



- HEV Zürich kritisiert unverhältnismässige Baumschutzpflicht
- Qualitätssicherung beim Heizungersatz für Hauseigentümer
- Flugschule – gilt das auch für Pflanzen?



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

Zürich 044 515 21 44 • Buchs ZH 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.



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Nicht gegen Bäume – für Eigentumsfreiheit!

Es war zu befürchten: Kaum hat der Kanton den Gemeinden das Recht eingeräumt, Bäume stärker zu schützen, tut das die Stadt Zürich auch. Seit dem 13. (!) März gelten in der ganzen Stadt neue Schutzvorschriften. Auch nicht grundbuchlich geschützte oder inventarisierte Bäume dürfen nur noch mit Bewilligung gefällt werden, sobald der Stammumfang 100 cm beträgt (siehe S. 7).

Bäume sind nicht nur schön, sie sind auch für vieles nützlich. Sie tragen Früchte, bieten Vögeln und Kleintieren ein Zuhause, säubern die Luft, spenden Schatten und, und, und. Viele von uns erinnern sich gerne an romantische Momente unter dem lauschigen Laubdach eines altehrwürdigen Baumes oder an Spaziergänge in Parks, wo die ganze Familie versuchte, zusammen einen mächtigen Stamm zu umarmen. Auch wir lieben Bäume. Trotzdem wehren wir uns gegen jede Reglementierung. Hauseigentümer möchten ihren Garten selber gestalten. Sei es aus ästhetischen Gründen, sei es im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben. Gelegentlich auch den Nachbarn zuliebe, weil deren Aussicht beeinträchtigt wird oder das viele Laub die Dachrinnen verstopft. Garteneigentümer wissen am besten, wann es Zeit für eine Verjüngung ist.

Denken sie an Baumschutz, stellen sich wohl viele die erwähnten mächtigen Solitäre in alten Baumanlagen vor. In der neuen Verordnung ist aber keineswegs nur von alten Baumriesen die Rede. Geschützt wird vielmehr alles, was einen Meter Stammumfang erreicht. Um einen solchen Stamm zu umarmen, brauchen Sie keine Familie. Vielmehr können Sie sich selber auf der Rückseite die Hand reichen. Ein Baum mit einem Umfang von einem Meter hat einen Durchmesser von 31,8 Zentimetern. Das ist nicht viel mehr als jedes gewöhnliche Lineal.

Der Hauseigentümerverband wehrt sich nicht zum ersten Mal gegen strikten Baumschutz in der Stadt. Schon vor über 20 Jahren gab es ähnliche Versuche. Wir sind uns aber bewusst, dass die Rechtslage heute eine andere ist. Damals war klar, dass die Rechtsgrundlage dafür fehlte. Seit letztem Herbst ist das anders. Wir werden unsere Mitglieder sicher nicht dazu auffordern, den Umfang ihrer Bäume Tag für Tag zu messen, damit sie sie «rechtzeitig» fällen können. Wir werden uns aber nicht davon abhalten lassen, alles zu unternehmen, damit die Massnahmen zumindest in der Umsetzung verhältnismässig bleiben.

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

Stefan Aeschi, dipl. Architekt ETH/SIA,
HEV Schweiz
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kt. ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann, Rechtsberatung/
Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

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

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](https://www.linkedin.com/company/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

Nicht gegen Bäume – für Eigentumsfreiheit! 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Einfach nur unlauter! 78

POLITIK

TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG
**HEV Zürich kritisiert unverhältnismässige
Baumschutzpflicht** 7

HEV KANTON ZÜRICH UNTERSTÜTZT
REGIERUNGSRAT

Vorwärts bei Lärm-, Ortsbild- und Denkmalschutz! 10

Aus dem Kantonsrat 13

ÄNDERUNG STEUERGESETZ
Keine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer! 16

VERKÜRZTE FRISTEN IM
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN
**Der Regierungsrat will das
Baubewilligungsverfahren verkürzen** 18

AKTUELL

175-JAHR-JUBILÄUM
**Der Sparhafen ist die älteste Publikumsbank
von Zürich** 23

FÜR LANGEN, REIBUNGSLOSEN
UND EFFIZIENTEN BETRIEB
**Qualitätssicherung beim Heizungsersatz
für Hauseigentümer** 26

CHANCE WOHNHEIGENTUM – TEIL 1
Neue Lebensformen 28

NEUE WEGE BEI DER MIETKAUTION
Wert erhalten statt Kapital binden 31

Tag der Nachbarschaft 32

TRENDS

SMART-HOME, HAUS-AUTOMATION
Ein aufmerksames Zuhause mit Smart Home 34

ZUM TITELBILD

Mammutblatt im Tatton Park bei Manchester,
England: Verreisen können Pflanzen zwar nicht,
aber wir können zu ihnen reisen.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube

RECHT

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 1)
**Zwingend zu verwenden beim Abschluss
jedes Wohnraummietvertrages** 38

MIETRECHT
Wie hoch darf die Bruttorendite sein? 43

STOCKWERKEIGENTUM
Anfechtung von Beschlüssen 44

MIETRECHT
Datumsfehler: Versehentlich zu früh gekündigt 47

AUS DER VERGANGENHEIT DES
BUNDESGERICHTS
**Wir sagen manchmal, früher war alles besser.
Stimmt das denn?** 50

MIETRECHT
**Kann ich bei farbigen Wänden die Kosten für den
Weiss-Anstrich verlangen?** 54

NATUR

PFLANZEN BRAUCHEN KEINE AUSBILDUNG,
KEIN SCHWIMM- UND KEIN FLUGBREVET
Flugschule – auch für Pflanzen? 66

GROSSER AUFTRITT IN DEN GÄRTEN
Tulpen lassen die Ostertage erblühen 72

SERVICE

Verkaufsinserat 19

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 20

DRUCKSACHENVERKAUF
Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften 58

SEMINARE

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich? –
Fallstricke im Mietrecht» 41

«Die Wohnungsabnahme» 45

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 53

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 56

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 65

Bestellformular 59

Kreuzworträtsel 62

Sektionen-Info 76

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



TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

HEV Zürich kritisiert unverhältnismässige Baumschutzpflicht

Die am 13. März 2025 vom Zürcher Stadtrat beschlossene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Baumerhalt» mit ihren einschränkenden Bestimmungen zum Baumschutz greift massiv in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer ein. Der Hauseigentümerverband Zürich lehnt diese unverhältnismässigen staatlichen Vorschriften ab und wird sie in der öffentlichen Auflage bekämpfen.

Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit neuen Bestimmungen zur sogenannten klimaangepassten Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG-Revision enthält bereits neue Regelungen

zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue § 238a, der sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden

BZO-TEILREVISIONEN IN DEN GEMEINDEN

Warnung vor Grünflächenziffer, Baumschutz- und Baumpflanzpflicht sowie vor weiteren einschränkenden Massnahmen

Aktuell werden in vielen Gemeinden Teilrevisionen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) erlassen. Mit diesen Teilrevisionen, die auf den neuen Bestimmungen des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur «klimaangepassten Siedlungsentwicklung» basieren, sollen neue einschränkende Vorschriften für Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingeführt werden.

Ähnlich restriktive Regelungen zu Baumschutz- und -pflanzpflichten wie in der Stadt Zürich sind etwa auch in den Gemeinden Gossau, Rüti und Bubikon im Bezirk Hinwil vorgesehen. Zusätzlich sind dort weitere einschränkende Massnahmen wie die Einführung einer neuen Grünflächenziffer geplant. Diese neue Regelung, die das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzlich vorgibt, ist sehr einschneidend für Kern-, Wohn-, Zentrums- und

Industriezonen und die Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Ebenfalls sollen in diesen Gemeinden teilweise neue ergänzende Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung, neue Vorgaben zur Anzahl der Velo- und Motorradabstellplätze sowie neue Vorschriften zu Dachbegrünungen erlassen werden.

Der HEV Kanton Zürich ruft die Sektionen dazu auf, bei öffentlichen Auflagen zu Teilrevisionen der kommunalen BZO aufmerksam zu sein, genau hinzuschauen und falls nötig im Namen der betroffenen HEV-Sektion bei der zuständigen Behörde eine Stellungnahme mit Ablehnungsanträgen und Einwendungen einzureichen. Der HEV Kanton Zürich verfügt über eine Muster-Stellungnahme, die er den Sektionen gerne zur Verfügung stellt und die sie individuell auf die Verhältnisse vor Ort anpassen können. Melden Sie sich dazu unter info@hev-zh.ch.

müssen. Diese neue Bestimmung trägt der Ökologie ausreichend Rechnung.

Die PBG-Revision enthält mit § 76 auch neue Regelungen zum Baumschutz, die Gemeinden und Städte in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) übernehmen können, aber nicht müssen. Mit anderen Worten: Bei den von der Stadt Zürich in der BZO-Teilrevision «Baumerhalt» vorgeschlagenen Massnahmen, die auf § 76 PBG basieren, handelt es sich lediglich um Kann-Formulierungen, die die Städte und Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen.

Kontraproduktive Baumschutzvorschriften

Die Stadt Zürich jedoch will dieses neue Instrument zum Erhalt von Bäumen nicht nur anwenden, sondern hat darüber hinaus sogar – basierend auf der sogenannten negativen Vorwirkung gemäss § 234 PBG – per sofort ein Baumfällverbot ab einem Stammumfang von 100 cm verfügt. Das heisst, dass wegen der negativen Vorwirkung die neue Regelung bereits jetzt in Baugesuchen zu berücksichtigen ist, obschon sie noch nicht in Kraft getreten ist, was der HEV Zürich rechtlich als fragwürdig erachtet. Jedenfalls dürfen Hauseigentümer in Zürich ab sofort nicht mehr frei über ihr Eigentum verfügen und sind auf den Goodwill der städtischen Behörden angewiesen, wenn sie auf ihrem Grundstück – aus welchen Gründen auch immer – einen Baum fällen möchten.

Die geplante Überregulierung beim Baumschutz dürfte im Endeffekt sogar kontraproduktive Auswirkungen haben. Denn wenn Bäume für Hauseigentümer zu einem solchen Risiko werden, dass sie empfindlich in ihren Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Grundstück eingeschränkt werden,

dann dürften in Zukunft nicht mehr, sondern weniger Bäume gepflanzt werden. Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume – etwa bei rechtskonformen Bauprojekten – ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht und zusätzlichen Wohnraum verhindert, was auch zum Nachteil der Mieter ist.

HEV Zürich fordert zurückhaltende Umsetzung

Mit der von der Stadt Zürich geplanten Baumschutzpflicht bewahrheitet sich, was der HEV anlässlich der Beratungen der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» im Kantonsrat befürchtet hat: Mit dieser Gesetzesrevision können Gemeinden und Städte fortan unverhältnismässig stark in die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit von Haus- und Grundeigentümern eingreifen.

Für den HEV Zürich lassen sich vor diesem Hintergrund rechtlich verbindliche und einschneidende Baumschutz- und Baumpflichten zulasten der betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer nicht rechtfertigen. Damit Haus- und Grundeigentümer auch in Zukunft ein Interesse daran haben, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrünten Umgebungsgestaltung beizutragen und diese zu erhalten, wird der HEV Zürich in der öffentlichen Auflage darauf pochen, dass die Stadt Zürich die vom Kantonsrat beschlossenen Änderungen des Planungs- und Baugesetzes in ihrer BZO mit grösster Zurückhaltung anwendet. Damit kann die Stadt Zürich auch einen wertvollen Beitrag zur raumplanerisch erwünschten inneren Verdichtung leisten.

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»

*Davor Schmidli
Immobilienbewirtschaftler
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen



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

HEV KANTON ZÜRICH UNTERSTÜTZT REGIERUNGSRAT

Vorwärts bei Lärm-, Ortsbild- und Denkmalschutz!

Bei der Bekämpfung der Wohnungsknappheit ist rasches Handeln überfällig. Der HEV Kanton Zürich unterstützt daher den Regierungsrat, der den Bundesrat auffordert, den Lärm- und den Ortsbildschutz zu lockern. Denn der Lärm- und der Ortsbildschutz blockieren aktuell Tausende von dringend benötigten neuen Wohnungen. Damit muss Schluss sein. Gleichzeitig muss aber auch der Regierungsrat beim Denkmalschutz endlich vorwärtskommen.

Der Regierungsrat verlangt vom Bundesrat, dass beim Lärmschutz und beim Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) rasch konkrete Lösungen umgesetzt werden müssen. Sowohl der Lärm- als auch der Ortsbildschutz haben in den letzten Jahren Tausende von neuen Wohnungen blockiert, wenn nicht gar verhindert. Die daraus resultierende Wohnungsknappheit insbesondere in den Städten ist zu einem nicht geringen Teil somit auch selbst verschuldet.

Lärmschutz jetzt lockern

Wegen des strengen Vollzugs der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind in der jüngeren Vergangenheit, etwa in der Stadt Zürich, mehrere Wohnbauprojekte an den Lärmschutzvorgaben gescheitert. Dieses Problem betrifft nicht nur private Bauträger, sondern auch Wohnbaugenossenschaften. Um dieses Problem zu entschärfen und insbesondere im städtischen Raum wieder bauen zu können, muss die auf Bundesebene jüngst gelockerte revidierte Lärmschutzgesetzgebung zügig in Kraft gesetzt werden. Dies gilt umso mehr, als dass die Referendumsfrist Mitte Januar 2025 ungenutzt abgelaufen ist. Es gibt keinen Grund, länger zuzuwarten und somit dringend benötigten Wohnraum weiterhin zu blockieren.

ISOS zurechtstutzen

Gleichzeitig muss die ISOS-Problematik rasch entschärft werden. Mittlerweile sind 75 Prozent

der Stadt Zürich in diesem Inventar aufgeführt. Somit werden faktisch ganze Quartiere unter Ortsbildschutz gestellt, womit jegliche bauliche Entwicklung erschwert, wenn nicht gar unmöglich wird. Dies gilt umso mehr, als dass in Rekursen nebst dem Lärm- zunehmend auch mit dem Ortsbildschutz argumentiert wird. So kommt es, dass wegen des ISOS laut der NZZ aktuell alleine in der Stadt Zürich über 4000 Wohnungen blockiert sind.

Denkmalschutz modernisieren

Die rigiden Vorgaben und der strenge Vollzug von Lärm- und Ortsbildschutz führen die vom Raumplanungsgesetz geforderte innere Verdichtung immer mehr ad absurdum. Der Zielkonflikt zwischen der inneren Verdichtung einerseits und dem Lärm- sowie dem Ortsbildschutz andererseits wird durch den antiquierten Denkmalschutz noch verschärft. Diese Widersprüche führen dazu, dass das Angebot an Wohnungen verknappt wird.

Deshalb ist nebst dem Bundes- auch der Regierungsrat gefordert, rasch vorwärtszumachen. Im Kantonsrat ist mit der Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz», die im Mai 2020 eingereicht wurde, ein Vorstoss hängig, der eine Modernisierung des Denkmalschutzes verlangt. Denn heute werden bei Schutzobjekten – besonders schützenswerten Gebäuden etwa – Veränderungen an der baulichen Substanz durch das Denkmalschutzgesetz oft erschwert. Nachdem der

Kantonsrat am 30. September 2024 die von der Baudirektion beantragte Fristerstreckung abgelehnt hat, ist die Baudirektion gefordert, dem Kantonsrat bis Ende März 2025 den Bericht vorzulegen, wie er den Denkmalschutz im Sinne der Motion liberalisieren will.

Wohnungsknappheit bekämpfen

Der Ernst der Lage erfordert von den Behörden auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene ein beschleunigtes, unbürokratisches Vorgehen und eine zügige, pragmatische Lockerung von Lärm-, Ortsbild-, Denkmal- und Heimatschutz. Der HEV Kanton Zürich erhofft sich von einem solch koordinierten Vorgehen der Behörden und einem massiven Bürokratieabbau eine dringend erforderliche Erleichterung der Realisierung von Wohnbauprojekten – insbesondere im städtischen Raum.

Wolf in Ihrer Nähe Showroom Wädenswil

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

Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice



wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.

Freuen Sie sich auf Ihre beste Zeit: Pensionsplanung mit Zurich

Sie stehen mitten im Leben und haben bereits viel erreicht. Jetzt sind Sie auf dem Weg zu Ihrem nächsten Meilenstein – der Pensionierung.

Wir laden Sie herzlich zu unserem Informationsanlass ein.
Donnerstag, 8. Mai 2025 im Gasthaus Albisgütli

Jetzt anmelden:



Zurich, Generalagentur Carsten Schwieder
Manessestrasse 87, 8045 Zürich





Sparhafen

**175
JAHRE**

**Seit 175 Jahren ein
sicherer Hafen**

Bank und Immobilien unter einem Dach
sparhafen-genossenschaft.ch



**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

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

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

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
**20 Jahre
erfolgreich!**

Qualität. Garantiert.



Foto: André Springer

Aus dem Kantonsrat

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

**Sitzung des Kantonsrats
vom 24. Februar 2025**

Geschäft

Postulat «Kreislaufwirtschaft am Bau»

Mit dem Postulat wurde unter anderem ein Bericht zur Schaffung von möglichen Anreizen zugunsten der Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im privaten Markt gefordert. Die vorberatende Kommission für Planung und Bau (KPB) hat den Bericht zur Kenntnis genommen und insbesondere die Zusammenarbeit mit privaten Grossinvestoren im Rahmen der «Charta kreislauforientiertes Bauen» lobend erwähnt. Ein Teil der KPB geht allerdings davon aus, dass das kreislauf-

orientierte Bauen mittelfristig höhere Kosten zur Folge haben wird.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat ohne Gegenantrag als erledigt abgeschlossen.

Geschäft

Postulat «Lärmschutz in Kombination mit Komfortlüftungsanlagen»

Wegen des strengen Vollzugs der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind in der jüngeren Vergangenheit, etwa in der Stadt Zürich, mehrere Wohnbauprojekte an den Lärmschutzvorgaben gescheitert. Mit diesem

Postulat wurde gefordert, dass bei überschrittenen Lärmgrenzwerten Wohn- und Schlafräume dennoch gegen Strassenräume ausgerichtet werden können, wenn sie als Ersatzmassnahme mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet sind. Der Regierungsrat wies in seinem Bericht darauf hin, dass das übergeordnete Bundesrecht keinen Raum für eine kantonale Regelung vorsehe, dass auf Bundesebene aber an einer Änderung des Umweltschutzgesetzes gearbeitet werde. Im Herbst 2024 hat das Bundesparlament die Gesetzgebung gelockert. Die vorberatende Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt beantragte dem Kantonsrat in der Folge einstimmig, das Postulat als erledigt abzuschreiben. Die Referendumsfrist auf Bundesebene ist Mitte Januar 2025 ungenutzt abgelaufen. Der HEV Kanton Zürich erhofft sich von der Gesetzesrevision eine Erleichterung der Realisierung von Wohnbauprojekten im städtischen Raum.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat ohne Gegenantrag als erledigt abgeschlossen.

Geschäft

Postulat «Ökologische Kleinwohnformen fördern statt verhindern»

Um das Potenzial von sogenannten ökologischen Kleinwohnformen wie Tiny Houses besser auszunutzen, insbesondere für die Zwischennutzung von brachliegenden Arealen, wurde mit dem Postulat verlangt aufzuzeigen, wie die bewilligungstechnischen Hürden gesenkt werden können. Der Regierungsrat kam in seinem Bericht zum Schluss, dass Kleinwohnformen bei der Erfüllung der raumplanerischen Ziele eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden oder der Siedlungsentwicklung nach innen «in der Regel keinen Mehrwert» gegenüber herkömmlichen Mehrfamilienhäusern schaffen würden. Eine Senkung der bewilligungstechnischen Hürden sei deshalb nicht erwünscht. Gleichzeitig wies der Regierungsrat darauf hin, dass eine geplante Änderung des Planungs- und Baugesetzes betreffend Justie-

rungen eine Bestimmung zur Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen enthalte. Demnach soll bei temporären Zwischennutzungen, zu denen auch ökologische Kleinwohnformen zählen, von der Nutzweise abgewichen werden können. Die vorberatende Kommission für Planung und Bau beantragte dem Kantonsrat in der Folge, das Postulat abzuschreiben.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat ohne Gegenantrag als erledigt abgeschlossen.

Sitzung des Kantonsrats vom 3. März 2025

Geschäft

Postulat «Keine Baubewilligung mehr für das Inverkehrbringen von Treppenliften»

Der Kanton Zürich ist nebst dem Kanton Genf der einzige Kanton, in welchem für das Inverkehrbringen eines Treppenliftes eine Baubewilligung nötig ist. Mit dem Postulat wird der Regierungsrat eingeladen zu prüfen, ob Treppenlifte in den Katalog der bewilligungsfreien Bauten und Anlagen in der Besonderen Bauverordnung (BVV) aufgenommen werden können.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat das Postulat diskussionslos dem Regierungsrat zu Bericht und Antrag in-tern zweiter Jahre überwiesen.

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



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

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Keine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer!

Der Regierungsrat beabsichtigt, zur Finanzierung von kantonalen Infrastrukturprojekten in Zukunft an den Grundstückgewinnsteuern zu partizipieren. Dazu soll das kantonale Steuergesetz geändert werden. Der HEV Kanton Zürich kritisiert die vorgesehene Umverteilung der Grundstückgewinnsteuer. Am bisherigen Verteilschlüssel darf nicht gerüttelt werden. Allfällige Steuererhöhungen würde der HEV Kanton Zürich entschieden bekämpfen.

Der Regierungsrat hat am 18. März 2025 informiert, dass er mittels einer Änderung des kantonalen Steuergesetzes neu ebenfalls an den Grundstückgewinnsteuern partizipieren will. Zu diesem Zweck soll im Steuergesetz die Regelung aufgenommen werden, wonach dem Kanton zukünftig 25% der Grundstückgewinnsteuer zustehen soll. Bislang flossen die Mittel aus der Grundstückgewinnsteuer, die Hauseigentümer bei Liegenschaftsverkäufen zu entrichten haben, vollumfänglich an die Gemeinden. Die Stadt Zürich etwa nimmt mit den Grundstückgewinnsteuern jährlich Hunderte von Millionen von Franken ein; im Jahr 2023 erreichten sie mit einem Ertrag von 460 Millionen einen Höchststand. Auch in der Stadt Winterthur entrichteten Hauseigentümer 2023 mit 75 Millionen Franken so viele Grundstückgewinnsteuern an die Stadtkasse wie noch nie.

Keine Steuererhöhungen

Diese rekordhohen Steuereinnahmen wecken finanzpolitische Begehrlichkeiten. Der HEV Kanton Zürich fordert, dass der Kanton an anderer Stelle sparen muss, um den durch das starke Bevölkerungswachstum getriebenen Ausbau der Infrastruktur zu finanzieren. Auch fordert der HEV Kanton Zürich, dass die Grundstückge-

winnsteuer nicht erhöht werden darf, weil die Steuergelder von den Gemeinden- und Stadtkassen neu auch zur Staatskasse der Finanzdirektion umverteilt werden sollen.

Ebenfalls verlangt der HEV Kanton Zürich, dass es zu keinen Steuererhöhungen in den Gemeinden kommen darf, um allfällige Mindereinnahmen zu kompensieren. Die Erfahrung in den letzten Jahren zeigte, dass der Gesamtertrag der Gemeinden aus der Grundstückgewinnsteuer von Jahr zu Jahr gestiegen ist und sich seit 2008 mehr als verdreifacht hat. Im Jahr 2023 belief er sich auf satte 1,225 Milliarden Franken. Das zeigt, der Kanton und die Gemeinden haben nicht ein Einnahmen-, sondern ein Ausgabenproblem. Dort muss der Hebel angesetzt werden.

Milchkühe der Nation

Wenn man zudem bedenkt, dass die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften 2026 im kantonalen Durchschnitt um rund 50 Prozent und die Eigenmietwerte um rund 10 Prozent erhöht werden sollen und Kanton und Gemeinden über die Mehrwertabgabe zusätzlich an Wertsteigerungen von Grundstücken partizipieren, sind die Forderungen des HEV Kanton Zürich erst recht mehr als berechtigt: keine weiteren Steuererhöhungen!



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



Einladung zur 106. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 24. April 2025, 18.30 Uhr, Gemeindesaal Zollikon, Rotfluhstrasse 96, 8702 Zollikon

Programm	Traktandenliste
18.00 Uhr Saalöffnung	1. Begrüssung durch den Präsidenten
18.30 Uhr Generalversammlung gemäss Traktandenliste	2. Grusswort von Nationalrat Beat Walti
19.45 Uhr Nachtessen	3. Abnahme des Protokolls der 105. GV vom 26. April 2024
Musikalisches Unterhaltungsprogramm von The Singing Pinguins: A-Capella vom Feinsten.	4. Genehmigung des Jahresberichtes 2024
	5. Jahresrechnung 2024 und Revisorenbericht
	6. Wahlen Vorstand: zwei neue Vorstandsmitglieder
	7. Verdankungen
	8. Anträge der Mitglieder
	9. Verschiedenes

Anmeldung bis 20. April 2025:

Wir bitten um Anmeldung für das Nachtessen per Email an info@hev-kuesnacht.ch oder mit dem beigefügten Talon.

Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Aus Platzgründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt.

Jahresbeitrag 2025

Der Jahresbeitrag ist bis Ende Mai zur Zahlung fällig. Bitte beachten Sie, dass gem. Art. 5 der Statuten eine Kündigung jeweils nur per Jahresende möglich ist.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an der Generalversammlung und grüssen Sie freundlich.

HAUSEIGENTÜMERVERBAND KÜSNACHT UND UMGEBUNG

Präsident:

Markus Dudler

Aktuar:

Henry Wälti

8700 Küssnacht, März 2025

Anmeldung für das Nachtessen nach der GV bis 20. April 2025

Bitte vollständig und in Blockschrift ausfüllen, vielen Dank.

Anzahl Personen:

Telefon

Name / Vorname

Strasse

PLZ/ Ort

Unterschrift

Wichtig! Bitte unbedingt Telefonnummer vermerken

Senden an: Ingrid Göckenjan, Zollikerstrasse 23, 8702 Zollikon oder per Mail: info@hev-kuesnacht.ch

VERKÜRZTE FRISTEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Der Regierungsrat will das Baubewilligungsverfahren verkürzen

Die Behandlungsfrist soll von heute vier auf neu drei Monate verkürzt werden. Der Regierungsrat hat dem Kantonsrat deshalb eine entsprechende Änderung des Planungs- und Baugesetzes beantragt.

Der Regierungsrat geht davon aus, dass es insbesondere aufgrund der Digitalisierung der Baubewilligungsverfahren ein Potenzial zur Beschleunigung der Verfahren gibt. Die beantragte Verkürzung der Behandlungsfrist geht zurück auf eine entsprechende Motion von FDP, SVP und GLP, die der Kantonsrat im Februar 2023 mit 96 zu 73 Stimmen an den Regierungsrat überwiesen hat (KR-Nr. 182/2021).

Auf die in der Motion ebenfalls geforderte Verkürzung der Vorprüfungsfrist von drei auf zwei Wochen verzichtet der Regierungsrat hingegen.

Er trägt damit den auch in der Vernehmlassung geäusserten Bedenken Rechnung, wonach eine unzureichende Vorprüfung von Baugesuchen das Baubewilligungsverfahren insgesamt verlängert statt verkürzt.

IHR BRIEFKASTEN UND PAKETBOX SPEZIALIST



Pakete und Dokumente können bequem und sicher in der Paketbox deponiert werden, ohne dass der Warempfänger anwesend sein muss.

Die klare Geometrie und die flächigen Fronten ermöglichen eine individuelle Einteilung von Paket- und Brieffächern. Die Bedienung mittels Touchscreen oder Smartphone ist einfach und intuitiv.

Aludesign™ Produkte erfüllen höchste Ansprüche und setzen neue Massstäbe bei Form und Funktion.

Aludesign™ Produkte erhalten Sie über Ihren Handwerks-/Fachbetrieb oder direkt bei Aludesign AG. Besuchen Sie unsere Website www.aludesign.ch oder besichtigen Sie unsere Ausstellung in Allschwil.



ALUDESIGN AG | Binningerstrasse 107 | 4123 Allschwil
Tel. 061 487 00 07 | info@aludesign.ch | www.aludesign.ch

ALUDESIGN™
SWISS FUNCTIONALITY

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache

HEV Zürich



Urdorf

5,5-Zimmer-Einfamilien-Eckhaus

Das Einfamilien-Eckhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnquartier, in unmittelbarer Nähe der Volksschulen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Wohnatmosphäre mit optimaler Anbindung an Verkehr und Infrastruktur aus. Dank der Ost-West-Ausrichtung sowie eines grosszügigen Oberlichts über der internen Treppe profitiert das Haus von einer hervorragenden natürlichen Belichtung und Besonnung. Grundstücksgrösse: 231 m², Wohnfläche: 145,8 m². Verhandlungspreis: CHF 1 790 000.–



Wetzikon

4,5-Zimmer-Einfamilienhaus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Wetzikon! Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet nicht nur eine ideale Lage im östlichen Gemeindegebiet, sondern überzeugt auch durch eine hervorragende Besonnung und tolle Fernsicht. Die Liegenschaft liegt idyllisch nordöstlich oberhalb des Ortsteils Ettenhausen und ist in ein Wohnquartier eingebettet, welches durch seine Nachbarschaftsqualität und sonnige Lage besticht. Grundstücksgrösse: 860 m², Grösse: 4,5 Zimmer. Verhandlungspreis: CHF 1 150 000.–



Dielsdorf

4,5-Zimmer-Wohnung mit Keller und Einzelgarage 1,5-Zimmer-Wohnung mit Keller

Die Wohnungen befinden sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Teil von Dielsdorf an der Gemeindegrenze zu Regensberg. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag erleichtern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Verhandlungspreis 4,5-Zimmer-Wohnung: CHF 520 000.–
Verhandlungspreis 1,5-Zimmer-Wohnung: CHF 280 000.–
Verhandlungspreis Garage: CHF 35 000.–



Gockhausen

Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

Die Liegenschaft besticht durch ihre ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage. Gockhausen, ein charmantes Dorf am Stadtrand von Zürich, bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Liegenschaft umfasst drei Wohneinheiten, ein 2-Zimmer-Studio im Souterrain, eine 6,5-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss sowie eine 5,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Alle drei Wohneinheiten verfügen über grossflächige Fensterfronten, welche einen fließenden Übergang der Innen- und Aussenräume ermöglichen und die fantastische Umgebung im Grünen in den Wohnraum miteinbeziehen. Grundstücksgrösse: 1666 m². Verhandlungspreis: CHF 5 500 000.–

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



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

Hauseigentümerverband Zürich

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



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 18. September 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 im Bellevue Palace in Bern
 - 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, 15. August 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 18. September 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

Unsere Aufgabe war in einer grossen Villa die halbgeschossige Galerie zu erschliessen. Mit einem eleganten Plattformlift für den elektrischen Rollstuhl wurde dies erreicht, gleichzeitig steht die Treppe mit beidseitigen Handläufen zur Verfügung und wird zum «Training» eifrig genutzt.

**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

Auch bei wenigen Stufen!

Wandseitig für mehr Sicherheit!

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 günstigsten Festpreis.

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

175-JAHR-JUBILÄUM

Der Sparhafen ist die älteste Publikumsbank von Zürich

Als der Sparhafen gegründet wurde, gab es in der Schweiz noch nicht einmal einheitliches Geld. Doch so sehr sich die Gesellschaft und der Finanzplatz seit 1850 auch geändert haben: Der Sparhafen ist seinen Prinzipien treu geblieben. Und damit gut gefahren.

Vor 175 Jahren existierten kaum Banken in Zürich – die Zwinglistadt war noch weit davon entfernt, ein nur schon national bedeutender Finanzplatz zu sein. Vor allem gab es kaum ein Institut, das sich an die breite und weniger vermögende Bevölkerung richtete. Wer sparen wollte, stopfte sein Geld in der Regel in den sprich-

wörtlichen Sparstrumpf oder in die Matratze. Dort warf es allerdings keine Zinsen ab, und dem spontanen Zugriff war es ebenfalls nicht entzogen. Der sozial engagierte Unternehmer und Stadtschulverwalter Johannes Girsberger fand diese Situation stossend. Er entwickelte darum die Idee, zusammen mit Gleichgesinnten



Freuen sich über das Jubiläum: Dominik von Büren, Direktor Sparhafen Genossenschaft; Hans Egloff, Verwaltungsratspräsident; Nicole Barandun, designierte stellvertretende Verwaltungsratspräsidentin; Reto Kyburz, stellvertretender Direktor Sparhafen Genossenschaft.

eine Sparkasse für die «minderbegüterten» Zürcherinnen und Zürcher aufzubauen, die dort auch kleinste Beiträge einzahlen konnten. Am 17. März 1850 gründete die Gruppe im Zunfthaus zum Weggen den «Verein Sparhafen». Zusatz: «Alters-Ersparniskasse».

Einlagen beim Schuhmacher

Ein Geschäftslokal gab es nicht. Sparhefte konnten in den Geschäften von Freunden von Johannes Girsberger eröffnet werden, etwa bei Weinhändler Horber, Goldschmied Pfister oder Schuhmacher Ernst. Die Einnehmer amtierten ehrenamtlich, mussten aber persönlich für die Einlagen geradestehen. Das Interesse am unüblichen Angebot war gross, und der Sparhafen gedieh rasch – kein Wunder, denn er zahlte aufgrund seiner sozialen Zielsetzungen stets etwas höhere Zinsen als wachstumsorientierte Banken. Jahrzehntlang wickelten die Kassiers und Buchhalter die Bankgeschäfte in ihren eigenen Büros oder Privatwohnungen ab. Erst 1898 erhielt der Sparhafen eigene Geschäftsräume, und zwar an der Bahnhofstrasse 94. Zu dieser Zeit war die Zahl der Sparhefte auf über 3000 angewachsen; die lockere Vereinsform passte nicht mehr, worauf sich der Sparhafen als Genossenschaft konstituierte.

Bank und Immobilien unter einem Dach

Die Bank, die in diesem Jahr ihr 175-jähriges Bestehen feiern kann, hat noch sehr viel mit dem Sparhafen dieser ersten Phase gemein; Johannes Girsberger müsste sich jedenfalls nicht die Augen reiben, wenn er sähe, was aus seiner Idee geworden ist. Zwar beträgt die Bilanzsumme der Sparhafen Genossenschaft mittlerweile über 900 Millionen Franken, die Zahl der Mitarbeitenden ist auf über 50 angewachsen, parallel zur Bank ist unter dem Dach der Genossenschaft vor 20 Jahren eine Immobilienfirma entstanden. Die Bank bietet alle Dienstleistungen an, die man von einem modernen Finanzinstitut erwartet. Doch die bei der Gründung hochgehaltenen Werte haben sich nicht verändert. Noch immer ist der Sparhafen eine Bank für alle, vor allem für den Mittelstand, noch immer beschränkt sich sein Tätigkeitsgebiet auf den

Grossraum Zürich, noch immer steht für ihn Sicherheit vor Wachstum.

Genossenschaft mit 700 Mitgliedern

«Der Sparhafen ist persönlich, solid, unabhängig, lokal, fair, massvoll und kompetent», fasst Verwaltungsratspräsident Hans Egloff zusammen. Dazu passt auch, dass der Sparhafen weiterhin eine Genossenschaft ist. Sie zählt mittlerweile fast 700 Mitglieder, die ein stabiles Unternehmen wollen und nicht nach Gewinnmaximierung streben. Dass der Sparhafen eine ausgesprochen zürcherische Zürcher Bank ist, hat er in seiner langen Geschichte durch sein soziales Engagement und seine Sponsoringaktivitäten immer wieder neu bewiesen. Und dass er sich auch in Zeiten der Digitalisierung sehr persönlich ausrichtet, schlägt sich etwa in der individuellen Betreuung der Kundschaft nieder: Man kennt und schätzt einander.

Etwas feiern

Das Jubiläum, das der Sparhafen in diesem Jahr feiern kann, ist für eine Bank absolut ungewöhnlich – aber es würde nicht zur Genossenschaft passen, dies an die allzu grosse Glocke zu hängen. Gefeierte wird vor allem mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern. «Schliesslich haben sie den Sparhafen in seiner langen Geschichte immer unterstützt», sagt Nicole Barandun, Mitglied des Verwaltungsrats. Pünktlich zum Jubiläum hat der Sparhafen zudem seine Geschäftsräume, die sich seit 1950 an der Fraumünsterstrasse hinter dem Paradeplatz befinden, rundum erneuert. Der Umbau bildet die wichtigsten Eigenschaften der Genossenschaft ab: Die Bank ist nicht protzig, aber geschmackvoll gestaltet, hell und offen – ein Ort, an dem sich Kundinnen und Kunden ebenso wohlfühlen können wie die Mitarbeitenden.

Kontakt:

Sparhafen Genossenschaft
Fraumünsterstrasse 21 | CH 8001 Zürich
+41 44 225 40 50 | www.sparhafen.ch



THERMOG AG
THERMOG AG

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

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

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



SCHERRER

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum
Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Cornel Tanno berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 11.

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



FÜR LANGEN, REIBUNGSLOSEN UND EFFIZIENTEN BETRIEB

Qualitätssicherung beim Heizungersatz für Hauseigentümer

Beim Heizungersatz sind Wärmepumpen, allen voran Luft-Wasser-Wärmepumpen, klarer Marktleader. Wärmepumpen setzen auf robuste und bewährte Technik. Zur Qualitätssicherung sollten Standards eingehalten und einige Punkte beachtet werden.

Für viele Bauherrschaften ist der Schallschutz die grösste Sorge. Meistens können Wärmepumpen so aufgestellt werden, dass niemand unter Schallemissionen zu leiden hat. Die Einbringung der Geräte muss aber sauber abgeklärt und transparent offeriert werden. Irgendwie bringt man die neue Wärmepumpe immer in den Garten oder in den Keller. Wer hart-

näckig nachfragt und konkrete Zahlen verlangt, kann sich böse Überraschungen ersparen. Bauherrschaften unterschätzen meist auch die Anforderungen an die Elektroinstallation. Klären Sie deshalb frühzeitig, ob die bestehende Installation für den neuen Strombezüger geeignet ist oder nachgerüstet werden muss. Für einen langen, reibungslosen und effizienten Betrieb sind aber die einzelnen Komponenten, deren optimales Zusammenwirken und betrieboptimierte Einstellungen von zentraler Bedeutung.

Schweizer Qualitätsstandard – WPSM

Das Wärmepumpen-Systemmodul (WPSM) ist ein Schweizer Qualitätsstandard, der die optimale Planung, Erstellung und Inbetriebnahme von Wärmepumpen-Anlagen bis 15 kW garantiert. Alle Komponenten des Heizungssystems werden dabei optimal aufeinander abgestimmt, um maximale Energieeffizienz und optimale Betriebssicherheit zu gewährleisten. Dies garantiert einen minimalen Stromverbrauch und lässt die Wärmepumpe über viele Jahre wartungsarm und störungsfrei arbeiten. Die Dimensionierung der Komponenten zur Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser basiert auf dem Gesamtwärmeleistungsbedarf und dem Warmwasserverbrauch sowohl betreffend Menge als auch zeitlicher Verfügbarkeit.

Dank ganzheitlicher Planung und standardisierten Prozessen ist ein reibungsloser Ablauf zwischen den beteiligten Handwerkern während der Erstellungsarbeiten sicherge-

stellt. Der Installateur führt eine sorgfältige und vollständige Inbetriebnahme der Anlage nach einem erprobten, standardisierten Verfahren durch und bestätigt mit seiner Unterschrift auf der Leistungsgarantie, dass alle Vorgaben des Wärmepumpen-Systemmoduls eingehalten sind.

Anrecht auf Instruktion

Sind alle Arbeiten abgeschlossen und die Heizung ist in Betrieb genommen, hat der Besteller Anrecht auf eine Instruktion. Anlässlich der Instruktion ist es wichtig, dass alle Fragen beantwortet und die Funktionen sowie Einstellungsmöglichkeiten der neuen Geräte verstanden sind sowie einfache Einstellungen selbst überprüft und getätigt werden können. Alle technischen Dokumente im Zusammenhang mit der Planung und der Installation werden gesammelt bei der Heizung hinterlegt. Abschliessend wird die korrekte Ausführung der Installation nach den Vorgaben des Wärme-

pumpen-Systemmoduls mit einem WPSM-Zertifikat, welches von der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz ausgestellt wird, bestätigt. Die Bauherrschaft kann damit die Auszahlung der bereits zugesagten Fördergelder beim Kanton beantragen. Für einen effizienten Betrieb und entsprechenden Komfort empfiehlt sich, die Einstellungen der Anlage nach einer ersten längeren Betriebsphase gemeinsam mit dem Installateur aufgrund der Erfahrungen im Betrieb zu kontrollieren und im Feinen anzupassen.



Stefan Aeschi

dipl. Architekt ETH/SIA,
Experte Bau- und Energietechnik
HEV Schweiz

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Ernst & Lipp AG

Sanitär

Spengler

Dachdecker

Heizung

Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 1)

Neue Lebensformen

Bild: André Springer

Die Welt verändert sich rasant und seit der Coronapandemie gefühlt noch schneller. Aufgrund der Pandemieerfahrungen, des Kriegs im Osten Europas und der drohenden Klimaerwärmung sind viele Personen – vor allem die Jungen – verunsichert, zumal diese Risiken nicht langfristig abgeschätzt werden können. In dieser Situation ist die Tendenz festzustellen, dass Verantwortung immer häufiger abgeschoben wird und dass das Bedürfnis einer individuellen Lebensgestaltung zunimmt, der sich auch die Arbeit unterzuordnen hat.

In den letzten Jahrzehnten wurden in der Schweiz bedeutende Fortschritte in der Chancengleichheit erzielt. Dennoch bleibt noch viel zu tun: Die Verantwortung für Kinderbe-

treuung und Erziehung liegt meist weiterhin bei den Frauen, was oft zu einer Doppelbelastung führt. In einer Partnerschaft wird die Erwerbsarbeit zwar zunehmend gleichmässig

LIEBE HAUSEIGENTÜMERINNEN, LIEBE HAUSEIGENTÜMER

Der HEV Zürich hat die Wohneigentumsinitiative und die Starthilfeinitiative mit Ihrer Unterstützung und mit über 24 000 Unterschriften eingereicht. Sie werden jetzt von den kantonsrätlichen Kommissionen und im Parlament beraten und kommen ca. im Sommer 2026 an die Urne.

Wir möchten in einer Leserserie verschiedene Argumente darlegen, um Ihnen die überzeugte

Unterstützung dieser beiden Initiativen zu erleichtern. Dazu finden Sie jeden Monat im «Zürcher Hauseigentümer» ein Argument für ein engagiertes Ja bei der kommenden Abstimmung. Bitte überzeugen Sie auch Ihre Verwandten, Freunde, Nachbarn und Bekannten, damit wir diese wichtigen Initiativen gewinnen können.

aufgeteilt, doch viele Paare sind in ihrem Berufsalltag ausgelastet und verschieben den Kinderwunsch auf eine spätere Lebensphase oder verzichten ganz auf Kinder. Mit einer aktuellen Geburtenrate von 1,4 Kindern pro Frau wirkt sich diese Entwicklung auch auf den Wohnungsmarkt aus: Gefragt sind zunehmend kleinere Wohnungen, vor allem in städtischen Gebieten.

Auch die Wohnbedürfnisse insgesamt befinden sich im Wandel. Während es früher üblich war, etwa einen Drittel des Einkommens für die Miete auszugeben, liegt diese Grenze heute bei 22% – allerdings nur bei langjährigen Mietverhältnissen. Junge und junge Familien erfahren hingegen, dass ihre Mietkosten bei jedem Wohnungswechsel wieder auf 33% hochsteigen. Gleichzeitig gewinnt die Freizeitgestaltung zunehmend an Bedeutung, weshalb sie bevorzugt in Städten mit einem attraktiven Freizeitangebot wohnen möchten. Besonders gefragt sind daher die grossen Agglomerationszentren wie Zürich, aber auch Winterthur, Bülach, Uster, Horgen, Meilen und viele mehr.

Diesen veränderten Wohnbedürfnissen wollen die beiden Initiativen des HEV Kanton Zürich Rechnung tragen und fördern die Vorteile des Eigenheimes. Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, muss sich keine Sorgen über Kündigung wegen Sanierung oder Eigenbedarf machen. Zudem bleiben die Wohnkosten stabil. Der Mietzins oder der Hypothekarsatz bleibt gleich, falls eine Hypothek z.B. über zehn oder mehr Jahre abgeschlossen wird. In der aktuel-

len Zeit bietet Wohneigentum zudem die Möglichkeit zu amortisieren, ohne die Zinszahlungen und Amortisationen über den berühmten Drittel des Einkommens steigen zu lassen. Dadurch lassen sich langfristige Unsicherheiten reduzieren – sowohl für Junge als auch für Familien.

Die Wohneigentumsinitiative schafft preisgünstiges Wohneigentum für den Mittelstand. Sie verlangt, dass die Hälfte der subventionierten Bauten nicht vermietet, sondern zu erschwinglichen Preisen verkauft wird – nicht zum Marktpreis, sondern zu denselben Konditionen, wie sie für kostengünstige Mietwohnungen gelten. Dadurch können viele Menschen langfristige Sicherheit gewinnen, etwa für das Alter.

Ergänzend dazu will die Starthilfeinitiative den erstmaligen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum erleichtern. Durch eine Sicherung und eine Versicherung soll es möglich werden, den erforderlichen Eigenmittelanteil beim Kauf einer Wohnung zu reduzieren. So können auch Menschen mit wenig Erspartem den Traum vom Eigenheim verwirklichen.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand beim
HEV Kanton Zürich

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

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch



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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

www.g-h.ch

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG LÜFTUNG KLIMA MSRL SANITÄR

KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH
Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

E Ehrensperger Partner
Vermögensverwaltung

Boni für Sie statt für den **Banker**

044 815 59 00 · www.ehrenspergerpartner.ch

Alles aus einer Hand

FH

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

Ihr sicherer Partner für

- Wärmepumpen & erneuerbaren Energien
- Energieberatung
- Kamin- und Heizungssanierung
- Feuerungskontrollen mit Eidg. Fachausweis
- 24h Service / 365 Tage

NEUE WEGE BEI DER MIETKAUTION

Wert erhalten statt Kapital binden

Der Hauseigentümerverband beobachtet derzeit einen bemerkenswerten Trend im Bereich der Mietzinskautionen, insbesondere bei gewerblichen Mietverhältnissen.

Die traditionelle Methode, Mietkautionen auf Sperrkonten zu hinterlegen, bietet zwar ein hohes Mass an Sicherheit, hat jedoch den Nachteil, dass das Kapital oft über Jahre hinweg unbewirtschaftet bleibt. Dies führt dazu, dass durch Inflation und Gebühren der reale Wert dieser Gelder stetig sinkt.

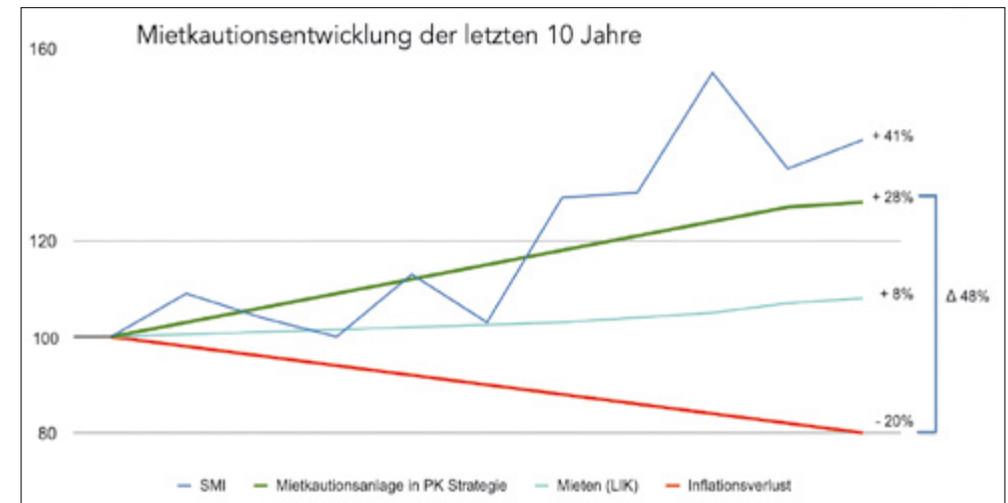
Ein neues Modell hat nun das Ziel, die Sicherheitsfunktion der Kaution mit dem Erhalt der Kaufkraft zu kombinieren. Die zugrunde liegende Anlagestrategie orientiert sich an konservativen Ansätzen, wie sie bei Pensionskassen verwendet werden.

Der Fokus liegt hierbei auf dem Inflationsschutz für das Kautionskapital, während der Ablauf – Eröffnen und Auflösen von Sperrkonti – für alle Beteiligten vertraut bleibt. Im Schadensfall bleibt der Zugriff des Vermieters, wie beim klassischen Mietzinsdepot, uneingeschränkt und unverändert.

Vermieter und Mieter profitieren gleichermaßen

Das Besondere an diesem neuen Ansatz ist, dass das Kautionskapital aktiv verwaltet und kontrolliert investiert wird, anstatt es passiv zu parken. Insbesondere im gewerblichen Sektor, wo Kauttionen oft erhebliche Summen betragen und das Kapital für fünf und mehr Jahre blockiert ist, eröffnen sich durch dieses Modell attraktive Perspektiven.

In einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld, das von volatiler Inflation und wechselnden Zinsen geprägt ist, empfiehlt es sich, innovative Modelle wie dieses genauer zu betrachten. Durch den Erhalt der Kaufkraft über die gesamte Mietvertragsdauer profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter gleichermaßen von diesem vielversprechenden Ansatz. Mit diesem innovativen Ansatz wird die Mietkaution zum bewirtschafteten Asset, das sowohl Sicherheit als auch eine zukunftsorientierte Vermögensanlage bietet.



**TAG
DER
NACHBAR
SCHAFT**

tagdernachbarschaft.ch

Sei dabei
am
23. Mai!



Nachbarschaft Zürich



reformiert_katholisch_christkatholisch
Kirchen in der Stadt Zürich



Nachbarschaftshilfe Zürich, Riedenhaldenstrasse 1, 8046 Zürich, nachbarschaftshilfe.ch, 077 404 82 93

**TAG
DER
NACHBAR
SCHAFT**

tagdernachbarschaft.ch

Sei dabei
am
23. Mai!

Kennen Sie Ihre Nachbarin, Ihren Nachbarn?

Sehr gut, ein wenig, noch gar nicht? So oder so: Seine Nachbar:innen zu kennen trägt viel zur Lebensqualität bei. Gute Nachbarschaft hilft, die Herausforderungen des Alltags zu meistern.

Nehmen Sie den «Tag der Nachbarschaft» zum Anlass, auf Ihre Nachbarinnen und Nachbarn zuzugehen. Laden Sie zu einem kleinen, unkomplizierten Anlass im Haus oder im Garten. Wir unterstützen Sie dabei.

Bestellen Sie auf **tagdernachbarschaft.ch** die kostenlose «Tag-der-Nachbarschafts-Box» mit Einladungskarten, Ballons und Plakaten. Weitere Infos und Tipps zum Feiern finden Sie ebenfalls auf **tagdernachbarschaft.ch**.

Auf frohe Nachbarschaft und einen gelungenen Tag der Nachbarschaft!

**Die Nachbarschafts-
hilfe Zürich**
vermittelt nachbarschaftliche
Hilfe im Quartier.



Nachbarschaft
Zürich
nachbarschaftshilfe.ch



Ein aufmerksames Zuhause mit Smart Home



Ein Klick und das Licht geht an. Vom Arbeitsplatz aus die Heizung steuern und per Kamera prüfen, wer an der Haustüre geklingelt hat. Zu einem digitalen Zuhause gehören heute Smart-Home-Systeme. Doch wie hilfreich ist dies wirklich und welche Rolle spielt das neue Datenschutzgesetz dabei?

Text: Jana Berisha, Chefredaktion traumhaus | Bilder: ISP Electro Solutions AG

Das «intelligente Wohnen» hat sich in der Schweiz final durchgesetzt. In vielen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind Automationssysteme mittlerweile weit verbreitet. Dabei bleibt die Energiesteuerung nicht das einzige Thema. Oftmals kommen weitere Aspekte wie Zutrittskontrolle, Beleuchtung, Beschattung, Heizung, Elektromobilität, Gartenbewässerung und Sicherheit hinzu. Der Solarboom hat die Nachfrage nach intelligenten Energiesystemen zudem erheblich gesteigert. «In der heutigen Zeit ist die Energiefrage von grosser Bedeutung.

Viele Kunden besitzen bereits eine Photovoltaikanlage. Mit dem richtigen System kann die selbst produzierte Energie effizient dort verbraucht werden, wo sie benötigt wird», sagt Philippe Burkhalter, stellvertretender Leiter Technik bei der ISP Electro Solutions AG. Der erste Energielieferant hat bereits dynamische Strompreise eingeführt. Das bedeutet, es gibt nicht mehr nur Tag- und Nachttarife, sondern der Strompreis ändert sich alle 15 Minuten, abhängig von Verfügbarkeit und Wetter. «Diese Preise werden am Vortag veröffentlicht, das

«Ein bestehendes Haus

kann nachgerüstet werden, dies ist jedoch kostenintensiver im Vergleich zu einem von Grund auf geplanten System».

Philippe Burkhalter, Stv. Leiter Technik ISP



System lädt die Daten herunter und entscheidet auf dieser Basis, wann der selbst produzierte Strom verwendet wird und wann es wirtschaftlich sinnvoller ist, ihn ins Netz einzuspeisen», so Burkhalter. Neben dem Faktor, dass durch Smart-Home-Systeme die Koordination aller Elektrosysteme vereinfacht werden kann, kann auch Schäden am Eigenheim vorgebeugt und die Sicherheit erhöht werden.

Sicherheitsschutz unter der Lupe

Im Automationsmodus übernimmt der Server alle wichtigen Parameter. «Bei einem aufziehenden Hagelsturm schliesst das System automatisch alle Markisen und fährt die Jalousien hoch, um Schäden zu vermeiden. Jeder Raum wird nur dann beheizt, wenn er tatsächlich genutzt wird. Zudem kann der Zustand des Hauses jederzeit per Fernzugriff überwacht werden», sagt Philippe Burk-

halter. Die Überwachung bietet einen gewissen Sicherheitsschutz, öffnet jedoch Türen für Hacker. Philippe Burkhalter sieht darin jedoch keine grosse Herausforderung: «Theoretisch kann jedes System gehackt werden. Die entscheidende Frage ist jedoch, wie gross das Interesse der jeweiligen Partei ist und wie viel finanzielle Mittel ihr zur Verfügung stehen. Es ist deutlich einfacher, eine Fensterscheibe einzuschlagen oder eine Balkontür aufzustemmen.» Das System bietet einen klaren Schutz vor Einbrüchen, indem Türen und Fenster überwacht werden könnten (auch mit Erschütterungssensoren). Innenräume könnten durch Bewegungsmelder gesichert und Alarmer gezielt an Sicherheitsdienstleister übermittelt werden.

Einfluss der neuen Datenschutzverordnung

Per 1. Januar 2024 ist in der Schweiz eine neue Daten-

schutzverordnung in Kraft getreten, welche die Speicherung von Daten regelt. Auch für private Bauherrschaften hat sich diesbezüglich einiges geändert. «Die Datenschutzverordnung hat selbstverständlich Auswirkungen auf unsere Systeme. Dies muss von den Herstellern berücksichtigt werden und auch wir müssen vor jedem Projekt eine klare Zustimmung der Nutzer einholen», so der Experte. Dabei würden höchste Datensicherheitsstandards gelten: «Alle Daten sind zentral auf dem Server im Haus gespeichert – bei uns gibt es keine Cloud-Lösungen.» Um eine präzise Planung zu gewährleisten, ist es von Vorteil, die Experten frühzeitig in das Projekt einzubinden. «Zwar kann auch ein bestehendes Haus nachgerüstet werden, dies ist jedoch kostenintensiver im Vergleich zu einem von Grund auf geplanten System.»



Mit Smart-Home-Systemen können Komponenten wie Licht, Heizung, Haushaltsgeräte oder Sicherheitssysteme online gesteuert werden.

Welche Möglichkeiten haben Bauherren, ihr Zuhause «smart» zu gestalten?

- Intelligente Beleuchtung: Lampen, die sich automatisch an- und ausschalten oder deren Helligkeit und Farbe sich anpassen lässt
- Sicherheitssysteme: Überwachungskameras, Tür- und Fenstersensoren sowie Alarmsysteme, die bei ungewöhnlichen Aktivitäten Warnungen senden
- Heizungs- und Klimaanlage: Thermostate, die die Temperatur basierend auf den Vorlieben der Bewohner und der aktuellen Wetterlage anpassen
- Unterhaltungssysteme: vernetzte Lautsprecher und Fernseher, die per Sprachbefehl gesteuert werden können
- Haushaltsgeräte: Kühlschränke, Waschmaschinen und andere Geräte, die per App gesteuert und überwacht werden können
- Ladestationen, welche das Fahrzeug zum gewünschten Zeitpunkt laden oder nur den zu viel produzierten Solarstrom ins Auto laden
- Gartengeräte wie Bewässerungsanlagen, welche die Meteo-daten der vorherigen und der nächsten Tage berücksichtigen

smarthome.ispag.ch

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 1)

Zwingend zu verwenden beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages

Seit dem 21. März 2025 gibt es eine Neuerung im Zusammenhang mit der Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses beim Abschluss von Wohnraummietverträgen welche ab dem 1. Oktober 2025 gelten.

Das Anfangsmietzinsformular ist für Wohnräume bereits heute im Kanton Zürich Pflicht. Obgleich das Mietrecht zwar für die ganze Schweiz einheitlich geregelt ist, lässt es den Kantonen in einigen Bereichen Raum für eigene Vorschriften.

So können Kantone, in denen Wohnungsmangel herrscht, vorsehen, dass der Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular für denjenigen Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet, mitgeteilt werden muss (Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 19 Abs. 3 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), § 229b Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB ZH)).

Derzeit ist ein Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses in Wohnraummietverhältnissen (nicht aber für Geschäftsflächen) zwingend vorgeschrieben in Kantonen Basel-Stadt, Genf, Luzern, Freiburg, Zug und Zürich sowie auf bestimmte Gemeinden oder Bezirke beschränkt auch in den Kantonen Neuenburg und Waadt.

Für die Mitteilung des Anfangsmietzinses für Wohnräume muss für Liegenschaften, welche sich in einem Kanton mit Formularpflicht, so z. B. im Kanton Zürich, befinden, ein vom betreffenden Kanton, in dem sich die (Miet-)Liegenschaft befindet, z. B. Kanton Zürich, erstelltes amtliches Formular, im Kanton Zürich ein durch die Direktion der Justiz und des Innern genehmigtes Formular, verwendet werden.

Die Erhebung des Leerwohnungsbestands im Kanton Zürich erfolgt durch das kantonale statistische Amt jeweils per 1. Juni und der Regierungsrat ordnet bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% oder darunter die Formularpflicht an.



(Weitere Details dazu unter: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html>).

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 Abs. 2 OR
Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz des Formulars sein.
Der Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Obligationenrechts auf Seite 2 ist Bestandteil dieses Formulars.

Absender/in: _____
Adresse/in: _____

Ort: _____ Datum: _____
Liegenschaft/en: _____ Stockwerk: _____
Mietobjekt: _____
Gemäss Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR) und § 229 b des Einführungsgesetzes (EG ZGB) geben wir Ihnen im Zusammenhang mit dem Abschluss des neuen Anfangsmietzins bekannt:

1. Mietzins

Nettomietzins (ohne Nebenkosten)	Früherer Mietzins (sein)
CHF _____	CHF _____

Nebenkosten: _____ monatlich / jährlich
CHF _____ oder CHF _____ %; Begründung: _____

2. Vorbehalte für spätere Mietzinsänderungen gemäss vorherigem Mietvertrag

3. Beginn des neuen Mietvertrages: _____

4. Klare Begründung der (eventuellen) Erhöhung des Anfangsmietzinses: Bei Änderungen durch den Vermieter Bei Änderungen durch den Mieter

5. Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Erhalt von Förderbeiträgen für wertvollere Leistungen

Der/die Mieter/in kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR (Seite 2) innert drei Monaten nach dem Abschluss des Mietvertrages verlangen. Wenn keine Anfechtung erfolgt, ist der Mietzins für die Dauer des Mietvertrages festzulegen.

Der/die Mieter/in bestätigt, ein Doppel dieses Formulars erhalten zu haben

Datum: _____ Unt: _____
Datum: _____ Unt: _____

Formular des Hauseigentümerverbandes Zürich genehmigt durch die Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich am 22. April 2014

2010/2016

Seite 2/2

Neuerung zum Anfangsmietzinsformular ab 1. Oktober 2025

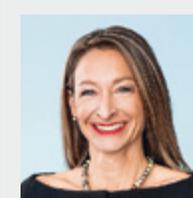
Neu hat der Bundesrat am 21. März 2025 eine Veränderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen verabschiedet. Nach dieser werden Vermieter in den Kantonen bzw. Regionen, in denen die Anfangsmietzinsformularpflicht gilt, ab dem 1. Oktober 2025 verpflichtet, für den bisherigen Mietzins (inkl. Nebenkosten), welcher bekannt gegeben werden muss, auch die dafür zuletzt geltenden Werte für den Referenzzinssatz und die Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise [LIK]) im Formular aufzuführen.

Somit sind die «alten» Formulare nur noch bis zum 30. September 2025 gültig. Hernach müssen ab dem 1. Oktober 2025 die neuen Formulare benützt werden. Der Hauseigentümerverband Zürich wird sich rechtzeitig für seine Mitglieder um die Verfügbarkeit entsprechender Formulare kümmern.

Alles richtig – alles gut...

Wenn auf ein korrekt ausgefülltes und richtig begründetes sowie rechtzeitig übergebenes und beidseits unterzeichnetes Anfangsmietzinsformular innert Frist keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen.

Sollten Sie unsicher sein, setzen Sie sich gerne rechtzeitig mit der Rechtsabteilung des Hauseigentümerverbands Zürich in Verbindung: Für eine kurze Frage: 044 487 17 17 und für einen Termin, an dem auch Dokumente geprüft werden können: 044 487 17 11.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

Publireportage

Generationenwechsel und 125-Jahr-Jubiläum bei Schaub Maler AG

Im April 2025 beginnt eine neue Ära für die Schaub Maler AG: Nach 29 Jahren übergibt Theo Schaub die Geschäftsführung an seine Tochter Fabienne. Mit Fabienne Schaub übernimmt bereits die fünfte Generation die Leitung des Betriebs. Gleichzeitig feiert das Traditionsunternehmen sein 125-jähriges Bestehen – ein Meilenstein, der die Beständigkeit und Innovationskraft des Familienbetriebs unterstreicht.

Nach 29 Jahren als Geschäftsführer darf Theo Schaub die Geschicke des Familienunternehmens an seine Tochter übergeben. Er wird sich künftig auf die Arbeit als Verwaltungsratspräsident konzentrieren.

Fabienne Schaub bringt beste Voraussetzungen für ihre neue Aufgabe mit: Sie verfügt als Ökonomin über einen Master in Unternehmensführung der Universität St. Gallen und ist diplomierte Malermeisterin. Seit 2021 war sie stellvertretende Geschäftsführerin und leitete zuletzt den Hauptsitz in Zürich.

«Ich freue mich, mit unserem motivierten Team und qualifizierten Mitarbeitenden auch in Zukunft höchste Qualität und erstklassigen Service zu bieten», betont Fabienne Schaub. Nachhaltige Lösungen liegen ihr am Herzen. Im Zentrum stehen stets die Anliegen und Interessen der Kunden, bekräftigt die junge Geschäftsführerin: «Bereits mein Vater und mein Grossvater führten das Unternehmen mit Weitsicht und langfristigem Zeithorizont. Das ist auch mir ein zentrales Anliegen.»



ternehmen heute breit aufgestellt und beschäftigt insgesamt 130 Mitarbeitende. Neben klassischen Malerarbeiten bietet es auch spezialisierte Dienstleistungen wie den Graffiti-Service, Gipsarbeiten und professionelle Lackierungen im Spritzwerk an. Der Service ist das Steckenpferd der Unternehmung: Beinahe jeder zweite Mitarbeitende ist mit einem Servicefahrzeug unterwegs. Schaub ist gross im Kleinen – nah beim Kunden.

Familienunternehmen mit Tradition und Zukunft

Besonderen Wert legt die Schaub Maler AG auf die Ausbildung der nächsten Generation von Fachkräften. Derzeit bildet das Unternehmen acht Lernende in den Berufen Maler und Gipser aus. Damit sichert es die Zukunft des Malerhandwerks und setzt sich aktiv für den Wirtschaftsstandort Zürich ein.

«Jede Generation hat neue Ideen eingebracht und mutig den Wandel vorangetrieben», sagt Theo Schaub, der dem Unternehmen als Verwaltungsratspräsident erhalten bleibt. «Wir freuen uns, dieses Jubiläum gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden zu feiern.»



125 Jahre Schaub Maler AG

Seit 1900 steht die Schaub Maler AG für Qualität und Handwerkskunst. In der Ära von Theo Schaub IV kamen seit 1996 drei weitere Betriebsstandorte hinzu. Mit vier Standorten in Zürich-Hirslanden, Zürich-Oerlikon, Wetzikon und Zumikon ist das Un-



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen
schaub-zh.ch

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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf der letzten Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation.

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn.
Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminarabend 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 Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedsnummer (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.

Nicht systemrelevant.
Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge

MIETRECHT

Wie hoch darf die Bruttorendite sein?

Gemäss Art. 269a lit. c OR sind Mietzinse bei neueren Bauten in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen. Als kostendeckende Bruttorendite verstehen die Lehre und Rechtsprechung dabei das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis zwischen den Nettomietzinseinnahmen und den Anlagekosten.

Die Anlagekosten werden als Investitionen des Erstellers eines Neubaus oder des Erwerbers unmittelbar nach der Fertigstellung (Kaufpreis) definiert.

Das Gesetz schränkt den Anwendungsbereich der kostendeckenden Bruttorendite auf neuere Bauten ein. Nach der Rechtspraxis gelten als neuere Bauten Gebäude, die nicht älter als 10 Jahre alt sind.

Wie bereits ausgeführt, berechnet sich die Bruttorendite aus dem Verhältnis der massgebenden Anlagekosten zu den erzielten Nettomietzinseinnahmen. In Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ging man bis anhin davon aus, die zulässige Bruttorendite dürfe den Wert von 2% über dem Referenzzinssatz grundsätzlich nicht überschreiten.

Diese Praxis wurde nun in einem neueren Entscheid des Bundesgerichtes angepasst (B'Ger. 4A_339/2022 vom 31.10.2024). Bei der Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite wies das Bundesgericht im vorerwähnten Entscheid auf die jüngste Rechtsprechung bezüglich der Berechnung der Nettorendite hin (BGE 147 III 14), nach welcher der maximal zulässige Mietzins mit einem Zuschlag von 2% auf den aktuellen Referenzzinssatz berechnet wird (sofern der Referenzzinssatz nicht über 2% liegt).

Bezogen auf die Bruttorendite verwies das Bundesgericht zunächst auf die bisherige Berechnungsmethode, wonach der Zuschlag 2% (1,5% aufgrund der Unterhaltskosten und Abgaben sowie 0,5% für die Verzinsung des Eigenkapitals) betrug und erhöhte diesen in Analogie zur genannten Rechtsprechung für die Nettorendite auf 3,5% (1,5% aufgrund Unterhaltskosten und Abgaben sowie [neu] 2% für die Verzinsung des Eigenkapitals).

Es ist (ebenfalls in Analogie zur neuen Rechtsprechung betreffend Nettorendite) davon auszugehen, dass die jüngste Rechtsprechung zur Bruttorendite Anwendung findet, solange der Referenzzinssatz nicht über 2% steigt. Die zulässige Rendite der Bruttomethode liegt nach dieser neuen Rechtsprechung um 3,5% über dem aktuellen Referenzzinssatz.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOfix
Insektenschutz
Innenbeschattung

STOCKWERKEIGENTUM

Anfechtung von Beschlüssen

Für die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft kommt die Bestimmung von Art. 712 im Abs. 2 i.V. mit Art. 75 ZGB zur Anwendung. Es gilt somit Vereinsrecht. Dort wird festgehalten, dass ein Beschluss innert Monatsfrist seit Kenntnis beim Gericht angefochten werden muss. Bei der an den Stockwerkeigentümersammlung anwesenden Eigentümern erfolgt die Kenntnisnahme mit der mündlichen Beschlussfassung. Bei abwesenden Eigentümern beginnt die Anfechtungsfrist mit der Zustellung des Protokolls.

Wie steht es jedoch mit der Anfechtungsfrist, wenn die Stockwerkeigentümer zur Vertretung an der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung einen Stellvertreter bestimmt haben? Vorab ist festzuhalten, dass sich im Stockwerkeigentumsrecht keine Pflicht zur persönlichen Anwesenheit an der Versammlung findet.

Kann oder will ein Eigentümer an der Versammlung nicht teilnehmen, so steht es ihm grundsätzlich frei, sein Stimmrecht durch einen Vertreter ausüben zu lassen. Als Vertreter kann ein anderer Stockwerkeigentümer oder auch eine Person ausserhalb der Gemeinschaft bevollmächtigt werden. Vorbehalten sind dabei gewisse reglementarische Einschränkungen des Vertretungsrechts. So wäre es zulässig, die Stellvertretung nur durch einen anderen Stockwerkeigentümer, durch Mitbewohner oder Verwandte des Stockwerkeigentümers zu erlauben.

Die Bevollmächtigung eines Vertreters kann mit Weisung oder «blanko» erfolgen. Im ersten Fall wird der Vertreter vom Stockwerkeigentümer angewiesen, wie er bei den einzelnen zur Abstimmung gelangenden Traktanden zu entscheiden hat.

Wenn sich nun ein Stockwerkeigentümer an der Eigentümersammlung durch eine andere Person vertreten lässt, sind deren Handlungen bzw. deren Wirkungen den Stockwerkeigentümern zuzurechnen, wie wenn sie selber gehandelt hätten, und zwar unabhängig davon, ob der Vertreter beauftragt worden ist, die vertretenen Stockwerkeigentümer unmittelbar über den Ausgang der Beschlussfassung zu informieren. Somit erfolgt die Kenntnisnahme am Tag der Versammlung bzw. (rechtlich) am Folgetag der Versammlung, womit gleichentags die Frist zur Anfechtung des Beschlusses der Gemeinschaft beginnt.

Es ist somit nicht von Belang, wann der vertretene Eigentümer tatsächlich vom Beschluss Kenntnis erlangt hat.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



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, 9. September 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 Seminartag und unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 9. September 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"/>	<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.

Immobilienverwalter und Steuerberater in EINEM

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Steuerspezialist mit Fachausweis steht Ihnen mit seinen Dienstleistungen zur Verfügung.

Anfragen an:
044 463 04 43

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani.

Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.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

SCHREINER

DACHDECKER

BÄDER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

Weitere Auskünfte über unsere Medienberatung Frau Jasmina Husic
T +41 58 344 91 22
jasmina.husic@fachmedien.ch

FACHMEDIEN

MIETRECHT

Datumsfehler: Versehentlich zu früh gekündigt

«In unserem Einfamilienhaus vermieten wir an eine Einzelperson zwei Zimmer mit separater Küche und eigenem Bad. Am 4. November 2024 haben wir den Mietvertrag gekündigt. Die Kündigungsfrist ist auf 4 Monate, mit Kündigungsterminen auf jedes Monatsende, ausgenommen 31. Dezember, festgelegt. Leider ist uns beim Kündigungstermin ein Fehler unterlaufen. Der korrekte Termin unter Einhaltung der Kündigungsfrist wäre der 31. März 2025 statt des 28. Februar 2025 gewesen. Der Mieter hat die Kündigung nicht angefochten. Nun sind wir unsicher, ob der versehentlich angegebene Kündigungstermin (28. Februar 2025) rechtlich wirksam ist oder ob der korrekte Kündigungstermin, der 31. März 2025, massgeblich ist. Sollten wir den Mieter schriftlich auf den Datumsfehler hinweisen?»

Vorbemerkungen

Die Kündigung eines Mietvertrages durch den Vermieter muss schriftlich und mit dem amtlich genehmigten Formular zur Mitteilung der Kündigung und eigenhändig unterzeichnet erfolgen. Von Bedeutung ist auch die Rückseite des amtlichen Formulars mit der sogenannten Rechtsmittelbelehrung: Sie enthält wichtige Hinweise zu den Rechten der Mieter*innen, insbesondere zu Möglichkeiten, die Kündigung anzufechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu beantragen (Art. 266l Abs. 2 OR). Nach bundesgerichtlicher Praxis bildet die eigenhändige Unterschrift ein wesentliches Element der Form. Durch die Unterschrift wird nicht nur die Person des Erklärenden identifiziert, sondern auch der Inhalt der Erklärung

anerkannt. Eine Fotokopie genügt nicht. Die Kündigungserklärung muss zudem *unmissverständlich* sein, sodass der Empfänger klar erkennen kann, ob er die Kündigung gegebenenfalls anfechten muss.

Der *Kündigungstermin* ist der Tag, auf den die Kündigung wirksam wird. Die *Kündigungsfrist* ist die Dauer, die mindestens zwischen dem Zugang der Kündigung und dem Kündigungstermin liegen muss. Die *Kündigungsfrist* und die *Kündigungstermine* bestimmen sich primär nach den vertraglichen Vereinbarungen, sofern diese den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Die *gesetzlichen Fristen* stellen dabei *Mindestfristen* dar und dürfen nicht verkürzt werden. Den Parteien steht es lediglich frei, *längere Kündigungsfristen* festzulegen. Es ist zulässig,

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

Tel. 055 418 45 45 biberbau.ch



für Mieter und Vermieter unterschiedliche Kündigungsfristen zu vereinbaren, sofern Art. 267 OR nicht verletzt wird. Dabei spielt es keine Rolle, welcher Vertragspartei eine kürzere Frist eingeräumt wird (BGE 114 II 339). Das Berufen auf die *zwingende gesetzliche Kündigungsfrist* kann jedoch missbräuchlich sein, beispielsweise wenn ein fachkundiger Vermieter einen Vertrag mit einer unangemessen kurzen Kündigungsfrist abschliesst.

Den Parteien steht es offen, jeden beliebigen Kündigungstermin (z.B. 25. des Monats) vertraglich festzulegen. Auch die Anzahl der Kündigungstermine im Jahr (auf jeden Monat, Ende eines Quartals, 31. März und 30. September u.a.m.) kann frei vereinbart werden. Ohne eine vertragliche Vereinbarung richtet sich der Kündigungstermin nach den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben, die je nach Art des Mietobjekts variieren können (siehe Art. 266b–266f OR).

Eine Kündigung erfolgt rechtzeitig, wenn sie vor Beginn der Kündigungsfrist (hier 4 Monate) beim Empfänger eingeht. Der Zustellungszeitpunkt einer Kündigung beurteilt sich nach der absoluten Empfangstheorie. Bei einem eingeschriebenen Brief gilt die Kündigung als empfangen, sobald der Empfänger die Sendung auf dem Postamt erstmals abholen könnte (z.B. nach Zustellung der Abholungseinladung). Es ist dabei unerheblich, ob der Empfänger tatsächlich Kenntnis vom Inhalt des Schreibens genommen hat; entscheidend ist, dass er die Möglichkeit dazu hatte. Falls der Empfänger die Abholung absichtlich verweigert, gilt die Kündigung trotzdem als zugestellt, da sie in seinen Machtbereich gelangt ist. Diese Auslegung soll sicherstellen, dass der Absender einer Kündigung nicht durch absichtliche Verzögerungen des Empfängers benachteiligt wird.

Die korrektive Funktion von Art. 266a Abs. 2 OR

Gemäss Art. 266a Abs. 2 OR wird festgelegt, dass eine Kündigung, welche die Frist oder den Termin nicht einhält, im Zweifel automatisch für den nächstmöglichen Termin gilt. Abs. 2 korrigiert einzig den unklar erklärten Zeitpunkt. Es muss eindeutig erkennbar sein, dass der Kün-

digende die Kündigung auf den objektiv nächstmöglichen Zeitpunkt ausgesprochen hätte, wenn ihm die Nichteinhaltung der Frist oder des Termins bekannt gewesen wäre. Die Kündigung bleibt trotz des «falschen Termins» rechtsgültig. Wurde versehentlich der 28. Februar 2025 als Kündigungstermin angegeben, der vertraglich (aufgrund der nicht eingehaltenen Kündigungsfrist) nicht korrekt ist, gilt automatisch der nächstmögliche Termin, hier der 31. März 2025.

Bedeutung des Schweigens des Mieters

Schweigt der Mieter auf eine nicht fristgerecht erfolgte Kündigung, kann dies *nicht als Zustimmung zum falschen Termin zugunsten des Vermieters ausgelegt werden*. Die Gegenpartei ist nicht dazu verpflichtet, den Kündigenden auf den fehlerhaften Kündigungstermin aufmerksam zu machen.

Empfehlung und Fazit

Es ist grundsätzlich ratsam, den Mieter über den fehlerhaften Kündigungstermin zu informieren und darauf hinzuweisen, dass die Kündigung erst auf 31. März 2025 wirksam wird. Sie können Ihren Mieter schriftlich bitten bzw. auffordern, bis 31. März 2025 auszuziehen und die Wohnung an Sie zurückzugeben.

Gleichzeitig sollten Sie den Mieter darauf aufmerksam machen, dass er bis 31. März 2025 mietzinspflichtig bleibt. Mit diesem Vorgehen wird verhindert, dass sich der Mieter erfolgreich auf den Standpunkt stellt, die unzeitige Kündigung sei vom Vermieter stillschweigend angenommen worden bzw. es liege eine Aufhebung des Mietvertrages in gegenseitigem Einvernehmen auf den 28. Februar 2025 vor.



Anita Lankau

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



ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

8048 Zürich / 5074 Eiken

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

Justizvollzugsanstalt Bostadel



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



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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG

AUS DER VERGANGENHEIT DES BUNDESGERICHTS

Wir sagen manchmal, früher war alles besser. Stimmt das denn?

Das Schweizerische Bundesgericht wurde mit der Bundesverfassung vom 12. September 1848 gegründet. Es beurteilte vor allem zivilrechtliche Streitigkeiten zwischen den Kantonen sowie mit dem Bund, politische Straftaten gegen den Bund sowie Verletzungen der von der neuen Verfassung gewährleisteten Grundrechte. 1875 wurde das Bundesgericht ein ständiges Gericht. Die ersten veröffentlichten Entscheide stammen aus diesem Jahr.

Einer mehr oder weniger zufällig ausgewählten Perle mit lokalem Bezug zum Anwesen des in frischem Glanz erstrahlenden HEV Zürich zufolge hatte sich damals Folgendes zugetragen:

Aus der Frakturschrift transkribierter Sachverhalt

«Das circa 12 Jucharten große Grundstück des Rekurrenten an der Seestraße in Enge wird durch die linksufrige Zürichseebahn durchschnitten. Links der Bahn verbleibt ein Abschnitt von 2 Jucharten 11,360 Quadratfuß, für welchen Hr. Rieter eine Minderwerthsentschädigung von 3 Fr. per Quadratfuß, sowie Erstellung einer Zufahrtsstraße verlangte. Die eidgenössische Schatzungskommission verschob jedoch die Schätzung dieses Minderwerths bis zu dem Zeitpunkt, da

die Frage über die Kommunikation zur Bahnstation Enge erledigt sein werde und verpflichtete die Nordostbahn nur, dem Rekurrenten für den Abschnitt links ein möglichst bequemes Fahrwegrecht in der Breite von mindestens 12 Fuß durch das Boller-Schinz'sche Gut bis zum Bahnübergang östlich zu verschaffen, welches Rekurrent bis nach Abschätzung des Minderwerthes unentgeltlich benutzen könne.»

Was meinte Hr. Rieter?

Das gefiel ihm gar nicht und er wollte, dass das Bundesgericht die Nordostbahn verpflichte, ihm 2 Fr. 25 Ct. per Quadratfuß zu bezahlen. Und zwar so, dass bis ihm von einer Seite her eine geregelte Zufahrt in das abgeschnittene Land verschafft werde, die Nordostbahn gehalten sei, ihm das zugesprochene Fahrwegrecht unentgeltlich zur Benutzung zu überlassen.

ten sei, ihm das zugesprochene Fahrwegrecht unentgeltlich zur Benutzung zu überlassen.

Aufforderung an die Nordostbahn

«Durch Verfügungen vom 29. März und 5. April d.J. setzte der Instruktionsrichter der Nordostbahn Frist an, um einen, in allen Beziehungen genauen und definitiven Plan über die Ausführung des Unternehmens auf dem Land des Beklagten einzureichen, mit allen allfälligen Verbindungen, welche für das durch die Bahn und den Bahnhof durchschnittene und abgeschnittene Bauterrain eingerichtet werden sollen, widrigenfalls angenommen würde, es werden das Unternehmen und insbesondere die Zufahrten nach den der Schatzungskommission vorgelegenen Plänen ausgeführt, und die Festsetzung der Entschädigung an den Rekurrenten auf Grundlage jener Pläne vorgenommen würde.»

Das wiederum gefiel den Leuten von der Bahn nicht, welche den Entscheid des Bundesgerichtes verlangten. Sie «machte namentlich geltend, daß gegenwärtig die Schätzung des Minderwerthes des Abschnittes links nicht annähernd richtig vorgenommen werden könne, da die Strassenprojekte betr. Quai etc. noch keine feste Gestalt erlangt haben, während diese Zukunftsfaktoren unverkennbar von der allerhöchsten Bedeutung seien, indem dadurch das Rieter'sche Land gehörige Wegkommunikationen, welche dessen Werth bedeutend erhöhen, ohne Zuthun der Parteien erlangen werde.»

Herr Rieter seinerseits wollte aber – recht hat er – die Bestätigung der Verfügung des Instruktionsrichters, weil er nämlich ein Recht darauf habe, auf Grundlage der gegenwärtigen Verhältnisse entschädigt zu werden und blosser Zukunftsprojekte ihn nichts angingen.

Jetzt: Das Bundesgericht im Einsatz ...

«Sowohl nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Abtretung von Privatrechten als nach den allgemeinen Grundsätzen des Expropriationsrechtes ist der Enteignete berechtigt zu verlangen, daß er nach Maßgabe des zur Zeit der Expropriation vorhandenen Zustandes des enteigneten Grundstückes entschädigt werde, und

es ist deshalb der Expropriant pflichtig, behufs Ausmittlung der Entschädigung bei Einleitung des Enteignungsverfahrens einen genauen Plan einzureichen. Da nun nach den Angaben der Nordostbahn der von derselben aufgelegte Plan, soweit es das Land des Rekurrenten betrifft, noch nicht als definitiver betrachtet werden kann, so hat der Instruktionsrichter mit Recht derselben Frist zur Einreichung des endgültigen Planes angesetzt.»

... zum Entscheid:

Die Nordostbahn bekommt eine Frist von 30 Tagen, um einen genauen und definitiven Plan über die Ausführung des Unternehmens auf dem Lande des Herrn Rieter einzureichen, mit allen allfälligen Verbindungen, welche für das durch Bahn und Bahnhof durchschnittene und abgeschnittene Bauterrain eingerichtet werden sollen. Widrigenfalls geschieht es der Schweizerischen Nordostbahngesellschaft, dass davon ausgegangen wird, dass das Vorhaben und insbesondere die Zufahren nach den von der Schatzungskommission vorgelegten Plänen ausgeführt wird und die Entschädigung für Herrn Rieter auf dieser Grundlage geleistet wird.

Ein paar historische Anmerkungen:

Bei Herrn Rieter handelt es sich offensichtlich um den Herrn des Rieterparkes, ein wunderbarer Park mit Museum. Das heutige Museumsgebäude wurde 1853 bis 1857 von der Familie Wesendonck als neoklassizistische Villa erbaut und blieb bis 1871 in deren Besitz. Danach erwarb die Familie Rieter – von der auch der Name Rieterpark bzw. Rietberg stammt – das Anwesen.

Bei der Eröffnung der Bahn 1875 verliefen die Gleise zwischen Zürich HB und Wollishofen noch nicht in Tieflage. Sie kreuzten zwölf Strassen und drei Strassenbahnlinien niveaugleich. So muss man es sich wahrscheinlich vorstellen, dass sich die Bahn durch das Grundstück von Herrn Rieter bewegen sollte.

Die Fläche, für welche Entschädigung verlangt wurde, ist nicht ganz genau definierbar.

Das Wort «Juchart(e)» ist mit «Joch» und dem lateinischen «Iugerum» verwandt und beschrieb



jetzer
storen.

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

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

ursprünglich die Fläche eines Stücks Land, das mit einem Joch Ochsen innert eines Tages gepflügt werden konnte.

Ist eine Juchart aufgrund einer in einem Tag vollführten Arbeit definiert, so variiert sie je nach Geländebeschaffenheit. Im Mittelland lag die Einheit für Ackerland zwischen 27 und 36 Aren, in Gebieten mit vorwiegend Getreidebau betrug eine Juchart zwischen 32 und 36 Aren, mit vorwiegend Wiesland 27 bis 34 Aren. Je hügeliger und steiler das Land, desto kleiner die Juchart. So mass sie im Rebbau nur zwischen drei und vier Aren.

Die Entschädigung

Und wie soll man sich die Entschädigung von 3 Franken pro Quadratfuss vorstellen (immerhin gab es eine...), in der Relation zu heute?

Seit mehr als 100 Jahren gibt es eine Statistik über die Verkaufspreise von Liegenschaften in der Stadt Zürich. 1945 gab es erstmals eine Veröffentlichung, wovon ein wichtiger Bestandteil eine Karte war, die den Bodenwert nach Strassenzug für das Jahr 1936 aufzeigte. Die Spanne der Bodenpreise war riesig. Lagen diese im Mittel der Stadt Zürich bei 53 Franken pro Quadratmeter, so betrug sie in Fluntern 41 Franken und in Schwamendingen nicht einmal 10 Franken. An der Bahnhofstrasse dagegen kostete der Quadratmeter schon damals über 3000 Franken.

Im Jahr 2021 betrug der mittlere Quadratmeterpreis beim Verkauf bebauter Grundstücke über alle Wohn- und Mischzonen hinweg 8700 Franken. Der Median des impliziten Bodenpreises nach Abzug des Gebäudeversicherungspreises lag bei 5800 Franken.

Wie schon in den 1930er-Jahren hängt das Preisniveau auch heute noch stark von der Mikrolage der Liegenschaft ab, was sich in den Preisen nach Zonenart widerspiegelt. In den Kernzonen werden die höchsten Preise erzielt: Die 42 000 Franken pro Quadratmeter sind nicht auf die Zonenart selbst zurückzuführen, sondern auf die grosse Bebauungsdichte und somit den hohen Gebäudewert in der Innenstadt. Wenn man den Versicherungswert

dieser Gebäude abzieht, liegt der resultierende Bodenpreis im Durchschnitt aller Kernzonen immer noch bei 30 000 Franken. An Spitzenlagen lassen sich sogar Bodenpreise von mehreren 100 000 Franken erzielen.

Auch in den Quartiererhaltungszonen, die überwiegend in den Innenstadtgebieten der Kreise 3, 4, 5 und 8 liegen, sind die mittleren Quadratmeterpreise mit 24 000 (mit Gebäude) resp. 16 000 Franken (ohne Gebäude) klar überdurchschnittlich. Dabei zeigt sich, dass heute am Stadtrand mittlere Bodenpreise von 2000 Franken üblich sind. In der City werden im Mittel rund 100 000 Franken pro Quadratmeter bezahlt, während in citynahen Lagen wie im Raum Stauffacher, Enge oder Seefeld 20 000 Franken üblich sind.

Lassen wir es mit Mark Twains Worten ausdrücken: «Buy land, they're not making it anymore.»



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

QUELLEN

Beschluss vom 22. Mai 1875, <https://servat.unibe.ch/dfr/c1001452.html>



https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/publikationen-und-dienstleistungen/publikationen/quartierspiegel/QUARTIER_024.html



https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/2022-07-14_entwicklung-der-liegenschaftspreise-in-der-stadt-zuerich.html

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 23. September 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 23. September 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="checkbox"/>	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

Kann ich bei farbigen Wänden die Kosten für den Weiss-Anstrich verlangen?

«Meine Mieter, eine Familie, sind nach neun Jahren Mietdauer ausgezogen. Alle Wände wurden bei ihrem Einzug neu weiss gestrichen. Ohne mich zu fragen, haben sie während der Mietdauer eine Wand im Kinderzimmer in kräftigem Grün und eine in ihrem Schlafzimmer in hellem Beige gestrichen. Ich möchte, dass die ganze Wohnung wieder weiss gestrichen ist. Sie meinen, die Lebensdauer sei abgelaufen und sie würden mir nichts mehr schulden. Sind die Mieter im Recht?»

Die Mieterschaft muss das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Verbrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR), das heisst im gleichen Zustand, in dem sie es übernommen hat, zuzüglich der Spuren der normalen Abnutzung. Zudem darf eine Mieterschaft Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn sie vorher die schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt hat (Art. 260a Abs. 1 OR).

Da die Mieter die beiden Wände ohne Zustimmung der Vermieterschaft farbig gestrichen haben, kann Letztere grundsätzlich verlangen, dass der ursprüngliche Zustand durch einen Fachmann auf Kosten der Mieter wiederhergestellt wird.

Berücksichtigung der Lebensdauer

Für den neuen Weiss-Anstrich muss die Mieterschaft jedoch nur im Umfang des noch nicht amortisierten Teils der Lebensdauer bezahlen. Für einen gewöhnlichen Wandanstrich beträgt diese Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle acht Jahre.

Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass nach neun Jahren Mietdauer die Lebensdauer des Wandanstrichs abgelaufen ist und die Vermieterschaft die Kosten des weissen Anstrichs zu übernehmen hat.

Mehraufwand zulasten der Mieterschaft

Nach Ablauf der jeweiligen Lebensdauer kann die ausziehende Mieterschaft nur noch haftbar

gemacht werden, wenn sie das Mietobjekt ausserordentlich stark beansprucht hat und deshalb zusätzliche Arbeiten nötig werden. Eine Farbveränderung wird in der Praxis als übermässige Abnutzung des Mietobjektes durch die Mieterschaft angesehen. Bei einer kräftigen Farbe – wie z. B. im vorliegenden Fall dem kräftigen Grün – sind in der Regel ein oder mehrere zusätzliche Anstriche oder sogar eine spezielle Grundierung nötig. Ebenso ist bei einer verrauchten Wohnung mit Nikotinschäden an den Wänden ein zusätzlicher Antinikotinanstrich (Nikotinsperre) nötig. Selbst wenn der Mieter die Wände eigenhändig wieder weiss gestrichen hat, aber mit einer falschen Farbe betreffend Qualität oder Zusammensetzung, kann es sein, dass ein zusätzlicher Aufwand nötig wird. Ob bei einer hellbeigen Wand ein zusätzlicher deckender Anstrich nötig ist, muss die Fachperson (Maler) entscheiden.

Für den Sonderaufwand wie zusätzliche Anstriche oder Nikotinsperre ist die Mieterschaft vollumfänglich haftbar, auch wenn die Lebensdauer des «normalen» Weiss-Anstrichs abgelaufen ist. Es ist daher wichtig, dass der Maler die Rechnung detailliert erstellt und den Mehraufwand (zusätzlicher Arbeitsaufwand und zusätzliches Material), der aufgrund der durch die Mieterschaft veränderten farbigen Wände anfällt, separat ausscheidet.

Im vorliegenden Fall haften die Mieter also vollumfänglich für den Mehraufwand bei der grünen Wand. Eventuell haften sie auch bei der

hellbeigen Wand, falls gemäss Fachperson auch dort ein Mehraufwand nötig ist.

Rückgabeprotokoll und Mängelrüge

Es ist notwendig, im Rückgabeprotokoll eine Mängelrüge auszusprechen und nicht nur eine Bestandsaufnahme der Mängel zu machen. Daher ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Mieter für den Mehraufwand der Instandstellung der farbigen Wände vollumfänglich (zu 100%) haftbar gemacht werden. Das Protokoll sollte von beiden Mietern unterzeichnet werden. Wenn sie die Unterschrift verweigern oder bei der Abnahme einer oder beide gar nicht anwesend ist oder sind, muss die Vermieterschaft eine Kopie des Protokolls unverzüglich, spätestens innert zwei bis drei Tagen, eingeschrieben an die Mieterschaft an die neue Adresse, zustellen. Nur so ist die Mängelrüge gültig und nur so kann die Vermieterschaft ihren Schadenersatzanspruch dann später auch gerichtlich geltend machen (Art. 267a OR).



Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

Gemeinnützige Wohnbaustiftung der FDP, SVP, Die Mitte, EVP
und des Gewerbeverbands der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 43 204 06 32

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich



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**

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 30. September 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, 30. September 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.

DRUCKSACHENVERKAUF

Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

Unterhalts- und Erneuerungsplanung



Der Ratgeber führt den Eigentümer von Bauteil zu Bauteil durch das ganze Gebäude und beschreibt den jeweils sinnvollen Unterhalt. Tabellarisch wird angegeben, welche Bauteile in welchen Zyklen kontrolliert werden sollten und was es speziell zu beachten gilt.

Im zweiten Teil des Buches werden

die ersten Schritte der Erneuerungsplanung und eine mögliche Abschätzung der Unterhalts- und Erneuerungskosten erläutert.

Durch das Buch erhält der Leser ausserdem Zugang zu digitalen Checklisten, einem Unterhaltsjournal und zum Tool «Kostenplanung

«Gebäudeerneuerung» auf der Website des HEV Schweiz.

Autor: Ammann Thomas,
HEV Schweiz

Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften



In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und die Neufestsetzung der Mietzinse.

Autoren:
Sommer Monika,
Oberle Thomas und
Bartholdi Stéphanie,
HEV Schweiz

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019) Artikel-Nr. 40059	CHF 19.50	CHF 25.50
Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017) Artikel-Nr. 40058	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular siehe Seite 60

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

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für 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 Steuerschongel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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

OECASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



**Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften**

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

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



**Rufen Sie
uns an
044 940 74 15**

**Energie und Geld sparen
mit dem neuen GEAK Plus**

Erhalten Sie eine umfassende
Energieberatung für Ihr Gebäude.



**Profigeräte für Garten und Haus
Akku-Programm !**

Online-Shop

Vögeli + Berger AG
052 316 14 21 www.vogeli-berger.ch
Vögeli + Berger AG, Schlüsselstrasse 4, 3442 Heilingen

SCHREINER GARTENBAU BÄDER KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

Weitere Auskünfte über unsere Medienberatung Frau Jasmina Husic
T +41 58 344 91 22 | jasmina.husic@fachmedien.ch



Südspitze Amerikas alt Bundesrat	1	kurz für: in das	Kantons-spital Aarau (Abk.)	franz. Farbfernsehnorm	Fischhöl	Staaten bildendes Insekt	Haustier chemisches Element
Weltorganisation (Abk.)		Hauptstadt von Ghana	schweiz. Sänger (Luca)	französisch: Liebling	Gründer Roms Stelz-vogel	bevor Alko-hol-art	3
Windrichtung	Binde-wort	Wortteil: halb Grab-säule	Weis-sagung	nach innen Fuge	Zitter-pappel	Spiel-karten-farbe	5
zusätz-lich schweiz. House-DJ					ital.-belgi-scher Sänger	Comi-figur (... und Struppi)	ein Kör-per-teil
Asiat	Wortteil: Milch englisch: eins	hoch-betagt Spora-din-sel	kleine Glocke	römi-sche Wutgötin tele-grafieren	Neu-fassun-gen	8	
Rufname des Mu-sikers Bon Jovi	Wortteil: natürlich latein.: Kreis	ugs.: Furcht Figur bei Kipling				4	
tatsäch-lich	Bewoh-ner der Arktis Opernlied	Liebes-gott span.: zwei		engl. Zahlwort: eif	Milli-sekunde (Abk.)	Figur im Zer-brochne Krug	Spreng-stoff (Abk.)
ehem. schweiz. TV-Quiz	spa-nisch: ja	Held der Edda	Schaum-wein				
persön-liches Fürwort		lat.: Sonne	Vogel-behau-sung				

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 14.05.2025. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, per SMS, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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

NeoVac

Finden Sie die Energiefresser!

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

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

Making energy smarter

neovac.ch/monitoring

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, 21. Oktober 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 21. Oktober 2025

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. 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.



Brenner AG
Gartenbau

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

PFLANZEN BRAUCHEN KEINE AUSBILDUNG, KEIN SCHWIMM- UND KEIN FLUGBREVET

Flugschule – auch für Pflanzen?

Der Frühling bringt der Gärtnerin und dem Gärtner nicht bloss einen Bückling vor den Pflanzen bei, den wir – gefühlt – stundenlang beim Versuch üben, Ordnung in die Wildnis zu bringen. Er macht zudem deutlich, welch einmalige Organisation die Flora ist.

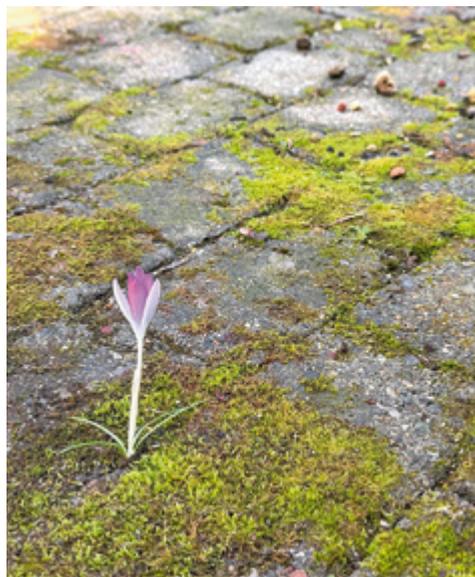
Bereits im März lehrte mich ein unscheinbarer Elfen-Krokus, wie resilient auch winzigste Pflänzchen sein können: *Crocus tommasinianus* hatte sich einen Platz mitten auf einem Pflastersteinboden in einer schmalen Ritze ausgesucht und zwang uns zur Vor- und Rücksicht. Tatsächlich schafften wir es, ihn nicht zu treten. Gleichzeitig wurden die «Bohnen» der Japanischen Glyzinie (*Wisteria floribunda*) reif. Die dünnen, pelzigen Schoten sprangen von der Frühlingssonne gewärmt mit einem Knall auf und warfen ihre Samen in die Umgebung. Eine in der Nähe wachsende Eibe (*Taxus baccata*) hingegen schien auf windige Tage zu warten, um ihren Blütenstaub durch die Luft segeln zu lassen. Kam jemand mit ihr in Berührung, wurde sie oder er in eine gelbliche Staubwolke gehüllt.

An diese scheinbar normalen Ereignisse musste ich etwas später im Lenz – unter einer kurz vor der Blüte stehenden Krim-Pfingstrose (*Paeonia daurica* ssp. *daurica*) kniend – denken, als ich zu ihren Füßen einen Gewöhnlichen Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) entfernte. Wie positiv, dass ich die prächtige Pflanze entdeckt hatte, bevor sie als Schirmflieger ihre bis dreihundert braunen Nussfrüchte auf die «Verbreitungsreise» schicken konnte. Mehrere hundert Meter weit kann die Segelflugreise nämlich gehen, bevor sich ein einzelner Samen an seinem «Fallschirm» absenkt,

Wie fand dieser einsame Elfen-Krokus den Weg mitten auf den Platz?



Einmal angewachsen können Pflanzen den Standort nicht mehr verlassen.



sich leicht in den Boden bohrt und dort bis zehn Jahre lang keimfähig bleibt.

Während solcher Gedankengänge wird mir jeweils bewusst, wie dürftig unsere scheinbare Überlegenheit ist. Ohne Flugschule, ohne Ausbildung und ohne nachfolgendes Diplom, können Pflanzen oft mehr als wir Menschen. Sie fliegen sorglos durch die Lüfte und verfrachten ihre unzähligen Samen – ihre natürliche Überlebensversicherung – in die Umgebung, wo einige überleben werden und damit für den Weiterbestand der Gattung sorgen.

Doppelt genäht hält besser

Unser eingangs erwähnter Elfen-Krokus hingegen kann weder fliegen noch platzen. Nach seiner Befruchtung durch Insekten legt er dreifä-

cherige Kapsel Früchte an, die sich öffnen, sobald die Samen reif sind. Einige werden zwei bis drei Jahre später meist nahe der Mutterpflanze zum ersten Mal blühen. Unser Wegelagerer mitten auf dem Platz wurde vermutlich an Schuhsohlen oder Pfoten weiter weggetragen. Mit dieser einfachen Vermehrungspraxis geben sich diese Knollengewächse indessen nicht zufrieden. Kaum haben sich die Geophyten nämlich in den Boden zurückgezogen, bilden sie Tochterknollen und sorgen dafür, dass die «Familie» wächst. «Doppelt genäht ...», denken sie und sind stolz auf ihre zwei Vermehrungssysteme.

Ebenfalls auf Kapsel Früchte setzen die Alpenveilchen (*Cyclamen*). Da sie aber nicht auf enge Sippschaft im kleinsten Umkreis Wert legen, sondern bevorzugt mehrere Standorte besetzen, sind



Die «Bohnen» der Glyzinie sind beeindruckend.



Kaum ist es wärmer, springen die dürrn Früchte der Glyzinie mit einem Knall auf.



Gewöhnlicher Löwenzahn, eine Pflanze mit grosser Verbreitungskraft.

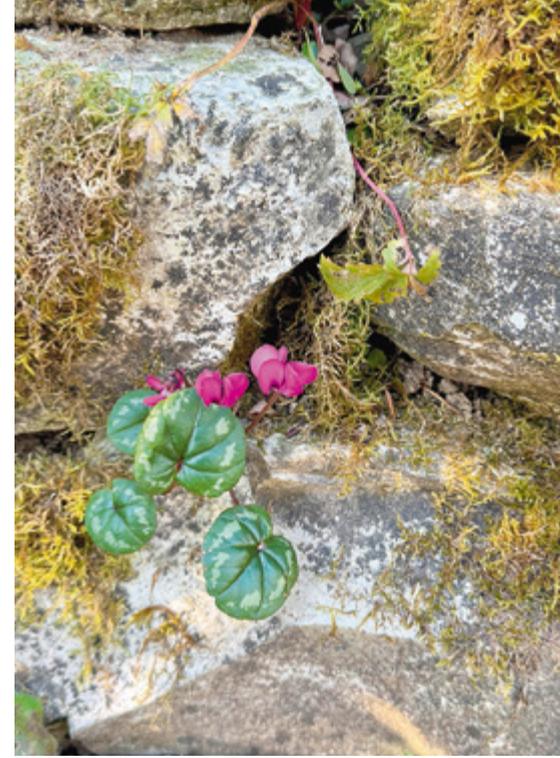


sie auf die Mithilfe von Transporteuren angewiesen. Deshalb sind ihre Samen mit einem süssen Ölkörperchen – genannt Elaiosom – versehen, das unter den Ameisen als Delikatesse gilt. Die fleissigen Tiere schleppen daher die Zyklamensamen weg, erquicken sich am Leckerbissen und lassen danach den Samen achtlos fallen. Um Littering kümmern sie sich offensichtlich nicht, was dazu führt, dass man junge *Cyclamen* an kuriosen Stellen antreffen kann, beispielsweise in kleinen Ritzen oder, wie mein Foto beweist, in einer Natursteinmauer.

Nahrung für Piloten

Tiere als Transportmittel sind in der Pflanzenwelt allgemein beliebt. Einige Pflanzen nutzen die Flugkünste der Vögel. Efeu (*Hedera*) oder Pfaffenhütchen (*Euonymus*), aber auch Mäglöckchen (*Convallaria*) und andere Schlaumeier lassen sich von den Vögeln befördern. Ihre Samen dienen den gefiederten Piloten als Nahrung und werden teilweise mit dem Kot wieder ausgeschieden. Eichelhäher wiederum legen Vorräte an, die sie oft nicht voll nutzen, wodurch sie neue Eichen-Bestände anlegen. Von «Hähersaaten» reden die Förster, wenn sie eine dieser Jungpflanzengesellschaften entdecken. Ähnlich verhalten sich Eichhörnchen, von denen man behauptet, sie würden den Standort ihrer diversen Nussverstecke vergessen und damit für die Fortpflanzung der Bäume sorgen. Und wie oft treffe ich bei der Arbeit im Garten an ungewohnten Plätzen auf eine junge Eibe (*Taxus baccata*), sehe im Beet meiner Nachbarin einen mächtigen Horst der Korallen-Iris (*Iris foetidissima*) und beobachte im nahen Weinberg einen vorwitzigen Sternkugel-Lauch (*Allium christophii*). Wer für diese Verbreitung verantwortlich ist, lässt sich indessen nicht immer genau bestimmen.

Längst nicht alle Samen gelten als Delikatessen. Manche benützen daher andere Beförderungssysteme. Beispielsweise krallen sie sich im Fell (oder am Pullover!) eines Tiers oder Menschen fest und lassen sich als blinde Passagiere unbemerkt an einen neuen Ort bringen. Eine von mir besonders ungeliebte Klette ist das Gewöhnliche Hexenkraut (*Circaea lutetiana*),



Seltsamer Standort eines Alpenveilchens in einer Natursteinmauer.

welches an den unmöglichsten Plätzen auftaucht und zu meinem Entsetzen oft an Kleidern mitreist, mich schamlos als Transportmittel nutzt. Ausserdem ist es eine der Pflanzen, die nach dem Motto «Sicher ist sicher» auf eine zweite Vermehrungsmethode setzt: Sie breitet sich ähnlich wie Winden oder Baumtropfen zusätzlich über Rhizome aus.

Gratistransport

Wir Menschen sind an der Ausbreitung von Samen nicht nur als «Klett-Taxi» beteiligt. Wir säen manchmal verunreinigtes Saatgut aus oder setzen in Fachgeschäften gekaufte Pflanzen und vergessen dabei, dass sich oft unerwünschte Begleiter darin verstecken. Ob sich der Landwirt über den Klatschmohn in seinem Weizenfeld freut? – Ich vermute, dass er sich ebenso ärgert wie ich, wenn ich das Behaarte Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*) und andere ungebetene Stauden entdecke, die ich regelmässig gratis mitnehme. Das zierliche Kraut mit der attraktiven



Oben: Man kann sie nicht sehen, die unzähligen Samen, die sich «auf den Weg machen».

Oben links: Ist das Gewöhnliche Hexenkraut nicht hübsch?
Foto: Sten Porse für Wikipedia

Mitte: Die roten Scheinsamen der Krim-Pfingstrose locken die Vögel an.

Unten: Vögel können besser sehen als riechen: die auffälligen Samen der Korallen-Iris.

Blattrosette und den anmutigen, weissen Blüten hat etwas von Endlosigkeit an sich. Sind seine Früchte einige Wochen später reif, vermag der Saftdruckstreuer seine Samen bis 140 Zentimeter weit zu «verspritzen». Wohl deshalb wird diese *Cardamine* auch Springkraut (passender wäre Unsterbliches Springkraut) genannt.

Anders als die Saftdruckstreuer, die dank dem kurzen Rhythmus vom keimenden Samen bis zum erneut reifenden Samen pro Saison mehr

als eine Generation von Nachkommen in die Gartenwelt setzen können, müssen sich Austrocknungstreuer wie die erwähnte Glyzinie etwas gedulden, bevor sie explodieren. Wolfsmilch (*Euphorbia*), Frühlings-Platterbse (*Lathyrus vernus*), Storchschnabel (*Geranium*) oder auch



Mohnsamen reisen oft in anderem Saatgut mit.

Veilchen (*Viola*) bedienen sich derselben Methode: Sie bilden nach der Blüte Früchte aus, deren Samen erst nach dem Austrocknen meist explosionsartig verteilt werden. Oft passen die zufälligen Standorte nicht ins Konzept der Gärtnerin, die sich bei der Arbeit wundert, weshalb sich eine Akelei (*Aquilegia*) unter der Strauchpfingstrose versteckt oder wie ein Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) den Weg in den Garten gefunden hat. Die in vielen europäischen Staaten als invasiver Neophyt verhasste Staude wurde im 19. Jahrhundert als Zierpflanze vom Menschen aus dem indischen Subkontinent nach Europa und Nordamerika gebracht. Wie so oft entpuppte sich der unwissende oder naive Gärtner als Samenverbreiter. «Die Geister, die ich ...!»

Weite Reisen übers Meer

Mit den Geistern, welche gern per Schiff reisen, habe ich keine Erfahrung. Die meisten brauchen kein Boot, sondern schwimmen – teilweise über weite Distanzen – auf dem oder im Wasser, resp. nutzen die Strömung und lassen sich treiben. Als Beispiel wird in der Fachliteratur oft die Kokosnuss erwähnt, die für lange Überfahrten ausgerüstet ist: Sie wurde gar auf Reisen von Südnindien bis Südamerika beobachtet und blieb dabei keimfähig.

Eine Ausbildung, ein Schwimmbrevet oder eine Flugschule brauchen Pflanzen im Gegensatz zu uns Menschen nicht. Manchmal beneide ich sie für ihre Fähigkeiten, aber dann erinnere ich mich daran, dass sie – einmal an einem Standort angekommen und verwurzelt – nicht mehr wegrennen oder flüchten können. Darüber, was besser ist, muss ich glücklicherweise nicht entscheiden.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



GROSSER AUFTRITT IN DEN GÄRTEN

Tulpen lassen die Ostertage erblühen

Anders als Weihnachten gehört Ostern zu den beweglichen Feiertagen, das heisst, das wichtigste Fest des Christentums fällt in jedem Jahr auf ein anderes Datum. Der Grund dafür ist eine Regelung aus dem ersten ökumenischen Konzil, das vom römischen Kaiser Konstantin I. im Jahre 325 in Nicäa (ganz in der Nähe des heutigen Istanbuls) einberufen wurde. Von da an richtete sich der Termin nach dem Mondkalender, um sowohl christliche Traditionen aufzugreifen als auch einen Bezug zum jüdischen Pessach-Fest herzustellen.



Tulpen sind fester Bestandteil jeder Osterdekoration.

Genauer gesagt heisst das: Immer am Sonntag, der dem ersten Vollmond nach dem kalendrischen Frühlingsanfang folgt, ist Ostern. Aufgrund dieser Berechnungsmethode kann das Fest zur Auferstehung Jesu Christi frühestens am 22. März und spätestens am 25. April stattfinden.

2025 fällt der Ostersonntag auf den 20. April, erfolgt also recht spät. Die Wahrscheinlichkeit, dass wir die Eier wie in der Vergangenheit schon häufiger im Schnee suchen müssen, ist also sehr gering. Vielmehr wird sich die Natur an den Feiertagen blühend und grügend

Mit weissen Tulpen bringt man feierliche Eleganz auf die Ostertafel.

zeigen, denn der Frühling ist ja zu diesem Zeitpunkt bereits einen ganzen Monat alt.

Farbenfrohen Zwiebelblumen

Vor allem Tulpen werden in diesem Jahr wohl passend zu Ostern ihren grossen Auftritt in den Gärten haben. Die farbenfrohen Zwiebelblumen sind aber auch im Haus fester Bestandteil jeder Osterdekoration. Allerdings sollte man dafür lieber nicht die Pracht draussen vor der Tür abschneiden – das wäre doch zu schade und tatsächlich auch unnötig! Denn überall auf den Märkten, in den Supermärkten und bei den Floristen findet man jetzt eine riesige Auswahl.

Die Farbpalette von Schnitttulpen reicht von Dunkelviolett über leuchtendes Rot, Gelb oder Orange bis hin zu zarten Pastelltönen und Weiss. Manche sind sogar mehrfarbig. Darüber hinaus

Ob fröhlich bunt oder elegant Ton-in-Ton – bei dem abwechslungsreichen Tulpenangebot kann jeder wunderbare Ostersträusse gestalten.



Leuchtend gelbe Tulpen sorgen für frische Farbe im Haus.

haben die Frühlingsboten auch in puncto Blütenform einiges zu bieten: Neben den einfachen Sorten gibt es beispielsweise auch gefüllte, die mit ihrer Vielzahl an Blütenblättern an Pfingstrosen erinnern, oder lilienblütige, deren Blüten nach oben spitz zulaufen.

Ob fröhlich kunterbunt oder elegant Ton in Ton – bei diesem abwechslungsreichen Angebot kann jeder auch ohne floristische Vorkenntnisse wunderbare Ostersträusse gestalten, während die Tulpen draussen ungestört weiterwachsen und uns zusätzlich beim Blick aus dem Fenster oder beim Gang durch den Garten erfreuen.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
TNP

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich



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



75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

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

BEZIRK HINWIL

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

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, 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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Einfach nur unlauter!

Vor ein paar Wochen hat das Bundesgericht eine Frau wegen gewerbsmässigen Wuchers zu einer bedingten Freiheitsstrafe von zwei Jahren verurteilt. Sie hatte unter anderem in der Stadt Zürich einzelne Zimmer zu übersteuerten Preisen untervermietet. Ihr Geschäftsmodell war ebenso simpel wie perfid. Sie mietete eine 7-Zimmer-Wohnung zu 3850 Franken brutto an und untervermietete die Zimmer einzeln zu zwischen 900 bis 1260 Franken. Die Mieten lagen damit mehr als 25 Prozent, teilweise gar mehr als 150 Prozent über den üblichen Mietzinsen. Untermieter waren zumeist sozial schwächere Personen, Asylsuchende oder vorläufig aufgenommene Geflüchtete.

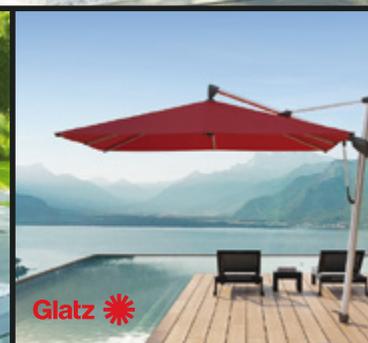
Dieses Verhalten ist kriminell, steht unter Strafe und menschliche Niedertracht gehört hart bestraft. Was allerdings Exponenten des Mieterverbandes aus diesem Urteil machen, ist einfach nur unlauter. Linda Rosenkranz, Generalsekretärin des Mieterverbandes, lässt sich etwa im «Tages-Anzeiger» wie folgt zitieren: «Das Bundesgericht macht mit dem Urteil klar, dass es ein Verbrechen ist, wenn Vermieter die Notlage von Mietern ausnutzen.» Ganz allgemein gesagt stimmt selbstverständlich, was sie sagt. Sie rückt damit aber das Verbrechen in die Nähe der Eigentümer und eigentlichen Vermieter. Sie unterschlägt, dass es sich bei der Verbrecherin um eine Mieterin handelt, die das Mietobjekt in krimineller Weise untervermietet hat.

Geradezu absurd klingt dieses «Gejammer», blendet man in den November des vergangenen Jahres zurück. Damals wollten wir an der Urne klarere Regelungen für Untervermietungen und mehr Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. Dagegen ist der Mieterverband allerdings gross aufmarschiert. Mit viel Polemik – die Vermieter wollten mit den Präzisierungen des Gesetzes einzig Mieter einfacher rauswerfen können – wurde gekämpft. Die Krokodilstränen von Frau Rosenkranz sind kaum ehrlich, ihre Äusserungen unlauter!

Hans Egloff

NEUHEITEN
2025

online
denova.ch



denova
living & design
Gartenmöbel

Grösstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

Zürich Store
Hochbordstrasse 3
8600 Dübendorf
044 441 76 76

Luzern Store
Zugerstrasse 5
6030 Ebikon
041 520 76 76

Basel Store
Grüssenweg 4
4133 Pratteln
061 561 76 76

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

REGELMÄSSIGE,
PROFESSIONELLE
GARTENPFLEGE
BEDEUTET, DASS
IHRE WERTE ER-
HALTEN BLEIBEN.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch