien. In der Biologie wird dafür der Begriff Metamorphose verwendet.

und Gewebe wie z.B. die Leber oder die Muskeln hervorgehen. Diese Embryonalentwicklung findet bei uns gänzlich im Mutterleib statt. Bei Vögeln im Mutterleib und während des Ausbrütens des Eies. Bei Amphibien und Reptilien in den im Laich bzw. im Boden abgelegten Eiern.

Während nach dem Ausschlüpfen des Eies bzw. nach der Geburt die Gestalt erhalten bleibt und der Organismus jetzt nur noch weiterwächst, gibt es Entwicklungen im Tierreich, die nicht auf diesem geraden Wege zum erwachsenen Tier führen. Es werden noch zusätzliche Stadien dazwischengeschaltet: Der Werdegang führt über Larven, deren innerer Bau, Gestalt und Lebensweise sich vom ausgewachsenen und geschlechtsreifen Tier unterscheiden: Es findet eine Metamorphose statt.

Die Metamorphose

Man unterscheidet zwei Arten der Umwandlung. Bei der *vollständigen Metamorphose* führt die Entwicklung zum erwachsenen Tier via Ei zur Larve über die Puppe. Den meisten Lesern bekannt ist Metamorphose bei der Entwicklung der Schmetterlinge. Bevor sie uns z.B. als Schwalbenschwanz oder als Kleiner Fuchs erfreuen, durchlaufen sie diese beiden Stadien. Die Larve ist in diesem Fall die Raupe. Die beeindruckende Gestaltumwandlung wird dabei während des Puppenstadiums vollzogen.

Bei der *unvollständigen Metamorphose* fehlt das Puppenstadium. Die Larven ähneln bereits den ausgewachsenen Tieren. Bei den Libellen beispielsweise entwickelt sich aus dem Ei eine im Wasser lebende Larve, die bereits ähnlich aussieht wie das fertige Insekt. Die Larve wächst, häutet sich mehrmals und verwandelt sich schliesslich nach der letzten Häutung in eine Libelle.

Die Dauer der einzelnen Entwicklungsstadien ist unterschiedlich. In der Regel leben die Larven deutlich länger als die erwachsenen Tiere. So werden z.B. die Larven des Maikäfers – die Engerlinge – rund 4 Jahre alt, während der Maikäfer nur etwa 3-4 Monate lebt. Die im Wasser lebende Larve der Libelle wird ebenfalls mehrere Jahre alt. Die Lebensdauer der adulten Tiere beträgt bei den meisten Arten durchschnittlich nur etwa drei bis acht Wochen.

Vom Ei zum Embryo

Bevor ich zur eigentlichen Metamorphose komme, bei der die Entwicklung zum erwachsenen Tier über eine Umgestaltung stattfindet, möchte ich noch kurz auf die Keimesentwicklung – der Weg des befruchteten Eies bis zum Embryo – eingehen. Diese läuft im Tierreich einheitlich ab.

Aus dem befruchteten Ei entsteht nach vielen aufeinanderfolgenden Zellteilungen ein mehrzelliger Organismus: Nach und nach entsteht die Körperform und nachträglich werden Gewebe und Organe ausgebildet. Die Zellen werden dabei *differenziert*. Aus den anfänglich noch undifferenzierten, genetisch einheitlichen Zellen entstehen funktionale Zellen: Es bilden sich Organanlagen, aus denen schliesslich fertig ausgebildete Organe

Die Entwicklung eines Schmetterlings

Die Entwicklung beginnt mit dem *Ei*. Die befruchteten Eier werden vom Schmetterlingsweibchen auf oder neben einer geeigneten Futterpflanze für die Raupe abgelegt. Je nach Schmetterlingsart und Umweltbedingungen schlüpfen die Raupen nach wenigen Tagen oder einigen Wochen.

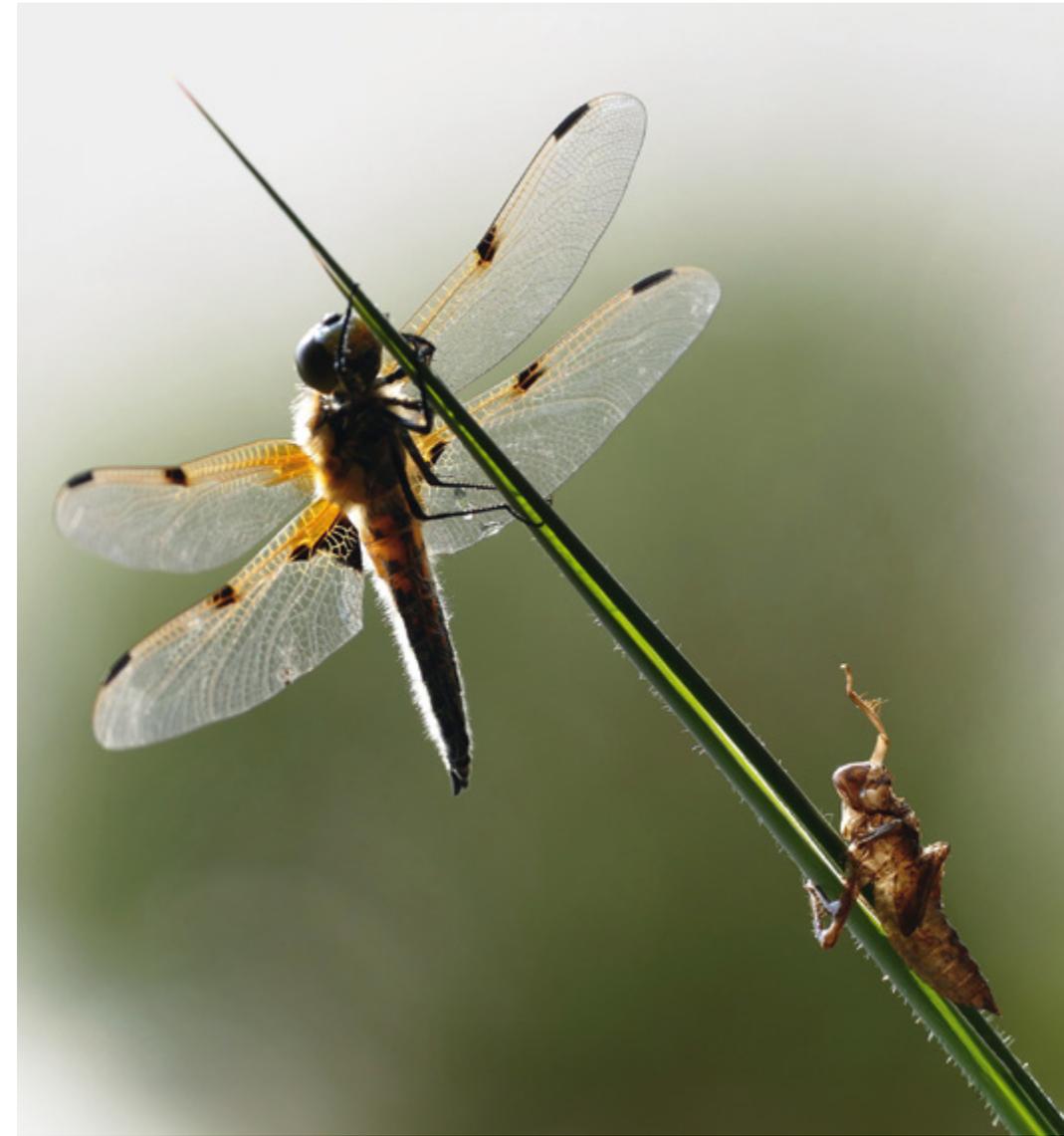
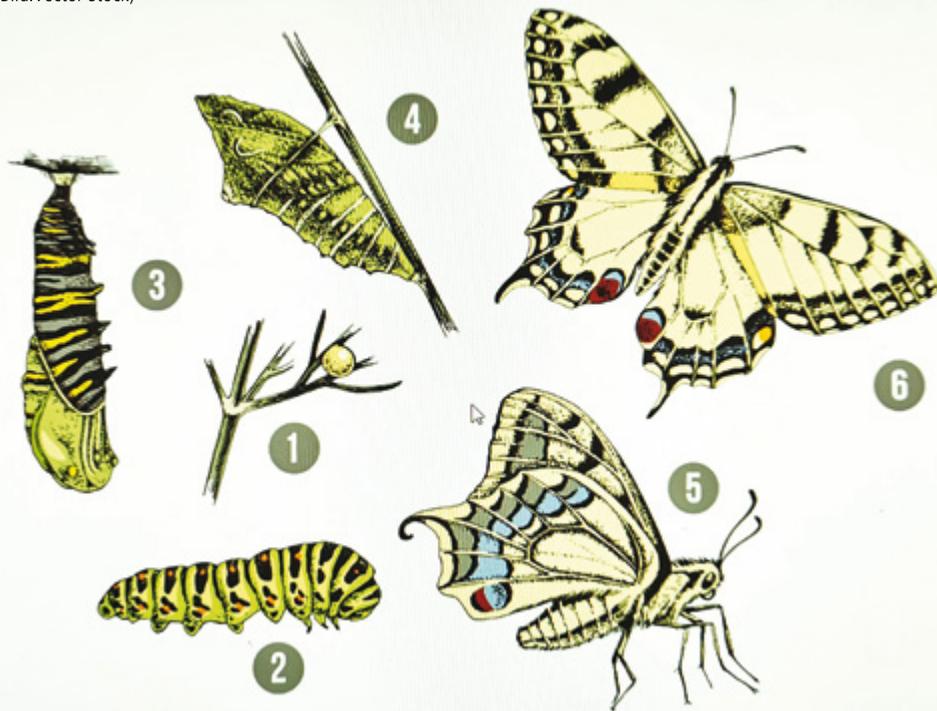
Das *Raupenstadium* ist der Lebensabschnitt, der ausschliesslich dem Fressen gewidmet ist. Mit ihren kräftigen Mundwerkzeugen ernährt sich die Raupe von der Futterpflanze. Nach mehreren Häutungen ist sie ausgewachsen und die Verpuppung beginnt: Die Raupe heftet sich an ihre Pflanze an und häutet sich zum letzten Mal. Anstelle eines weiteren Wachstumsschubes wird jetzt die Puppenhülle gebildet.

Während des *Puppenstadiums* findet die umfassende Metamorphose statt. In der Puppenhülle

entwickelt sich nun ein völlig neues Tier. Dabei wird im Innern der Puppe die Raupe fast vollständig aufgelöst, nur wenig ursprüngliches Gewebe bleibt bestehen. Aus kleinen Zellhaufen entstehen nun die neuen Körperteile wie Flügel und Beine sowie die Organe des Schmetterlings. Nach dieser Umwandlung platzt die Puppe an dafür vorgesehenen Nähten auf.

Der *Schmetterling* schlüpft aus und hält sich vorerst an der Puppenhülle fest. Dort muss er relativ lange verharren: Seine Flügel sind anfangs noch nass und zerknittert und brauchen ein paar Stunden, um zu trocknen und sich zu entfalten. Während dieser Zeit ist der Schmetterling sehr verletzlich. Sobald er flugfähig ist, verlässt er als ausgewachsener Schmetterling die frühere Futterpflanze und begibt sich auf Partnersuche. Mit der Ablage neuen befruchteten Eies schliesst sich der Kreislauf: Eine neue Raupe entsteht.

1) Ei, 2) Larve (Raupe), 3) Verpuppung, 4) Puppe, 5) geschlüpfter Schmetterling, 6) ausgewachsenes Tier (Bild: Vector Stock)



Ausgeschlüpfte Libelle mit zurückbleibender Larvenhaut

Die Entwicklung einer Libelle

Die Libelle legt die Eier nach der Befruchtung ins Wasser oder ins Gewebe von Wasserpflanzen. Nach dem Ausschlüpfen der Larve häutet sich diese mehr als zehnmal. Am Gewässergrund oder

zwischen Wasserpflanzen macht sie Jagd auf Mückenlarven, Bachflohkrebse Kaulquappen oder kleine Fische. Dazu verfügen Libellenlarven über eine Fangmaske, die unter dem Kopf zusammengefaltet ist. Hat sich die Beute der Libellenlarve



Die Kiemen einer Molchlarve (Bild i-Stock)



Fangmaske einer Libellenlarve (Bild: Brochard Photography)

dicht genug genähert, schnell die Fangmaske vor, das Opfer wird ergriffen und zu den Mundwerkzeugen geführt.

Nach dem Ende der mehrjährigen Larvenzeit verlässt die Libellenlarve das Wasser. Sie sucht sich Schilfstängel oder über die Wasseroberfläche ragende Halme und klettert dann aus dem Wasser. Aus der alten Larvenhaut schlüpft später die Libelle. Wie beim Schmetterling erfolgt ein kurzer Reifeprozess: Die Haut der Libelle härtet aus und

ihre Flügel entfalten sich. Die im Wasser lebende Larve hat sich nun in ein Fluginsekt verwandelt. Während der kurzen Lebensdauer der Libelle erfolgt die Paarung und das Weibchen legt die befruchteten Eier ins Wasser ab.

Wie ihre Larven sind Libellen schnelle und geschickte Jäger. Sie ergreifen ihr Opfer mit den Beinen im Flug und führen dieses dann zu den Mundwerkzeugen. Die Nahrung besteht aus Mücken, Fliegen, Schmetterlingen und anderen Fluginsekten.

Die Libellenlarve ist ein geschickter Jäger (Bild i-Stock)



Die Metamorphose beim Frosch (Bild: alamy Stock Foto)

Von der Kaulquappe zum Frosch

Nicht nur im Insektenreich finden Umwandlungen statt. Bekannt ist die Metamorphose auch bei Amphibien, deren Entwicklungsverlauf sogar im Namen enthalten ist (amphibios: «ein doppeltes Leben führen, auf beiden Seiten lebend»).

Nachdem die Embryonalentwicklung in den befruchteten Eiern (Froschlaich) abgeschlossen ist, schlüpft die Larve als junge kiemenatmende Kaulquappe aus dem Ei. Während die Kiemen bei der Kaulquappe nicht sichtbar sind, liegen diese bei der Larve eines Molches seitlich hinter dem Kopf. (siehe Foto).

Kaulquappen sind Vegetarier. Anfangs ernähren sie sich noch von den Überresten der Laichmasse. Später raspeln sie an Wasserpflanzen oder fressen den Algenbelag, der sich auf Oberflächen - z.B. auf Steinen - im Wasser bildet. Nach einigen Wochen bilden sich dann die Beine aus, wobei als erstes die Hinterbeine sichtbar werden. Nach weiteren zwei bis drei Wochen erfolgt die

eigentliche Metamorphose zum Landtier: Der jetzt lungenatmende Frosch kann aus dem Teich ans Land steigen. Er ist zum Fleischfresser geworden. Auf dem Speiseplan stehen jetzt Mücken, Fliegen, Würmer und andere kleine Tiere. Später kehrt er zur Paarung und für die Laichabgabe ins Wasser zurück. Der Kreislauf kann von Neuem beginnen.

Und das zum Schluss:

Was die Raupe Ende der Welt nennt, nennt der Rest der Welt Schmetterling (Laotse)



Urs Baserga

Dr.sc.nat.ETH
Alten

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Stephan Wittwer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Berlistrasse 8, 8953 Dietikon
Tel. 044 740 79 91
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

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

BEZIRK HINWIL

www.hev-bezirkhinwil.ch
GS: HEV Bezirk Hinwil
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti
T: Rechtsberatung 055 505 50 30
info@hev-bezirkhinwil.ch
T: Administration 044 932 44 77
admin@hev-bezirkhinwil.ch
P: Andreas Egli

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Pascal Manhart
GS: Einsiedlerstrasse 440b, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher, Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonischen Auskünfte;
Persönliche Auskünfte:
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/
Rechtsberatung

SCHLIEREN

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

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und einen guten Start ins 2025



Hans Egloff
Präsident



Gregor Rutz
Vizepräsident



Albert Leiser
Direktor



Matthias
Baumberger
Vorstand



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand



Max Clerici
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz
Vorstand



Markus Dudler
Vorstand



Urs Waser
Vorstand



Josef Wiederkehr
Vorstand



Martin Farner
Vertreter
HEV Schweiz



Yvonne Bürgin
Beirätin



Hans Egli
Beirat



Andreas Federer
Beirat



Nina Fehr Düssel
Beirätin



Hans Heinrich Rath
Beirat



Sonja Rueff-Frenkel
Beirätin



Hans Rutschmann
Beirat

Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr für die Anliegen und Bedürfnisse der Wohn- und Grundeigentümer einzusetzen.



Wir sagen Danke!



jetzer
storen.

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

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

BAUMASSURANCE
VERSICHERUNGSBROKER

BAUMASSURANCE - IHR PARTNER
FÜR VERSICHERUNGSFRAGEN

Bedürfnisgerecht - Unabhängig - Serviceorientiert

www.baumassurance.ch

Full house

Ihr kompletter Ansprechpartner
für Hochbau, Holzbau, Gussasphalt,
Umbau und Renovation.

Jäggi+Häfer AG
Hochbau | Holzbau | Gussasphalt
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00
www.jaeggihaefer.ch



AZB
CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:
Albisstrasse 28



WIR WÜNSCHEN
IHNEN ZUM
JAHRESWECHSEL
RUHIGE FEST-
TAGE UND EINEN
ERFOLGREICHEN
START INS
NEUE JAHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch