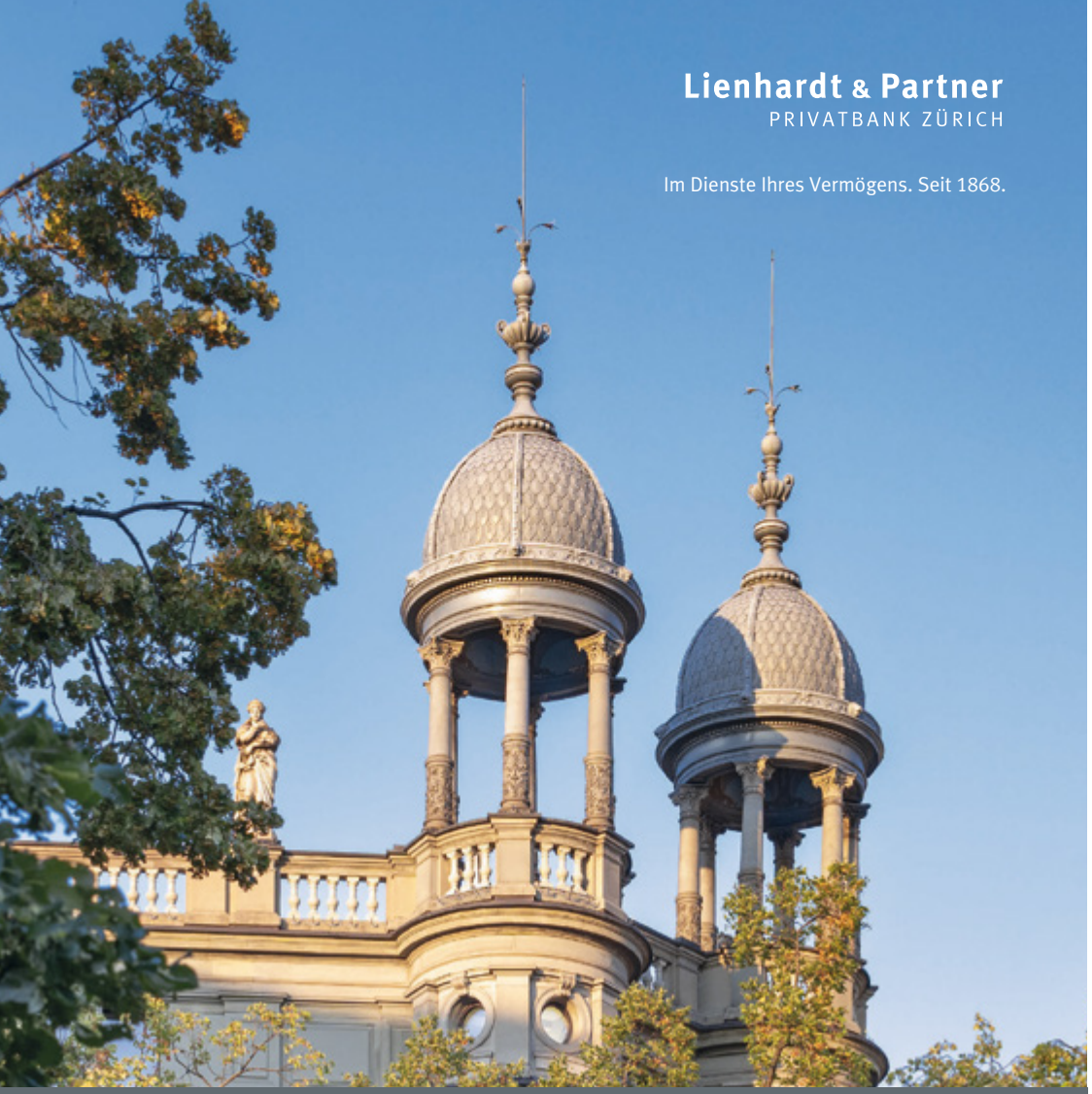
5 | 2025

Zürcher Hauseigentümer

HEV

- Chance Wohneigentum: Sind wir ein «Mieterland»?
- Vorgehensempfehlung Notlösungen bei Heizungsausfall
- Denkmalschutz-Revision: Weniger Bürokratie, mehr Eigentumsschutz



Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

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

Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Pragmatische Lösung dank Zusammenarbeit

Der Einbau einer neuen Heizung ist eine komplexe Angelegenheit und teuer. Er will also gut durchdacht sein. Fällt eine Heizung bei kalten Aussentemperaturen aus, muss aber rasch gehandelt werden. Am schnellsten ist meistens der Ersatz durch eine gleiche. Seit 2022 ist der Ersatz von Öl- und Gasheizungen jedoch nur noch in wenigen Ausnahmefällen möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass das Vorgehen in solchen Notfällen in den Bauvorschriften nicht geregelt ist. Was können Hauseigentümer also tun?

Aufgrund der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen an den Energiemärkten kam es nach der Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Energiegesetzes am 1. September 2022 bei Wärmepumpen und anderen gesetzeskonformen Heizsystemen zu grossen Lieferengpässen. Anlagen konnten nicht oder nur mit sehr langen Lieferzeiten angeboten werden. Der HEV Zürich ortete Handlungsbedarf und erarbeitete zusammen mit den Behörden und dem Gebäudetechnikverband suissetec unter dem Motto «Niemand soll frieren müssen!» eine Wegleitung für das Vorgehen nach einem Heizkesselausfall. Die Übergangslösung hat sich bewährt. In der Zwischenzeit wurde die Wegleitung, die bis zum 1. Oktober 2024 befristet war, überprüft und erneuert – ohne wesentliche Änderungen und ohne Befristung.

Mit der Empfehlung wird ein pragmatisches Vorgehen für eine vorschriftskonforme Erneuerung der Wärmeerzeugung in Notfällen festgelegt. So ist bis zur Inbetriebnahme einer neuen Anlage eine temporäre Notheizung erlaubt – auch mit fossilen Brennstoffen. Der Hauseigentümer muss im Gegenzug innert sechs Monaten ein Baugesuch oder eine Meldung für eine gesetzeskonforme Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energien bei der zuständigen Behörde einreichen. Insgesamt stehen bis zur Inbetriebnahme des neuen Heizsystems (z. B. Wärmepumpe, Pelletheizung oder Fernwärme) zwei Jahre zur Verfügung.

Die neue «Vorgehensempfehlung Notlösungen bei Heizungsausfall» finden Sie auf den Seiten 18/19 und kann auf der Website des HEV Zürich unter dem Navigationspunkt «Downloads» heruntergeladen werden. Für Fragen oder bei Projekten zu energetischen Sanierungen und zum Heizungsersatz steht die Bauabteilung des HEV Zürich gerne zur Verfügung.

Albert Leiser

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

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

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

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

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

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich
Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Martin Bürlimann, Redaktor
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Claudia Hitz, Präsidentin Stiftung Katzenheim Schnurrli
Dr. Peter Ilg, HWZ Zürich, Leiter Swiss Real Estate Institute
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
MLaw Katja Stieghorst, Juristin beim HEV Schweiz
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

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

printed in switzerland

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 Publireportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS
Pragmatische Lösung dank Zusammenarbeit 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN
Angeschmiert! 86

AKTUELL
GEWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTSHANDEL
Vorsicht vor den Steuerfolgen 7

OHMA-STUDIE: EIGENTUMSWOHNUNGEN SCHWEIZWEIT GEFRAGT
Region Zürich verliert Spitzenplatz an Zentralschweiz 8

CHANCE WOHNEIGENTUM (TEIL 2)
Sind wir ein «Mieterland»? 12

WOHNUNGEN FÜR TIERFREUNDE
Ein Neubau für die Katz … 15

UM WAS GEHT ES?
Vorgehensempfehlung Notlösungen bei Heizungsausfall 18

IMMOBILIENBEWERTUNGEN
HEV Zürich unter den Topfirmen in der Region Zürich 21

POLITIK
KANTONSRAT WILL DAS PLANEN UND BAUEN VEREINFACHEN
Negative Vorwirkung soll abgeschafft werden 27

HEV KANTON ZÜRICH BEGRÜSST DENKMALSCHUTZ-REVISION
Weniger Bürokratie, mehr Eigentumsschutz 28

KANTONSRATSSITZUNG ZU ZWEI WOHNPOLITISCHEN VORLAGEN
Für eine wirksame Wohnpolitik und eine echte Wohneigentumsförderung 31

TRENDS
ENERGIE
Ressourcenschonend waschen 36

RECHT
MIETRECHT
Die Herausgabe der Mietkaution 41

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 2)
Zwingend zu verwenden beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages 44

AUS DEM BUNDESGERICHT
Wenn Mücken hinter Mücken fliegen … dann stechen sie 46

STOCKWERKEIGENTUM
Sicherungsmittel der Gemeinschaft für die Beitragsforderung 51

SICHERHEIT BEWAHREN UND RISIKEN MINIMIEREN
Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung 54

NATUR
DER «GRÜNE FÜRST»
Der eigentlich oberste Landschaftsgärtner … 70

«MAN KANN SIE ESSEN UND SIE KÖNNEN ZUR PLAGE IM GARTEN WERDEN»
Schnirkel- und andere Schnecken 78

SERVICE
AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

Verkaufsinserat 35

DRUCKSACHENVERKAUF
Ladestationen für Elektrofahrzeuge 61

SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme» 33
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 43
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 48
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 57

Bestellformular 63

Kreuzworträtsel 68

Sektionen-Info 84

ZUM TITELBILD

Bau von neuem Wohnraum: Die Förderung von Wohneigentum ist ein Verfassungsauftrag. Wohneigentum und Mietverhältnisse sollten im Gleichgewicht stehen.

Bild: AdobeStock

Rechtsberatung **Verkauf** Bewertung Verwaltung Baumanagement

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

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.

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

GEWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTSHANDEL

Vorsicht vor den Steuerfolgen

Wer meint, nur Spekulanten, die häufig mit Liegenschaften handeln, gälten als gewerbsmässige Liegenschaftshändler, der irrt oftmals. Wer Immobilien veräussert, sollte je nach Art und Weise eine mögliche Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler prüfen lassen – und zwar besser zu früh als zu spät.

Das Bundesgericht hat hier nämlich eine sehr strenge Praxis, die mehr als einmal bei den Steuerpflichtigen für eine ungeahnte böse Überraschung gesorgt hat (z.B. Urteil 9C_541/2023 vom 20. August 2024).

Die jeweils entscheidende Frage ist, ob ein Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften als privater Kapitalgewinn nach Art. 16 Abs. 3 DBG oder als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit nach Art. 18 Abs. 2 DBG zu qualifizieren ist. Wo jeweils die Grenze zu ziehen ist, ist im Zweifelsfall nicht immer leicht herauszufinden. So ist und bleibt eine reine Verwaltung des eigenen Vermögens aus Sicht des Bundesgerichts keine selbstständige Erwerbstätigkeit bzw. kein gewerbsmässiger Immobilienhandel, wenn lediglich das eigene Vermögen verwaltet wird – auch dann nicht, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und kaufmännische Bücher geführt werden.

Zur Abgrenzung im Einzelfall hat das Bundesgericht einen Katalog von Indizien festgelegt, bei deren Vorhandensein eine selbstständige Erwerbstätigkeit als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler in Betracht kommen kann. Jedes dieser Indizien kann zusammen mit andern, unter Umständen jedoch auch allein, zur Annahme einer selbstständigen Erwerbstätigkeit im Sinn von Art. 18 DBG ausreichen:

- Systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens
- Häufigkeit der Transaktionen
- Eine kurze Besitzdauer
- Ein enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person
- Spezielle Fachkenntnisse
- Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte
- Verwendung der erzielten Gewinne bzw. deren Wiederanlage in gleichartige Vermögensgegenstände

Im eingangs erwähnten Urteil waren übrigens die sehr hohe Fremdfinanzierungsquote und die Fachkenntnisse des Steuerpflichtigen ausschlaggebend. Die Folgen daraus waren z.B. fällige AHV-Beiträge in der Höhe von über 250 000 CHF, weil rund 2,5 Mio. CHF als Einkünfte aus selbstständigem Nebenerwerb gewertet wurden.
Eine Rücksprache mit einem Steuerberater/-experten, einem Treuhänder oder auch mit dem zuständigen Steueramt kann daher durchaus ratsam sein.

Katja Stieghorst

MLaw
Juristin beim HEV Schweiz

OHMA-STUDIE: EIGENTUMSWOHNUNGEN SCHWEIZWEIT GEFRAGT

Region Zürich verliert Spitzenplatz an Zentralschweiz

Die Zahl der online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen war schweizweit noch nie so hoch wie im vergangenen Jahr. Das Rekord-Angebot von knapp 100 000 Wohnungen wurde jedoch von einer weiterhin stabilen Nachfrage gut absorbiert. Derweil weist Zürich nicht mehr die kürzeste Inseratedauer auf. Zu diesen Erkenntnissen kommt die aktuelle Online Home Market Analysis.

Innert drei Jahren stieg die Zahl der auf Immobilienportalen wie ImmoScout24 oder Homegate inserierten Eigentumswohnungen kontinuierlich von 70 000 auf 100 000 an. Damit war das Angebot seit der ersten Studie im Jahr 2016 noch nie so umfassend wie im vergangenen Jahr. Zu diesem Ergebnis kommt die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute. Allein im Jahr 2024 stieg das Angebot um 19 Prozent, während die schweizweite Inseratedauer ebenfalls um knapp 23 Prozent auf 92 Tage zunahm (siehe Abbildung 1). Eine noch längere Ausschreibungszeit wurde letztmals 2020 gemessen. Damit ist die s schweizweite Nachfrage nach Stockwerkeigentum trotz der Zinssenkung um 1,25 Prozentpunkte nicht wesentlich gestiegen, jedoch nach wie vor vorhanden.

Erfüllung des Wohntraums braucht ihre Zeit

Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group, sieht

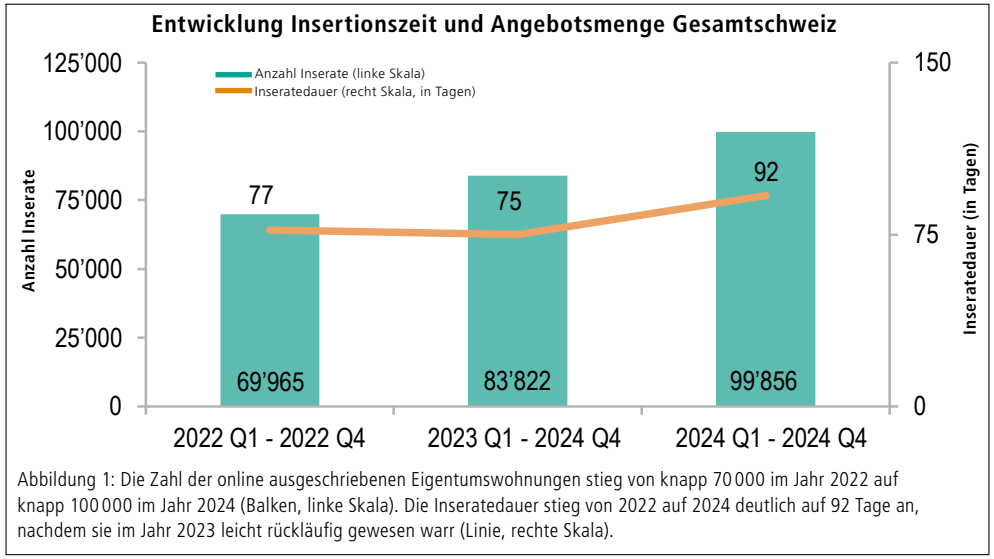


Abbildung 1: Die Zahl der online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen stieg von knapp 70 000 im Jahr 2022 auf knapp 100 000 im Jahr 2024 (Balken, linke Skala). Die Inseratedauer stieg von 2022 auf 2024 deutlich auf 92 Tage an, nachdem sie im Jahr 2023 leicht rückläufig gewesen warr (Linie, rechte Skala).

«Einer für alle, alle für Sie.»

Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.

SVIT ZÜRICH

ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

AKTUELL

den Zeitbedarf bei so wichtigen Entscheidungen wie der Erfüllung des Wohntraums. «In einem Umfeld sinkender Zinsen wäre rein rational eine Belebung der Nachfrage nach Wohneigentum und somit eine kürzere Inseratedauer zu erwarten», so der Immobilienexperte. Die Erfahrung lehre jedoch, dass Zinsanpassungen die Nachfrage erst mit Verzögerung beeinflussten und dass ein Zinseffekt frühestens im laufenden Jahr zu erwarten sei, erklärt Waeber.

«Gerade aber auch weil ein deutlich ausgeweitetes Angebot mehr Möglichkeiten bietet, ist es für Suchende von zentraler Bedeutung, den Überblick zu behalten. Auf der Angebotsseite gibt es hingegen nun mehr Konkurrenz. Dies macht eine ansprechende und umfassende Präsentation über einschlägige Immobilienplattformen wichtiger denn je», so Waeber weiter.

Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, analysiert den Grund des Rekord-Angebotes wie folgt: «Die nahezu sechsstellige Marke an zum Verkauf ausgeschriebenen Eigentumswohnungen muss primär aus Wechseln in Bestandswohnungen herrühren.» Denn, aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baugesuchen in den Jahren 2023 und 2024 könne davon ausgegangen werden, dass die Anzahl neu gebauter Eigentumswohnungen eher gesunken sei, schlussfolgert Ilg. «Das steigende Angebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand könnte ein erstes Anzeichen dafür sein, dass der demografische Wandel auch im Eigentumswohnungsmarkt langsam abersicher spürbar wird», so Ilg weiter.

ÜBER DIE ONLINE HOME MARKET ANALYSIS

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet.

Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab und gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

ImmoScout24 publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sowie dem Hauseigentümerverband Schweiz.

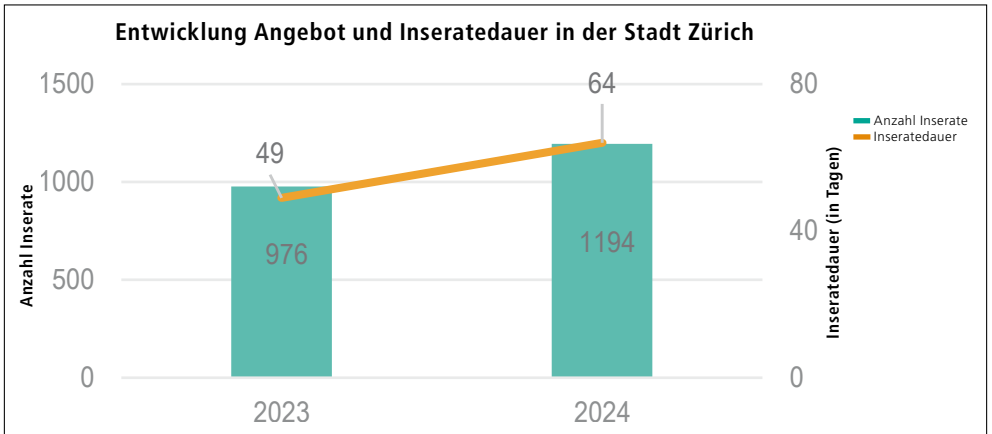


Abbildung 2: Die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich stieg 2024 gegenüber dem Vorjahr um 23 Prozent auf 1194 Objekte (Balken, linke Skala). Die Ausschreibungszeit stieg gleichzeitig um 31 Prozent auf 64 Tage (Linie, rechte Skala).

Hohe Preise als Hürde

Markus Meier, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, verweist auf die hohen Preise, die insbesondere junge Familien vor Herausforderungen beim Erwerb von Wohneigentum stellen. «Die Finanzierung eines Eigenheims bleibt eine anspruchsvolle Hürde», so Meier. Der grösste Stolperstein seien jedoch nicht die aktuellen Hypothekarzinsen, sondern die Kapitalbeschaffung und das Erfüllen der Tragbarkeitskriterien, erklärt Meier. Deshalb brauche es gezielte Massnahmen, um auch kommenden Generationen den Zugang zu den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Stadt Zürich: Rückläufige Nachfrage nach Stockwerkeigentum, wobei hochpreisige Objekte keine Selbstläufer mehr sind

Spannend ist auch der genaue Blick auf Region und Stadt Zürich: So stieg das Angebot in der Stadt Zürich 2024 um 220 Einheiten gegenüber 2023 – ein Plus von 23 Prozent. In der Folge mussten sich die hiesige Verkäufer:innen 15 Tage länger gedulden bis zum Verkauf (plus 31 Prozent, siehe Abbildung 2). In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Nachfrage auf dem Stadtgebiet rückläufig war.

Allerdings waren starke Unterschiede in den verschiedenen Preissegmenten festzustellen: Im preiswertesten Segment unter CHF 0,3 Millionen sank die Inseratedauer massiv um 40 Tage bei nur leicht veränderter Inseratezahl. Auch im Segment zwischen CHF 0,3 und 0,5 Millionen sank die Ausschreibungszeit um 4 Tage bei einer kaum veränderten Anzahl an Objekten. In beiden Kategorien stieg die Nachfrage letztes Jahr also stark an. In den beiden hochpreisigen Segmenten zwischen CHF 1,5 Millionen und 3,0 Millionen sowie ab CHF 3,0 Millionen kam es jedoch zu deutlich verlängerten Ausschreibungszeiten und somit zu einer ge-ringeren Nachfrage als noch im vergangenen Jahr.

Region Zürich verliert Spitzenplatz der kürzesten Inseratedauer

Auch auf Ebene der Regionen zeigt die Datenauswertung grosse regionale Unterschiede. Überall gleich ist der Umstand, dass in allen acht untersuchten Regionen mehr Geduld als im Vorjahr verlangt wurde. Beachtlich ist indes: 2024 weist die Region Zürich mit 67 Tagen (plus 11 Tage gegenüber Vorjahr) erstmals seit vier Jahren nicht mehr die kürzeste Inseratedauer auf. Neuer Spitzenreiter ist die Region Zentralschweiz mit 62 Tagen (plus 4 Tage). Ebenfalls noch unter 70 Tagen liegt die Region Genfersee auf Platz drei. Die Regionen Ostschweiz, Nordwestschweiz und Espace Mittelland sind wie in den Vorjahren im Mittelfeld positioniert, wobei auch hier die Ausschreibungszeiten gegenüber 2023 merklich zulegten. Mit erneut gestiegenen 168 Tagen (plus 37 Tage) am längsten mussten sich Verkäufer:innen – wie bereits in den Vorjahren – im Tessin gedulden.

Die detaillierte Studie finden sie auf: https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/statistiken/immobilienstudien/online-home-market-analysis-ohma

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

Martin Bürlimann
Redaktor

Grafiken: Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate / ImmoScout24 / Swiss Real Estate Institute, April 2025

CHANCE WOHNEIGENTUM (TEIL 2)

Sind wir ein «Mieterland»?

Bild: Adobe Stocks

Die Wohnungsmiete wird in der Schweiz politisch stark gefördert, das selbst bewohnte Wohneigentum kommt zunehmend unter Druck. So haben die Abstimmungen vom November 2024 gezeigt, dass Anpassungen am Mietrecht trotz klarer parlamentarischer Mehrheiten an der Urne scheitern können. Damals ging es um die Missbrauchsbekämpfung bei Untervermietung und den Kündigungsschutz des Mieters bei Anmeldung von Eigenbedarf durch den Vermieter. Beide Vorlagen zielten darauf ab, das Mietrecht zu präzisieren.

In der Schweiz leben rund 60 Prozent aller Haushalte in Mietwohnungen. Besonders in Städten spielt der Staat im Mietwohnungsmarkt eine zunehmend dominierende Rolle: In Zürich beispielsweise liegt der Anteil staatlicher oder staatlich regulierter Mietwohnungen bei fast 30 Prozent. Dies zeigt eine Tendenz hin zu mehr staatlicher Kontrolle und Regulierung des Wohnens. Auch politisch zeigt sich der Druck auf das Wohneigentum deutlich: In der Frühlingssession 2024 in Bern wurden 34 Vorstösse im Zusammenhang mit Wohnen eingereicht. 33 davon kamen aus dem linken Lager und nur ein Vorstoss setzte sich für das Wohneigentum ein. Dies verdeutlicht die einseitige politische Ausrichtung der Wohnpolitik.

Dabei ist die Förderung von Wohneigentum ein Verfassungsauftrag. Artikel 108 der Bundesverfassung lautet: «Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.»

Somit ist klar: Wohneigentum und Mietverhältnisse sollten im Gleichgewicht stehen. Beide Wohnformen bringen viele Vorteile für die Gesellschaft: Mieter profitieren von einer grösseren Wohnflexibilität, etwa bei einem berufsbedingten Umzug. Eigentümer engagieren sich oft stärker in der Gemeinde und tragen zur Entwicklung ihres Lebensumfeldes bei. Es braucht also auch für die Gesellschaft eine gute Durchmischung von Mietern und Eigentümern. Doch ohne Gegenmassnahmen bewegen wir uns zunehmend in Richtung eines einseitigen «Mieterlandes».

Hier setzt die Wohneigentumsinitiative an. Sie verlangt, dass bei staatlich direkt oder indirekt subventionierten Wohnbauprojekten 50 Prozent der Einheiten als Eigentumswohnungen angeboten werden. Dies hilft, Wohneigentum zu fördern und ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern zu schaffen.

Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

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.

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Wie wir alle wissen verändert sich das Klima und die Anzahl der Gewitter, sowie auch deren Intensität nehmen zu. Im Jahr 2023 wurden zum Beispiel in der Schweiz über 360`000 Blitzentladungen gemessen.
Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert. Jeder Anlageeigentümer trägt die Verantwortung, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

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

Weitere Informationen erhalten sie unter **www.blitzschutzkontrolle.ch**

Rechtsberatung Verkauf **Bewertung** Verwaltung Baumanagement

Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 21
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

Ihr Eigentum. Unsere Bewertung.

Steht ein Kauf oder Verkauf an? Eine Nachlassregelung? Gibt es Probleme mit dem Eigenmiet- oder Vermögenssteuerwert? Wer den Wert seiner Immobilie genau kennt, ist entscheidend im Vorteil. Unsere Bewertungsprofis liefern Ihnen dafür die objektiven und neutralen Fakten.
Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

H E V Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

WOHNUNGEN FÜR TIERFREUNDE

Ein Neubau für die Katz …

… entsteht mitten in Zürich Schwamendingen. Auf rund 700m² Gewerbefläche wird die Stiftung Katzenheim Schnurrli (wieder) ihren Katzenheimbetrieb aufnehmen. Ebenfalls in der Entstehung sind fünfzehn grosszügige 2½- bis 4½-Zimmer-Mietwohnungen mit einem in dieser Form einzigartigen Angebot für Tierhalter.

Die Stiftung Katzenheim Schnurrli nimmt sich seit 1978 hauptsächlich in Not geratener, heimatloser Katzen an und betreut diese auch während Abwesenheit der Besitzer. Seit 1981 bis 2017 war das Katzenheim Schnurrli – früher Stiftung Kleintierheim Refugium – eine feste Konstante in der Stadt Zürich. Die Nachfrage nach Ferienplätzen war – weit über die Kantonsgrenze hinaus – gross.

Verschiedene Faktoren bewogen den Stiftungsrat dazu, sich für einen Ersatzbau des Stiftungshauptsitzes zu entscheiden. Im Herbst 2017 schloss das alte Katzenheim endgültig seine Türen und auch die noch verbliebenen Mieter zogen bis Ende Jahr aus. Die Aussenstation der Stiftung, der Katzengnadenhof Schnurrli auf dem Sternenberg, blieb unverändert in Betrieb.

Nach einem äusserst schwierigen und langwierigen Bewilligungsprozess konnte das Schnurrli im Sommer 2023 sein Bauprojekt im

In die Fassade sind Nistkästen für verschiedene Vogelarten integriert.

Kreis 12 starten. Erst kürzlich erfolgte die Rohbauabnahme und die Fertigstellung ist auf Ende 2025, Anfang 2026 prognostiziert.

Neuartiges Vermietungskonzept

Prioritär werden die Wohnungen fertig ausgebaut. Die Stiftung setzt dabei auf ein neuartiges Vermietungskonzept, welches gezielt auf Haustierhalter – insbesondere Katzenbesitzer – zugeschnitten ist. Mieter mit Stubentiger kommen unter anderem in den Genuss von eingebauten Katzenklappen, damit ihre Lieblinge freien Zugang auf die mit Katzennetzen gesicherten, grosszügigen Loggien haben.

Als eine von vielen weiteren buchbaren Zusatzleistungen bietet die Stiftung ihrer Mieterschaft die Betreuung ihrer Haustiere während Ferien oder sonstiger Abwesenheit in der eigenen Wohnung durch ausgebildete Tierpfleger an.

Eine natur- und tierfreundliche Umgebung sowie in die Fassade integrierte Nistkästen für verschiedene Vogelarten und Ganzjahresquartiere für Fledermäuse runden das harmonische Nebeneinander von Mensch und Tier mitten in der Stadt Zürich in moderner und zeitgemässer Architektur ab.

Leider steht der Ausbau des Katzenheimes finanziell noch immer auf wackeligen Beinen. Es fehlen Spender und Sponsoren, welche diesem katztastischen Projekt entsprechend unter die Arme greifen, damit auch der Tierheimbetrieb wieder aufgenommen werden kann.

Claudia Hitz

Präsidentin Stiftung
Katzenheim Schnurrli

Fotos
zVg

MEHR INFORMATIONEN:

www.neues-katzenheim-schnurrli.ch

www.wohnen-im-schnurrli.ch

Bei der Grundsteinlegung: Claudia Hitz, Dominique Hösli und Jessica Diggelmann (v. l.).

Schlüssel Gosteli

Beratung - Verkauf - Montage
Alles aus einer Hand!

Schlüssel — Zylinder
Schlösser — Einbruchschutz
Schliessanlagen — Türschliesser
Reparaturen von Türen und Toren

Albulastrasse 37, 8048 Zürich
044 461 55 55
Info@Schluessel-Gosteli.ch
www.Schluessel-Gosteli.Zuerich

dormakaba Systempartner · EVVA access to security · KESO ASSA ABLOY

SCHERRER

DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtes 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

Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

SWISS KITCHEN AWARD GOLD 2023

Brunner Küchen

UM WAS GEHT ES?

Vorgehensempfehlung Notlösungen bei Heizungsausfall

«Niemand soll frieren müssen!» Wenn eine Heizung bei kalten Aussentemperaturen ausfällt, muss rasch etwas geschehen. Das Vorgehen in solchen Notfällen ist in den Bauvorschriften nicht geregelt. Mit dieser Empfehlung wird ein pragmatisches Vorgehen vorgeschlagen. Ansprechstelle für weitere Auskünfte zu Vorschriften und Vorgehen ist die zuständige Stelle beim Bauamt der Gemeinde.

Weitere Informationen

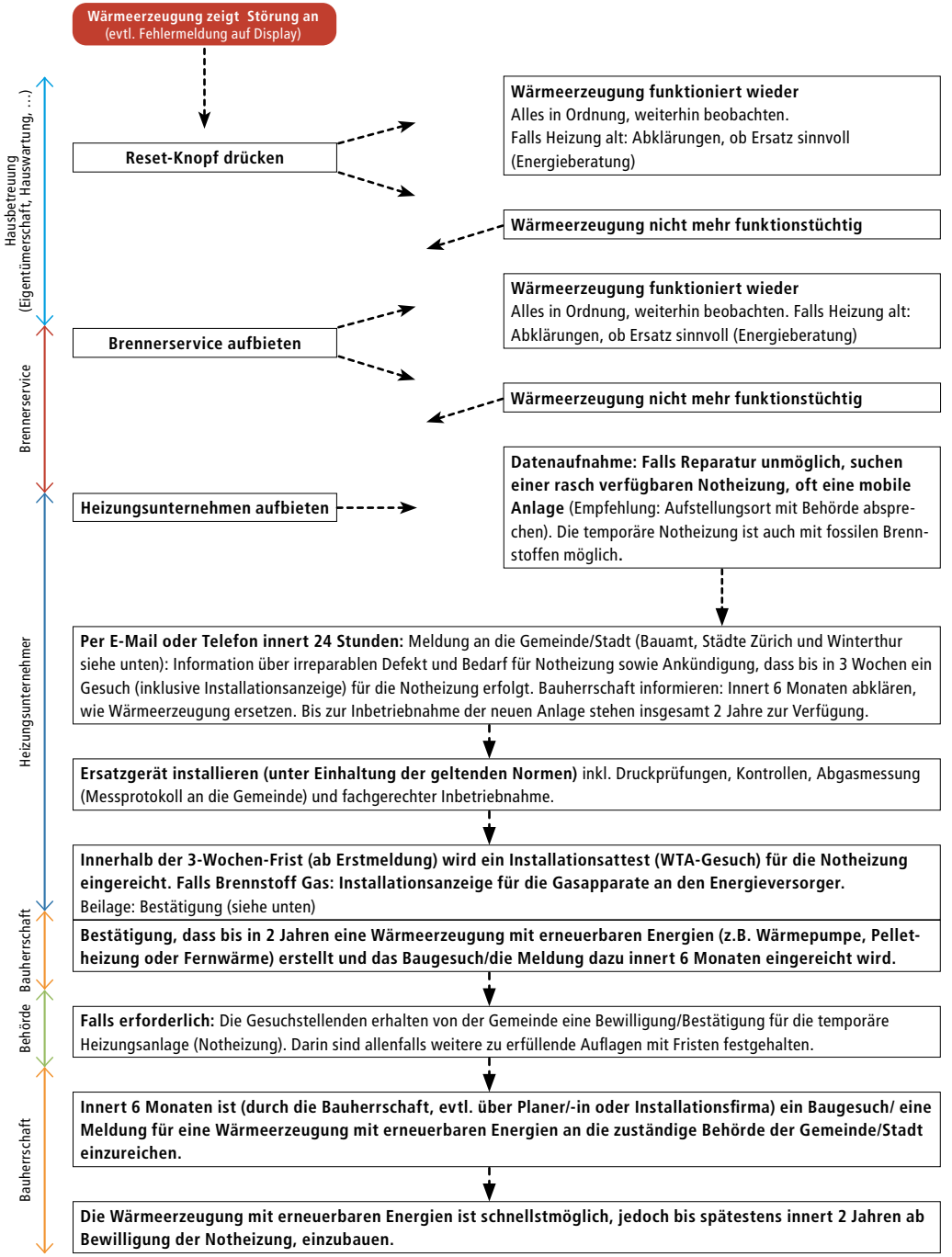
- **Energieberatungsangebote und -förderung:**
  www.zh.ch/energiefoerderung
- **Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Energie:**
  ugz-energieeffizienz@zuerich.ch, Telefon 044 412 10 05,
  Internet: Stadt Zürich – Notlösungen bei Heizungsausfall
- **Stadt Winterthur, Amt für Baubewilligungen, Abt. Energie und Technik:**
  energiefachstelle@win.ch, Telefon 052 267 55 33,
  Internet: Stadt Winterthur – Energie+Technik

EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

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

Solarreinigung
Wir bringen auch Ihre Solaranlage auf Höchstleistung.
Nutzen Sie das Maximum an Sonnenenergie.

Hier könnte Ihr Inserat stehen.
Weitere Auskünfte über unsere Medienberatung Frau Jasmina Husic
T +41 58 344 91 22 | jasmina.husic@fachmedien.ch
FACHMEDIEN



Ernst Lips 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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Justizvollzugsanstalt Bostadel

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

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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch Menzingen ZG

IMMOBILIENBEWERTUNGEN

HEV Zürich unter den Topfirmen in der Region Zürich

Wenn es um die Bewertung einer Standardimmobilie geht, reichen hedonische Schätzungen oft aus. In zahlreichen Fällen, z. B. bei Streitigkeiten oder komplexen Liegenschaften, genügt die statistikbasierte Bewertung am Computer aber nicht. Dann sind Bewertungsexperten gefragt.

Die Zeitschrift «Bilanz» erstellt regelmässig Ratings zu Firmen in der Immobilienwirtschaft durch. Im Auftrag des Fachjournals hat das Marktforschungsunternehmen Statista 2025 bei 5000 Kunden und Experten ihre Einschätzung eingeholt und ausgewertet. Die Bewertungsabteilung des HEV Zürich befindet sich 2025 im Bilanz-Rating unter den Topadressen im Raum Zürich für Bewertungen und damit verbundene Dienstleistungen. Warum das so ist, stellen wir in der Folge dar.

Jede Bewertung beginnt mit Zuhören

Beim ersten Kontakt nehmen unsere Assistentinnen Ihr Anliegen auf, haken bei Unklarheiten nach und erklären Ihnen individuell, welche Unterlagen Sie für Ihre Bewertung einreichen müssen. Sie erhalten auch eine Honorarhöhe mitgeteilt. Schliesslich erklären wir Ihnen den Prozess der Bewertung und wann Sie mit einem Ergebnis rechnen können. Treffen wir damit Ihre Vorstellungen nicht genau, ist bereits ein Vorgespräch mit einer Expertin oder einem Experten möglich.

Keine Bewertung ohne Begehung

Die Begehung mit Auftraggebern und Vertretern ist eine zentrale Phase der Bewertung, nicht nur weil die Bewerter die Mikrolage und bestehende bauliche Substanz aufnehmen, sondern auch weil Aufträge vor Ort mit Auftraggebern präzisiert werden können. Diese Gespräche beim Objekt sind für die Arbeiten der Experten oft entscheidend. In der Computerbewertung wird dieser Schritt ausgelassen.

Berechnungen sind keine Magie

Unsere Berechnungen sind klar strukturiert und mit einem simplen Taschenrechner nachrechenbar. Auf Chart- und Zahlenfriedhöfe verzichten wir bewusst. Geschätzte Eingabewerte sind als solche ersichtlich. Das Ergebnis ist immer ein Marktwert als Frankenbetrag. Weitere Ergebnisse aus alternativen Varianten oder Szenarien werden als solche bezeichnet und können für Ihre Strategie wertvoll sein.

Verzicht auf Unnötiges

Unsere Berichte zeichnen sich durch einen roten Faden und sprachliche Verständlichkeit aus. Sie sind immer gleich aufgebaut: zuerst der Beschrieb der Liegenschaft mit Sinn und Zweck des Auftrags, mit dem Marktumfeld sowie mit rechtlichen und anderen Rahmenbedingungen, dann die Berechnung des Marktwertes und schliesslich die Plausibilisierung der Ergebnisse, z. B. über Vergleichswerte, sowie eine Fotodokumentation. Diese unterstützt die Aussagen im Bericht visuell. Unsere Bewertungsberichte schaffen Klarheit und damit Vertrauen.

Eine fundierte Bewertung ist die Grundlage zur Bewältigung von Immobilienaufgaben. Sie steht für unsere Kunden am Anfang eines Prozesses, nicht am Ende. Unsere Experten öffnen Ihnen Türen, die auf dem Weg zur Lösung eines Immobilienproblems durchgangen werden müssen.

Kontakt HEV Zürich, Bewertungsabteilung, Telefon 044 478 17 21. https://www.hev-zuerich.ch/dienstleistungen/bewerten

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.*

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

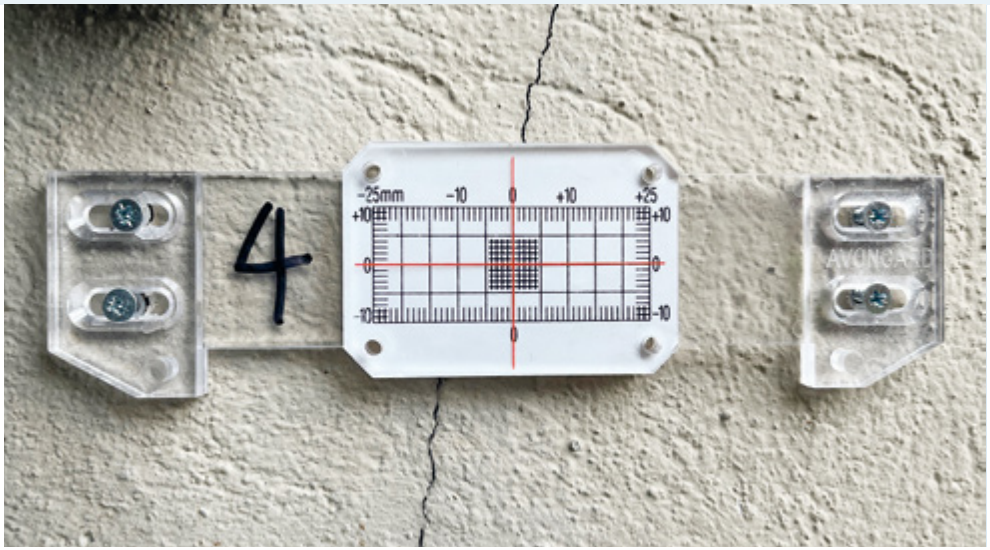
E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

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

Beweissicherung sorgt vor dem Baustart für klare Verhältnisse

ING PLUS AG **Die Ingenieure und Techniker von ING PLUS kennen die kurzfristigen Anforderungen im Bauprozess und sind es gewohnt, Bauvorhaben schnell, flexibel und lösungsorientiert zu unterstützen. Nebst den Geschäftsfeldern Vermessung, Gebäudeaufnahme und Tiefbau misst ING PLUS der Beweissicherung vor dem Baustart besondere Bedeutung zu.**



Rissmonitor zur permanenten Überwachung von Rissen

Unser Know-how, Ihr PLUS. ING PLUS sichert mit einer Beweissicherung vor Baubeginn den Bestand. Eine Beweisaufnahme vor Baustart durch ING PLUS schafft klare Verhältnisse, bevor Schäden bei umliegenden Liegenschaften, Strassen, Bauten oder Anlagen entstehen. So wird auch sichergestellt, dass bereits bestehende Schäden erkannt und nicht mit dem neuen Bauvorhaben in Verbindung gebracht werden können. Eine gezielte Bestandesdokumentation anhand von Fotos, Rissprotokollen und Erschütterungsmessungen – zusammengefasst in einem technischen Bericht – schützt die Bauherrschaft vor unberechtigten Forderungen und sorgt für Transparenz im Bauprozess. Aus verschiedenen Gründen kann es durchaus sinnvoll sein, wenn die Initiative für die Beweissicherung bei umliegenden Bauten von der Bauherrschaft ausgeht. Ein offener Dialog zwischen der Bauherrschaft und den Nachbarn über das Bauprojekt und die bevorstehenden Arbeiten

Messgerät zur permanenten Protokollierung von Erschütterungen

sorgt für Vertrauen zwischen den Akteuren und beugt allfälligen Unklarheiten und Streitigkeiten vor. Im Zuge dieses Dialogs kann auch diskutiert werden, wer die Kosten für die Beweissicherung übernimmt oder ob man diese allenfalls aufteilen kann – ein Vorgehen, das für reibungslose Abläufe sorgt und für alle Vorteile mit sich bringt. ING PLUS steht dabei allen am Bauprozess beteiligten Parteien mit ihrer Erfahrung zur Seite.

Die auszuführenden Arbeiten erfolgen unter Einsatz neuster Technologien und mit modernstem Messequipment. Folgende Methoden kommen bei der Beweissicherung zur Anwendung:

Präzisionsmessgerät zur Überwachung von Deformationen

Erschütterungsmessung
ING PLUS überwacht mittels Erschütterungsmessgeräten Baugruben, Privatgebäude, Bauwerke und Anlagen in Echtzeit und gewährleistet damit eine Bauwerksüberwachung 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche.

Inklinometermessung
ING PLUS überwacht mit Inklinometermessungen Bohrlöcher entlang vertikaler und horizontaler Messlinien, welche für die Beurteilung in der Bauphase eine wertvolle Grundlage bieten.

Monitoring
ING PLUS überwacht über die gesamte Bauzeit mittels Erschütterungsmessungen, Deformationsmessungen oder Geomonitoring betroffene Gebäude, Bauwerke und Anlagen auf Bewegungen sämtlicher Art.

Rissprotokoll
ING PLUS dokumentiert vor, während und nach der Bauzeit anhand von Rissprotokollen Schäden bei umliegenden Liegenschaften, Strassen, Bauten oder Anlagen.

ING PLUS Kompetenz in Vermessung, Gebäudeaufnahme, Beweissicherung und Tiefbau.

ING PLUS AG ist ein innovatives Ingenieur- und Vermessungsunternehmen mit Kernkompetenz in den Fachbereichen **Vermessung, Gebäudeaufnahme, Beweissicherung und Tiefbau** mit Sitz in Winterthur im Kanton Zürich. ING PLUS bietet ihre Dienstleistungen sowohl regional als auch national über die gesamte Schweiz und projektbezogen auch im Ausland an.

Investitionen in die Ausbildung ihrer Mitarbeitenden betrachtet ING PLUS ebenso als Teil der Unternehmensaufgaben wie die laufende Aktualisierung der technischen Infrastruktur. Die auszuführenden Arbeiten erfolgen unter Einsatz neuster Technologien und mit modernstem Messequipment. Der technologische Vorsprung von ING PLUS ist Ihr Vorteil als Kunde.

Die Ingenieure, Techniker und Planer von ING PLUS lieben Herausforderungen, sind kundenorientiert, zuverlässig und arbeiten mit grosser Flexibilität, um die Zufriedenheit ihrer Partner und Kunden sicherzustellen.

ING+

Vermessung
Gebäudeaufnahme
Beweissischerung
Tiefbau

ING PLUS AG
Ziegeleiplatz 2 | 8406 Winterthur
Tel. +41 52 242 78 49

ING PLUS AG
Weinbergstrasse 41 | 8006 Zürich
Tel. +41 44 242 78 49

www.ing-plus.ch
mail@ing-plus.ch

KANTONSRAT WILL DAS PLANEN UND BAUEN VEREINFACHEN

Negative Vorwirkung soll abgeschafft werden

Am 28. April hat der Kantonsrat die parlamentarische Initiative (PI) «Änderung der Nutzungsplanung ohne negative Vorwirkung» mit 84 Stimmen vorläufig unterstützt. Mit der PI soll das Planen und Bauen vereinfacht werden, indem die negative Vorwirkung aus dem Planungs- und Baugesetz gestrichen wird. Der HEV Kanton Zürich unterstützt die Abschaffung dieser einschränkenden Regelung. Dadurch erhalten Planer und Bauherren mehr Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit, was eine wichtige Voraussetzung für mehr Wohnraum ist.

Im Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) gibt es mit der sogenannten negativen Vorwirkung ein gleichermassen sonderbares wie umstrittenes Instrument, das es in keinem anderen Zürcher Gesetz gibt. Denn die negative Vorwirkung hat zur Folge, dass Änderungen in der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) bereits ab dem Zeitpunkt gelten, ab dem eine Gemeinde die Änderungen beantragt hat. In der Praxis bedeutet das, dass Bauherren und Hauseigentümer in Baugesuchen, die noch nicht rechtskräftig bewilligt worden sind, die strengeren Regeln bereits zu berücksichtigen haben, obschon sie noch nicht in Kraft getreten sind.

Negativbeispiel Zürich

Ein Instrument, das von den kommunalen und den städtischen Behörden immer wieder angewendet wird. So sorgte etwa erst am 13. März 2025 der Zürcher Stadtrat mit seinen umstrittenen Plänen für eine Teilrevision der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) für Aufsehen. Mit der BZO-Revision «Baumerhalt» plant er unter anderem, ein Baumfällverbot ab einem Stammumfang von 100 cm einzuführen. Wegen der negativen Vorwirkung ist die neue Regelung aber bereits per sofort in Baugesuchen zu berücksichtigen, was der HEV Kanton Zürich rechtlich als fragwürdig erachtet.

Negative Vorwirkung blockiert Wohnbauprojekte

Die negative Vorwirkung erschwert also, wie das Negativbeispiel Zürich zeigt, Bauvorhaben erheblich und führt zu Unsicherheiten, Einschränkungen und Verzögerungen. Eine solche Regelung erscheint dem HEV Kanton Zürich in Zeiten, in denen viel von Wohnungsknappheit und dem Wunsch nach mehr Wohnraum die Rede ist, absurd.

Es ist daher ein erfreuliches Zeichen, dass sich Ende April im Kantonsrat eine überparteiliche Allianz rund um die Erstunterzeichnerin Astrid Furrer (FDP, Wädenswil) sowie um die Mitunterzeichner Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg) und Donato Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen) angeschickt hat, mit einer vorläufigen Unterstützung der PI «Änderung der Nutzungsplanung ohne negative Vorwirkung» diese Regelung aus dem PBG zu streichen.

Rechtssicherheit verbessern und Bauen vereinfachen

Die PI wird nun einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen. Der HEV Kanton Zürich verlangt, dass die Kommission die negative Vorwirkung aus dem PBG streicht, indem der Paragraf 234 wie gewünscht angepasst wird.

Damit kann der kantonale Gesetzgeber einen wichtigen Beitrag leisten, um bürokratische Hürden abzubauen und das Planen und Bauen in Zukunft zu vereinfachen. Dadurch erhalten Planer und Bauherren mehr Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit, was eine wichtige Voraussetzung für mehr Wohnraum ist.

HEV KANTON ZÜRICH BEGRÜSST DENKMALSCHUTZ-REVISION

Weniger Bürokratie, mehr Eigentumsschutz

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich begrüsst die vom Regierungsrat vorgeschlagene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes sowie der zugehörigen Verordnungen zur Modernisierung des Denkmalschutzes. Die geplanten Änderungen erleichtern bauliche Entwicklungen und energetische Sanierungen bei denkmalgeschützten Liegenschaften, stärken die Interessenabwägung sowie die Eigentumsfreiheit und schaffen so mehr Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit für Hauseigentümerinnen und -eigentümer.

Das Ziel des Hauseigentümerverbandes ist, die teilweise antiquierten und wenig eigentumsfreundlichen Bestimmungen zum Denkmalschutz im Planungs- und Baugesetz (PBG) an die heutige Zeit anzupassen. Die Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz» aus dem Jahr 2020 und das Postulat «Denkmal- und Heimatschutz kontra Klimaschutz» aus dem Jahr 2022 forderten eine Revision des PBG im Bereich des Denkmalschutzes, mit der nebst einer besseren Interessenabwägung zwischen öffentlichen Interessen wie Verdichtung, Wachstum und energetischen Sanierungen auch eine bessere Berücksichtigung der Eigentümerinteressen verlangt wurden. Der HEV Kanton Zürich erwartete ausserdem, dass Hauseigentümer besser in das bislang oft intransparente Unterschutzstellungverfahren miteinbezogen werden sollen.

Am 17. April 2025 hat der Regierungsrat in Erfüllung der Motion und des Postulats die geplante Revision des PBG samt Verordnung vorgestellt. Insbesondere die geplanten Vereinfachungen beim Bauen an denkmalgeschützten Gebäuden und bei energetischen Sanierungen sind ein Schritt in die richtige Richtung – hin zu mehr Eigentumsschutz, Rechtssicherheit und einfacheren Verfahren.

Schluss mit unnötiger Bürokratie bei kleinen Eingriffen

Lange Planungsverfahren, intransparente Inventarisierungen und unverhältnismässige denkmalpflegerische Anforderungen haben in der Vergangenheit viele Hauseigentümer stark eingeschränkt. Dass kleinere bauliche Veränderungen, welche die Schutzziele nur unwesentlich beeinträchtigen, künftig ohne separate Schutzentscheide möglich sein sollen, ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich ein überfälliger Schritt zum Abbau bürokratischer Hürden. Damit kann der baulichen Entwicklung auch von denkmalgeschützten Liegenschaften und der raumplanerisch erwünschten Innenverdichtung pragmatisch Rechnung getragen werden.

Energetische Sanierungen erleichtern

Die zeitgemässe Nutzung und energetische Modernisierung von denkmalgeschützten Liegenschaften sollen durch ausdrückliche Erwähnung im Gesetz gestärkt werden. So kann der Gesetzgeber für verlässliche Rahmenbedingungen sorgen, damit Eigentümer von denkmalgeschützten Liegenschaften in Zukunft mittels gezielter energetischer Sanierungen noch stärker zu den ambitionierten Klimazielen beitragen können.

Rechtssicherheit und Mitspracherechte stärken

Der HEV Kanton Zürich begrüsst, dass Hauseigentümer künftig von den Behörden über die Aufnahme in ein Denkmalschutzinventar aktiv informiert werden sollen. Das stärkt die Transparenz. Auch dass vermehrt verwaltungsrechtliche Verträge zur Anwendung kommen sollen, ist als positiv zu werten. Dass der Regierungsrat die Verfahren generell vereinfachen und beschleunigen sowie die Planungs- und Rechtssicherheit verbessern will, ist ein wichtiges Signal für einvernehmliche Lösungen zwischen Behörden und Eigentümerschaft.

Zentralisierung der Inventare kritisch zu begleiten

Ein Fragezeichen setzt der HEV Kanton Zürich hinter die geplante Vereinheitlichung der Inventarführung auf Kantonsebene. Der Verband warnt davor, dass zentralisierte Verfahren nicht zu einer weiteren Ausdehnung der Schutzziele führen dürfen. Entscheidend ist, dass die Gemeinden ihre Kompetenz bei Schutzentscheiden behalten – sie kennen die lokalen Verhältnisse und Bedürfnisse am besten.

Fazit: Gut gemeint – jetzt braucht es eigentumsfreundliche Umsetzung

Die geplante Revision bringt in zentralen Punkten Verbesserungen: Sie ermöglicht die bauliche Entwicklung und erleichtert energetische Sanierungen, verankert die Interessenabwägung gesetzlich, schafft mehr Rechtssicherheit bei Schutzentscheiden und sieht eine Stärkung verwaltungsrechtlicher Verträge vor. Sie zielt damit auf eine bessere Vereinbarkeit von Eigentumsschutz, Klimazielen und Denkmalpflege ab. Entscheidend wird jedoch die Umsetzung sein. Um die Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit für Hauseigentümer zu erhöhen, muss diese praxistauglich und ohne neue bürokratische Vorschriften erfolgen.

Der HEV Kanton Zürich wird daher die Vernehmlassung konstruktiv begleiten – mit dem Ziel, dass die Revision des Denkmalschutzrechts zu einer eigentumsfreundlichen, praxistauglichen und zukunftsfähigen Lösung führt.

Unsere Lösung im Haus: Die vorhandene Treppe mit beidseitigen, griffigen Handläufen nachrüsten, damit sie zum «Training» benutzt werden können. Das Obergeschoss erreicht man zusätzlich mit dem runden, eleganten, senkrechten Hauslift, der den Wert des Hauses steigert.

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

Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

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

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

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

KANTONSRATSSITZUNG ZU ZWEI WOHNPOLITISCHEN VORLAGEN

Für eine wirksame Wohnpolitik und eine echte Wohneigentumsförderung

Am 14. April 2025 wurden im Kantonsrat zwei wohnpolitische Vorlagen diskutiert. Der HEV Kanton Zürich sieht sich durch die Diskussionen in seinen wohnpolitischen Grundsätzen bestätigt: Um der Wohnungsknappheit auf der Angebotsseite wirksam zu begegnen, braucht es vor allem eines – mehr Wohnungen und weniger staatliche Eingriffe. Die Debatte hat zudem verdeutlicht: Die beiden vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen zur Förderung des Wohneigentums sind nicht nur richtig, sondern längst überfällig.

Die Diskussionen im Kantonsrat haben deutlich gemacht, dass eine liberale, eigentumsfreundliche und lösungsorientierte Wohnpolitik dringlicher ist denn je. Zwei Vorstösse standen im Zentrum der Debatte: das Postulat «Analyse von Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit» (FDP) und die Interpellation «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung im Kanton Zürich» (Grüne, AL).

Mehr Wohnraum, weniger Vorschriften

Mit dem Postulat wird verlangt, die Wirksamkeit staatlicher Massnahmen gegen Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen zu evaluieren. Der HEV Kanton Zürich nimmt erfreut zur Kenntnis, dass 150 Mitglieder des Kantonsrates der Überweisung des Postulats zugestimmt haben.

Die Diskussionen und die Ausführungen von Volkswirtschaftsdirektorin Carmen Walker Späh machten deutlich, woran es im Wohnungsbau tatsächlich hapert: an überbordender Bürokratie, langwierigen Bewilligungsverfahren, Einsprachen und restriktiven Bauvorschriften. Statt immer neuer Regulierungen braucht es jetzt eine eigentumsfreundliche Politik: Vorschriften abbauen, Verfahren beschleunigen, Verdichtungen ermöglichen.

Wohneigentumsförderung: Ein vernachlässigter Verfassungsauftrag

Nachdem der HEV Kanton Zürich am 8. September 2023 zur Erfüllung des Verfassungsauftrags der Wohneigentumsförderung die «Starthilfe-» und die «Wohneigentums-Initiative» lanciert hat, haben Grüne und AL wohl als Reaktion darauf am 18. September 2023 die Interpellation «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung im Kanton Zürich» eingereicht. Darin wurde etwa gefragt, wie viele Mietwohnungen der Kanton Zürich zwischen 2005 und 2022 gefördert hat und wie hoch die Darlehenssumme ausgefallen ist. Gleichzeitig wurde gefragt, wie viele Eigentumswohnungen in dieser Zeit gefördert wurden.

Die regierungsrätliche Antwort offenbarte ein deutliches Missverhältnis: Während zwischen 2005 und 2022 Darlehen in Höhe von CHF 141 340 560 für 1737 Mietwohnungen in neun Gemeinden gesprochen wurden, flossen CHF 0 in die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums. Dieses eklatante Ungleichgewicht zeigt: Eine echte Wohneigentumsförderung findet im Kanton Zürich faktisch nicht statt.

Der HEV Kanton Zürich wird sich daher in den anstehenden Beratungen in der Kommission und im Kantonsrat sowie danach im Abstimmungskampf mit Nachdruck für seine Ideen zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums einsetzen. Denn die beiden Volksinitiativen tragen nicht nur zu einem ausgeglicheneren Verhältnis zwischen Mietern und Hauseigentümern und einer guten sozialen Durchmischung bei, langfristig könnte mit ihnen auch der Mietwohnungsmarkt entlastet werden.

ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE
IN HOLZSYSTEMBAU

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhauf, 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 Abnützung/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 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 Wohnungsabnahme» vom 9. September 2025
(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

Publireportage

NeoVac

Mietmodell für Ladestationen in Mehrfamilienhäusern

NeoVac bietet für Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern ein Mietmodell für Ladestationen an - inklusive Service, Support und Abrechnung. Eigentümer:innen und Verwaltungen werden vom administrativen Aufwand komplett entlastet.

Die Etablierung der Elektrofahrzeuge stellt Verwaltungen und Eigentümerschaft vor neue Herausforderungen. Mieter:innen und Nutzer:innen fahren zunehmend Fahrzeuge mit elektrifiziertem Antrieb und fragen Lademöglichkeiten für ihr Elektroauto nach. Mit NeoVac realisieren Eigentümer:innen und Verwaltungen zukunftsfähige Lösungen in der Tiefgarage oder auf dem Parkplatzareal, die das Netz schonen und ein schnelles, sicheres Laden gewährleisten.

«E-Mobility Go!»: das Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen
NeoVac bietet mit «E-Mobility Go!» ein Mietmodell für Ladestationen in Mehrfamilienhäusern an. Nutzer:innen und Mieter:innen können wählen, ob sie die Ladestation für CHF 1'980,- kaufen oder zum monatlichen Preis von CHF 39.- mieten möchten. In beiden Fällen wird eine einmalige Onboarding-Gebühr von CHF 95.- erhoben. Die Stromkosten für die Ladeinfrastruktur werden direkt an NeoVac fakturiert und die Gebühren für die genutzte Energie über die Kreditkarte der Mieter:innen und Nutzer:innen abgerechnet.

NeoVac ermöglicht es Eigentümer:innen und Verwaltungen die vielfältigen Vorzüge der Elektromobilität uneingeschränkt zu geniessen und koordiniert dabei nicht nur die Erschliessung und Erstinstallation des Grundausbaus, sondern übernimmt auch den Einbau von einzelnen Ladestationen sowie die Abrechnung, die Wartung und die Service- und Support-Leistungen. Damit werden Eigentümer:innen und Verwaltungen vom administrativen Aufwand entlastet und haben die Gewissheit, dass alles funktioniert. Zudem haben sie zukünftig keine Investitionen mehr in die Infrastruktur zu tätigen.

Mehr Informationen:
neovac.ch/e-mobility

NeoVac ATA AG
Eichaustrasse 1
CH-9463 Oberriet SG

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache

HEV Zürich

Uster
4½-Zimmer-Wohnung

Die 4½-Zimmer-Wohnung befindet sich im nördlichen Teil der Wasserstadt Uster, in einer Umgebung, die sowohl durch Wohngebiete als auch durch verschiedene Einrichtungen geprägt ist. Unweit entfernt befindet sich die Bushaltestelle «Uster, Buchholz». Von hier aus gelangt man innerhalb weniger Minuten in die Innenstadt und zum Bahnhof Uster. Durch die sonnige Westausrichtung profitiert die Wohnung und insbesondere der Balkon von angenehmen Sonnenstunden am Abend.
Wohnfläche: 93,9 m².
Verhandlungspreis: CHF 750 000.–

Gockhausen
Mehrfamilienhaus mit 3 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 6½-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss sowie eine 5½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Alle 3 Wohneinheiten verfügen über grossflächige Fensterfronten, welche einen fliessenden Übergang der Innen- und der Aussenräume ermöglichen und die fantastische Umgebung ins Grüne in den Wohnraum miteinbeziehen.
Grundstücksgrösse: 1 666 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

TRENDS

Ressourcenschonend waschen

Wenn sich der Wäscheberg stapelt, laufen die Waschmaschine und der Trockner auf Hochtouren. Oft plagt uns deswegen ein schlechtes Gewissen gegenüber der Umwelt. Doch dank moderner Technologien können beste Waschergebnisse auch bei niedrigem Verbrauch erzielt werden, wie der Haushaltgerätehersteller Electrolux sagt. Wie geht schonendes Waschen und worauf sollte man beim Kauf eines Gerätes achten?

Text Jana Berisha, Chefredaktion traumhaus Bilder Electrolux

Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Waschmaschinen auf dem Markt. Worin müssen sich Käuferinnen und Käufer im Klaren sein, wenn sie ein neues Gerät anschaffen möchten?
Wir raten den Verbrauchern, über ihren persönlichen Gebrauch nachzudenken. In einem Mehrpersonenhaushalt oder wenn die Anzahl Waschgänge möglichst klein gehalten werden soll, sollte man eine Maschine mit einer möglichst grossen Beladungskapazität, mit extragrosser Waschtrommel und mit einem Fassungsvolumen von bis zu zehn Kilo wählen. Zudem sollte man sich beim Kauf über die vielfältigen Technologien und Waschprogramme einer Waschmaschine informieren, mit denen beste Ergebnisse bei geringem Verbrauch erzielt werden. Durch die Wahl eines besonders energieeffizienten Gerätes können die Folgekosten deutlich reduziert und die Umwelt geschont werden.

Was ist heute beim Kauf einer Waschmaschine oder eines Trockners entscheidend?
Aus ökologischer Sicht sind der Energie- und Wasserver-

TRENDS

«Die Maschinen sind in Bezug auf den Energieverbrauch viel effizienter geworden.»

Marius Rübenacker, Senior Product Line Manager

brauch wichtige Kriterien. Gleichzeitig erwarten die Verbraucher hervorragende Ergebnisse in möglichst kurzer Zeit sowie eine intuitive und einfache Bedienung. Um dieses Bedürfnis zu erfüllen, haben wir ein vollwertiges Waschprogramm entwickelt, mit dem in nur 49 Minuten bei 30 Grad perfekte Ergebnisse erzielt werden wie bei 60 Grad. Möglich macht dies die «Electrolux SoftWater»-Technologie, die das Wasser von schädlichen Mineralien reinigt, bevor es in die Trommel gelangt. So kann sich die volle Reinigungskraft des Waschmittels schon bei niedrigen Temperaturen entfalten.

Worauf sollen Kundinnen und Kunden bei der Wahl besonders achten?
Wenn es um den Energieverbrauch geht, ist es ratsam, auf das Energielabel zu achten. Die höchste Energieeffizienzklasse für Waschmaschinen ist A, die für Trockner A+++. Um den Verbrauchern zu helfen, nachhaltigere Entscheidungen zu treffen, hat Electrolux sein eigenes «EcoLine»-Label eingeführt, das die energieeffizientesten Produkte der Marke Electrolux umfasst. Darüber hinaus besitzen diese Geräte besondere ressourcenschonende Technologien wie «ProSteam», mit der die Wäsche mit Wasserdampf aufgefrischt wird, was den Wasserverbrauch erheblich senkt.

Das Thema Energie steht überall im Fokus. Wie hat sich die Technologie bei Waschmaschinen und Trockner in Bezug aufs Energiesparen in den letzten Jahren verändert?
Die Maschinen sind in Bezug auf den Energieverbrauch viel effizienter geworden. Im Jahr 2021 wurde das neue Energielabel mit strengeren Anforderungen für Waschmaschinen eingeführt. Nach nur drei Jahren übertreffen die besten Maschinen von Electrolux bereits wieder die höchste Energieeffizienzklasse und verbrauchen bis zu 20 Prozent weniger Energie, als beim besten Energielabel A vorgeschrieben. Das zeigt, wie schnell Fortschritte in Bezug aufs Energiesparen gemacht werden.

Worauf muss man achten, um nachhaltig Wäsche zu waschen und zu trocknen?
Die nachhaltige Wäschepflege beinhaltet zwei Aspekte. Erstens die Schonung der natürlichen Ressourcen beim Waschen und zweitens die schonende Pflege der Textilien, wodurch die Kleidung länger hält und weniger rasch ersetzt werden muss. Beides hat direkt oder indirekt einen positiven Effekt auf die Umwelt. Um dies zu erreichen, hilft es, ein besonders energieeffizientes Gerät zu nutzen, die Wäsche seltener zu waschen, die Maschine möglichst immer ganz zu füllen und bei niedrigen Temperaturen zu waschen. Zudem bestehen spezielle kleiderschonende Technologien wie die praktische «AutoDose-Funktion», bei der bis zu 30 Waschgänge mit nur einer Befüllung durchgeführt werden können. Die Maschine dosiert automatisch die optimale Menge Waschmittel und Weichspüler, wodurch sich der Waschmittelverbrauch reduziert, was die Kleidung und die Umwelt schont. Speziell für das Trocknen von mehrlagiger Kleidung hat Electrolux die «3DScan»-Technologie entwickelt, die die Feuchtigkeit nicht nur an der Oberfläche, sondern auch im Inneren der Kleidungsstücke misst. Dadurch werden sie innen und aussen vollständig getrocknet und die Daunen kleben nicht zusammen, wie es beim Trocknen an der Luft der Fall ist, wodurch bis zu 30 Prozent mehr Wärmeisolierung erhalten bleibt.

Ums sogenannte Kurzprogramm kursieren viele Gerüchte. Ist es nun energieeffizienter oder nicht?
Bei kurzen Programmen ist die Temperatur, bei der Sie waschen, entscheidend. Wird kurz und heiss gewaschen, d.h. bei 40 Grad und mehr, muss das Wasser in kurzer Zeit auf die hohe Temperatur erhitzt werden, was viel Energie erfordert. Kurze Programme mit niedrigen Temperaturen, d.h. 30 Grad und tiefer, verbrauchen dagegen in der Regel nicht nur weniger Energie, sondern auch weniger Wasser. Um jegliche Zweifel auszuräumen und ökologisches Waschen zu fördern, müssen alle in der Schweiz erhältlichen Waschmaschinen per Gesetz über das Waschprogramm «Eco 40-60» verfügen. Die Einstellungen dieses Programms sind so festgelegt, dass der Waschgang automatisch am ressourcenschonendsten durchgeführt wird.

Wann lohnt es sich, ein Gerät zu reparieren, und wann sollte über eine Neuanschaffung nachgedacht werden?
Wir empfehlen generell, das Gerät zu reparieren, wann immer dies möglich ist. Ersatzteile halten wir in der Regel 15 Jahre und mehr nach dem Kauf auf Lager. So können einzelne defekte Bauteile ausgetauscht werden, anstatt das gesamte, ansonsten funktionsfähige Gerät zu entsorgen. Unsere landesweite Serviceorganisation punktet mit einer Erstgang-Erledigungsquote von 94 Prozent. Das bedeutet, dass ein Mangel bereits beim ersten Serviceeinsatz behoben wird. Die Anschaffung eines neuen Gerätes kann in Betracht gezogen werden, wenn ein älteres Gerät eine sehr schlechte Energieeffizienz aufweist und es daher aus ökologischer Sicht sinnvoller ist, es zu ersetzen.

Geräte haben immer mehr Funktionen. Sind sie trotzdem noch benutzerfreundlich?
Aus designtechnischer Sicht vereinfachen die abgedunkelte Blende mit weisser Beschriftung und der praktische Drehregler die Programmwahl und sorgen für maximale Benutzerfreundlichkeit. Zudem verfügen moderne Maschinen über «Connectivity» und können mit dem hauseigenen Wi-Fi-Netzwerk verbunden werden. Dadurch ist es möglich, die Maschine über die Electrolux-App zu steuern. Die intuitive Pflegeanleitung bietet einfache und clevere Unterstützung bei der Optimierung der Pflege Ihrer Kleidung und die Informationen werden automatisch an die Maschine gesendet. Bevorzugte Waschprogramme und persönliche Einstellungen können als Favoriten gespeichert werden und das Gerät kann sogar bequem über die Electrolux-App mit dem Smartphone gesteuert werden. Darüber hinaus erhalten Sie eine Push-Benachrichtigung, sobald der Waschgang beendet ist, was Ihnen einen unnötigen Gang in die Waschküche erspart. Waschmaschine und Trockner kommunizieren miteinander; der Trockner erhält von der Waschmaschine Informationen zur Lademenge und wählt danach vollautomatisch die optimale Trocknungsdauer.

Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümerverband Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

am Donnerstag, 22. Mai 2025, ab 17.30 Uhr
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

Informationen zur:
Abstimmung Eigenmietwert durch Yvonne Bürgin, Nationalrätin Die Mitte, und Stadtentwicklung (Innovationspark) von Dominik Müller, Hochbauvorstand Dübendorf

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich; bitte mit Mitglieder-Nr. bis **Mittwoch, 14. Mai 2025,** an: anmeldung@hev-duebendorf.ch

H E V Dübendorf & Oberes Glattal

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung
Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?

Wir übernehmen gerne für Sie:
- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

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

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

H E V Zürich

MIETRECHT

Die Herausgabe der Mietkaution

«Das Mietverhältnis mit meiner Mieterin wurde soeben beendet und die Wohnung ordnungsgemäss abgenommen. Es gibt noch ein paar Schäden, doch sie will die Kaution sofort zurück. Muss ich das wirklich tun?»

Die Sicherheitsleistung
In der Regel wird vom Vermieter eine vertraglich vereinbarte Mietkaution von höchstens drei Monatszinsen verlangt, welche der Mieter bis spätestens vor Mietantritt auf ein Kautionssperrkonto, lautend auf den Namen des Mieters, zu leisten hat. Dieses dient der Sicherung sämtlicher Forderungen aus dem Mietverhältnis und ist nach Beendigung desselben aufzulösen resp. an den Mieter auszubezahlen, sofern keine berechtigten Forderungen des Vermieters bestehen. Das heisst, vollständige Rückgabe der Mietsache in vertragsgemässem Zustand, beglichene Miet- und Nebenkostenzahlungen und keine offenen Schadensersatzansprüche.

Voraussetzungen der Freigabe
Wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, gilt nach dem Gesetz als Erstes die Ver-einbarung der Parteien, welche die Bank ermächtigt, die Sicherheit freizugeben. Anstelle der Vereinbarung kann ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil treten.

Ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl bedeutet ein Zahlungsbefehl, gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben wurde, bei dem der Rechtsvorschlag endgültig beseitigt wurde und gegen den keine Ein-stellung verfügt wurde. Ein rechtskräftiges Gerichtsurteil kann nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden. Dem Gerichtsurteil ist ein Urteil oder ein Urteilsvorschlag der Schlichtungsstelle gleichwertig, so wie auch ein Klagerückzug, eine Klageanerkennung oder ein Vergleich.

Was passiert, wenn der Mieter berechtigte Forderungen nicht bezahlt?
Werden bei der Rückgabe der Mietsache Schäden festgestellt oder Mietzinse sind noch ausste-hend, wird dies im Protokoll festgehalten. Im Anschluss an die erfolgten Reparaturen wird dem Mieter Rechnung gestellt. Bezahlt dieser nicht und kann keine Einigung erzielt werden, muss in aller Regel ein Schlichtungsverfahren am Ort der gelegenen Sache eingeleitet werden, ausser es handle sich ausschliesslich um offene Mietzinsforderungen. In diesem Fall ist auch eine Betreibung am Wohnsitz des Mieters möglich. Mit vorgängiger Mahnung sollte dem Mieter die Einleitung eines Verfahrens angedroht werden, in der Hoffnung, dass es doch noch zu einer aussergerichtlichen Einigung kommt. Grundsätzlich geht es in der Schlichtungsverhandlung dann darum, den Bestand und die Rechtmässigkeit der Forderung festzustellen und zu einer Erledigung zu kommen, welche dann der Bank präsentiert werden kann. Alternativ kann auch im Rechtsbegehren verlangt werden, dass die Bank angewiesen werden soll, den Kautionsbetrag an den Vermieter auszuzahlen oder an die Forderung anzurechnen oder je nach dem den Kautionsbetrag unter beiden Parteien zu verteilen.

Vielleicht ein Trick?
Pragmatisch könnte man dem Vermieter vorschlagen, zusammen mit der Rechnungsstellung dem Mieter die Bankdokumente für die Auflösung des Depots bereits «vorausgefüllt» zuzustellen, damit dieser nur noch zu unterschreiben braucht, und ihn so zu überlisten. Ein solches

Vorgehen könnte allenfalls Sinn machen, falls dem Mieter noch ein Guthaben zusteht.

Wie lange kann die Kaution zurückbehalten werden?
Solange die Forderung des Vermieters nicht beglichen ist, darf die Kaution zurückbehalten werden. Der Zeitpunkt der Rückgabe ist gesetzlich nicht geregelt. Wie eingangs erwähnt, kann dies mehr oder weniger umgehend erfolgen, falls vermieterseits keine Ansprüche bestehen; die Dokumente können in so einem Fall direkt anlässlich der Rückgabe unterzeichnet werden.

Es gibt Fälle, wo eine sehr hohe Kaution geleistet wurde im Vergleich zur mutmasslichen Forderung des Vermieters. Nun ist fraglich, ob der Mieter einen Anspruch darauf hat, den überschüssigen Betrag nach Beendigung des Mietverhältnisses herauszubekommen. Gesetzlich besteht kein solcher Anspruch, praxisgemäss wird die Verhältnismässigkeit zu prüfen sein. Steht zum Beispiel ein Kautionsbetrag von CHF 10 000.- einer noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung von mutmasslich ein paar hundert Franken gegenüber, wäre es unver-hältnismässig, diesen Betrag über Monate zu «sperren». Somit gälte entweder nach Treu und Glauben, die Sicherheit herauszugeben und in guten Treuen zu glauben, dass der Mieter später dann diese Kosten wie geschuldet bezahlen wird. Oder aber den Mieter den mutmasslichen Betrag vorschüssig dem Vermieter direkt (aus)zahlen zu lassen. Dies ebenfalls in guten Treuen seitens des Mieters, dass ihm ein allfälliger Überschuss zurückerstattet wird.

Klagemöglichkeit des Mieters
Gibt der Vermieter, ohne dass er berechtigte Ansprüche hat, die Kaution nicht zeitnah zurück, ist es beim Mieter, eine Frist anzusetzen und nach Ablauf ebenfalls ein Schlichtungsverfahren einzuleiten.

Das verflixte erste Jahr
In jedem Fall ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Vermieter, will er seine Ansprüche durchsetzen, dies zwingend vor Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses tun muss, ansonsten der Mieter der Bank dann einen Besuch abstattet, seine Kaution verlangt. Regelmässig erkundigt sich die Bank vorgängig beim Vermieter, ob dies korrekt sei. Falls dieser innert Jahresfrist nichts unternommen hat, wird die Bank auch gegen den Willen des Vermieters das Depot freigeben müssen. Und aufgepasst! Die Ansprüche müssen rechtlich geltend gemacht werden, was entweder die Einleitung einer Klage bei der Schlichtungsstelle oder einer Betreibung vor Ablauf der Jahresfrist bedeutet. Sonst tritt die «Verjährung» ein, welche eben NICHT durch Mahnungen und Einschreibebriefe unterbrochen wird.

Der Mieter ist unter- und abgetaucht
Falls der Mieter ins Ausland abgereist oder sonst nicht mehr auffindbar ist, muss zur Freigabe der Kaution innert Jahresfrist das Gericht angerufen werden, auch ohne vorgängige Schlichtungsverhandlung. Es wird vorausgesetzt, dass der Vermieter die zumutbaren Nachforschungen über den Aufenthaltsort angestellt hat. Alternativ ist es auch möglich, am Ort, wo die Kaution hinterlegt ist, also am Sitz der Bank, eine Betreibung auf Pfandverwertung einzuleiten. Wenn der Aufenthaltsort unbekannt ist, erfolgt die Zustellung des Zahlungsbefehls durch öffentliche Bekanntmachung. Da der entschwundene Mieter vermutlich das Amtsblatt nicht konsumiert und demzufolge innert 10 Tagen keinen Rechtsvorschlag erheben wird, kann der Vermieter mit dem rechtskräftigen Zahlungsbefehl bei der Bank die Kaution auslösen.

Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

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

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

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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.

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

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

RECHT

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 2)

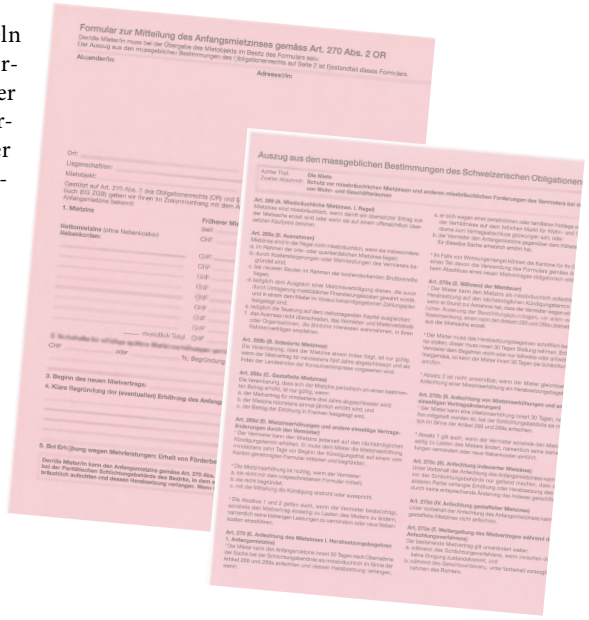
Zwingend zu verwenden beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages

Bereits vergangenen Monat wurde darüber informiert, dass im Kanton Zürich bei jedem Wohnraummietvertrag ein Anfangsmietzinsformular korrekt ausgefüllt und unterzeichnet rechtzeitig dem Mieter gegen Unterschrift zu übergeben ist. Ab dem 1. Oktober 2025 werden neu zusätzliche Details wie der zuletzt geltende Referenzzinssatz und die Teuerung im Anfangsmietzinsformular verlangt werden. Was bereits jetzt gilt und gleich bleibt, wird im Folgenden dargelegt.

Zweck des Anfangsmietzinsformulars
Zweck des Formulars ist es, bei Mieterwechseln missbräuchliche Mietzinserhöhungen zu vermeiden, indem dem Mieter die Angaben über die Veränderung auf dem Anfangsmietzinsformular so zu liefern sind, dass dieser sich über seine Möglichkeit, die Höhe des Anfangsmietzinses anzufechten, informieren kann.

Anfangsmietzinsformularpflicht für Wohnräume – was gilt und bleibt
Schon seit dem 1. November 2013 gilt im Kanton Zürich die Pflicht, beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages das Anfangsmietzinsformular zu benützen.

Dies bedeutet, dass *mit Abschluss jedes Mietvertrages über Wohnräume zwingend ein amtlich genehmigtes Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses zu benutzen* und korrekt auszufüllen ist.


Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 Abs. 2 OR

Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts

Inhalt (ehemaliger und neuer Mietzins) sowie entsprechende Begründung
Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines jeden neuen Mietvertrages für Wohnräume müssen *im genehmigten amtlichen Formular*
- der *frühere Mietzins* und
- die *früheren Nebenkosten* sowie
- *neu ab dem 1. Oktober 2025 auch die zuletzt für dieses ehemalige Mietverhältnis geltenden Stände wie*
  Referenzzinssatz und
  Teuerung

sowie
- der *neue (Anfangs-)Mietzins* und ebenfalls
- die *neuen Nebenkosten*

zwingend auf dem Anfangsmietzinsformular *bekannt gegeben* und *begründet* werden.

Ausserdem ist das amtliche Formular zu *datieren,* zu *unterzeichnen* und vom Mieter *gegenzuzeichnen,* Letzteres, damit bewiesen werden kann, dass der Mieter das Formular erhalten hat.

Was ist die Folge, wenn kein oder kein korrekt ausgefülltes Anfangsmietzinsformular benutzt wird?
An sich ist es im Schweizer Recht so, dass ein Vertrag zustande kommt, sobald Einigkeit über die Hauptleistungspflichten vorherrscht. Dies gilt im Mietrecht aber für diejenigen Kantone nicht mehr, in denen für Wohnraummietobjekte eine Anfangsmietzinsformularpflicht besteht.

Wird das Anfangsmietzinsformular nicht oder zu spät benutzt oder liegt ein ddarauf zurückzuführender Formfehler, ist die weitreichende Folge daraus, dass der Mietvertrag «nur», aber eben ungünstigerweise immerhin hinsichtlich des *Mietzinses nichtig* ist (BGE 140 II 583, E. 3.2.1). Was bedeutet, dass juristisch gesehen keine Einigkeit über den Mietzins vorliegt.

Dies hat zur Konsequenz, dass der Mietvertrag zwar bestehen bleibt, aber mangels Einigung über den Mietzins der Richter diesen festlegt, mit Wirkung zurück auf den Beginn des Mietverhältnisses bis maximal zehn Jahre, mit entsprechenden *Rückerstattungsfolgen* zulasten des Vermieters.

Durch diesen Entscheid bzw. durch eine Einigung in diesem Zusammenhang wird darüberhinaus je nach Ausgang des Verfahrens eine *Kündigungssperrfrist* auf diesem Mietverhältnis für die danach folgenden drei Jahre ausgelöst. Erst nach dem Ablauf der vollen drei Jahre kann unter Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin das Mietverhältnis beendet werden, sollte dann ein legitimer Kündigungsgrund vorhanden sein.

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.

Worauf im Detail besonders geachtet werden muss, wird in einer weiteren Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» beschrieben werden.

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

Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.
Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladen alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen. www.elektro-compagnoni.ch
ELEKTRO COMPAGNONI

AUS DEM BUNDESGERICHT

Wenn Mücken hinter Mücken fliegen … dann stechen sie

Bei gut nachbarschaftlichen Verhältnissen kann es naturgemäss zu kleineren und grösseren Reibereien kommen, oder wie im nachfolgend aufgezeigten Fall gar zu Stechereien. Aus rechtlicher Sicht geht es um das Thema übermässige Immissionen durch Mückenschwärme.

Der Fall

A und B als Kläger bewohnen im schönen Kanton Schwyz eine Attikawohnung und sind direkt angrenzende Nachbarn von C, welcher eine ebensolche Wohnung bewohnt. C erfreut sich an einer Teichanlage in Form eines 4,34 m² grossen Wasserbeckens. A und B hingegen sind gar nicht erfreut, denn sie beklagen eine Stechmückeninvasion, deren Ursprung sie in ebendieser Anlage sehen. Sie verlangen den Rückbau des Gewässers und eventualiter die Zahlung von CHF 92 000.– nebst Zins für Verkehrswertminderung und CHF 37 375.– für die entgangene Nutzungsmöglichkeit der Dachterrasse. Die Vorinstanzen wollen nichts davon hören, weswegen A und B dann im schönen Lausanne Beschwerde erheben.

Zuerst ein paar Rechtlichkeiten

Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Grundeigentums aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung. Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen (Art. 679 Abs. 1 ZGB). In den Anwendungsbereich der übermässigen Einwirkungen gemäss Art. 684 ZGB fällt alles, was sich als eine nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge unwillkürliche Folge eines mit der Benutzung eines andern Grundstücks adäquat kausal zusammenhängenden menschlichen Verhaltens auf dem betroffenen Grundstück auswirkt. Nicht erforderlich ist, dass die Einwirkung direkt vom Grundstück ausgeht; es genügt, wenn sie als Folge einer bestimmten Benutzung oder Bewirtschaftung erscheint, auch wenn die Störungsquelle ausserhalb des Grundstücks liegt.

Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger, d. h. übermässiger, Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend, was nach objektiven Kriterien zu beurteilen ist. Das Gericht hat eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen vorzunehmen, wobei es seiner Beurteilung den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen. Verboten sind nicht nur Schaden verursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen.

Was summten denn die Richtenden der Vorinstanzen?

Auch die Vorinstanz war der Ansicht, dass Insekten grundsätzlich eine (materielle) Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB darstellen können, wenn diesen günstige Existenzbedingungen geschaffen werden.

Die mückengeplagten Eigentümer hatten zwecks Beweisführung private Gutachten sowie Videomaterial eingereicht und auch ein gerichtliches Gutachten beantragt, welches jedoch von der Vorinstanz abgelehnt wurde. Dennoch wurde den Klägern mangelnd Substantiierung in Bezug auf die Übermässigkeit sowie fehlender Nachweis der Kausalität zwischen den Mückenschwärmen und der Teichanlage angelastet. Die Vorinstanz warf den Beschwerdeführern vor, nicht behauptet zu haben, sie seien bei ihren Aufenthalten auf der eigenen Terrasse jeweils von den Mücken attackiert bzw. gestochen worden. Weiter hätten sie nicht substanziiert, was unter «enormen Stechmückenschwärmen» zu verstehen sei und zu welchen Zeitpunkten bzw. in welchen Zeiträumen die Mücken jeweils aufgetreten seien, wobei sie auch hätten dartun müssen, dass die Mückenschwärme an bestimmten Tagen über eine gewisse Zeitdauer auf der Terrasse verweilten bzw. über eine längere Dauer immer neue Schwärme auftauchten und die Beschwerdeführer von diesen in einem bestimmten Ausmass gestochen würden. Ja, etwa so summten die erstinstanzlichen Gerichte.

Und wie war der Ton des Bundesgerichtes?

Man höre und staune. Da gab es bei der Besetzung vom 22. August 2023 tatsächlich gesunden Menschverstand. Die Anwesenden konnten nicht verstehen, dass die Vorinstanz sinngemäss von den Klägern verlangt hatte, die Mücken einzeln zu zählen, nein, das wäre dann doch etwas zu viel verlangt gewesen. Mit der Vorinstanz wurde am 4. Mai 2021 zwischen 15.15 und 15.30 Uhr ein Augenschein durchgeführt. Vielleicht wäre es ja doch möglich gewesen mit so vielen Helferchen? Jedenfalls war die Vorinstanz so oder anders der Ansicht, dass die Kausalität zwischen der Teichanlage und dem behaupteten Mückenaufkommen nicht zu belegen sei, da es als eine allgemein bekannte Tatsache angenommen werden dürfe, dass verschiedenste Örtlichkeiten für Brüthabitate in Frage kämen (beispielsweise mit Restwasser gefüllte Blumentopfuntersetzer).

Der Privatgutachter hatte klar den Schluss gezogen, dass das Mückenaufkommen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf die Teichanlage zurückzuführen sei. Genau darum beantragte der Kläger ein Gerichtsgutachten, zumal der Experte auch in seinem Gutachten festhielt, dass eben genau die Kausalität im Rahmen eines Gutachtens bewiesen werden könne.

Aus den Formulierungen und dem Tonfall des Bundesgerichtsentscheids ist in der Tat zu schliessen, dass das Bundesgericht durch das Urteil der Vorinstanz etwas irritiert war. Einerseits weist es keine Fachkompetenz bezüglich des typischen Verhaltens von Stechmücken auf, sondern verweist einfach auf andere mögliche Ursachen, obwohl ein Gutachten als Beweismittel tauglich gewesen wäre.

Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die Vorinstanz bezüglich Beweiswürdigung willkürlich gehandelt hatte, und wies den Fall an diese zurück. Eine teilweise Gutheissung wurde jedoch im Hinblick auf die Übermässigkeit der Immissionen gesprochen.

(BGE 5A86/2023 vom 22. August 2013)

Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

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 Miteigentümergemeinschaften spezialisiert.

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.

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.

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

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

jetzer storen.

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

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

elektro scherzinger ag

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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Fachwissen vor Ort
bestellen: 0848 852 856
rohrmax.ch info@rohrmax.ch
Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?
ROHRMAX®

Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist
immer kostenlos, auch
ohne Reinigungsauftrag.

Bestellen via Handy,
QR-Code scannen

STOCKWERKEIGENTUM

Sicherungsmittel der Gemeinschaft für die Beitragsforderung

«Eine Partei unserer Stockwerkeigentümergemeinschaft bezahlt ihre Akontobeiträge sehr unregelmässig, jetzt ist sie sogar mit den Beiträgen für das ganze letzte Jahr im Rückstand. Was können wir unternehmen?»

Finanzielle Beitragspflicht
Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge zu leisten (Art. 712h ZGB). Zur Beitragspflicht gehören auch die im Reglement vorgesehenen oder von der Eigentümerversammlung beschlossenen Einlagen der Stockwerkeigentümer in den Erneuerungsfonds. Die Beitragspflicht ist untrennbar mit dem Eigentumsanteil jedes Stockwerkeigentümers verbunden, Schuldner ist der jeweilige im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer.

Es gibt keine gesetzliche Regelung, ob die Beiträge im Voraus (Vorschusszahlungen) oder im Nachhinein (Deckungsbeiträge) zu leisten sind. Dies (sowie Zahlungstermine und Fälligkeit) ist der Gemeinschaftsordnung überlassen, d. h. dem Reglement oder einem Beschluss der Eigentümerversammlung. In der Regel schreibt das Reglement vor, wann die einzelnen Beiträge zu bezahlen sind. Aus Liquiditätsgründen ist es üblich, dass zu Beginn des Jahres ein Budget erstellt wird und dass Akontozahlungen im Voraus zu leisten sind, z. B. monatlich oder quartalsweise oder auch nur einmal am Anfang des Jahres.

Die Verwaltung erstellt zuhanden der Stockwerkeigentümergemeinschaft die Jahresrechnung für das vergangene Geschäftsjahr und nimmt die Aufschlüsselung der Gemeinschaftskosten sowie deren Verteilung unter die Stockwerkeigentümer gemäss Gesetz oder Reglement vor, gegebenenfalls unter Anrechnung der bereits bezahlten Akontobeiträge.

Verzug des Stockwerkeigentümers
Wenn ein Stockwerkeigentümer den Zahlungstermin, sei es nun für einen Vorschuss- oder einen Deckungsbeitrag, nicht einhält, kann die Verwaltung eine Mahnung senden und eine kurze Nachfrist ansetzen. Oft wird bereits im Reglement ein Mahnverfahren mit Mahngebühren und Verzugszinsen festgelegt. Grundsätzlich – und vor allem in Stockwerkeigentümergemeinschaften, bei denen der Verwalter oder die Verwalterin selbst ein Mitglied dieser Gemeinschaft ist – empfiehlt es sich, mit dem säumigen Eigentümer das Gespräch zu suchen. Wenn ein offenes Gespräch nicht möglich ist oder nichts bringt, kann die Verwaltung im Namen der

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

Stockwerkeigentümergemeinschaft die Betreibung beim Betreibungsamt am Wohnsitz des Schuldners einleiten.

Um die Gefahr einer Schädigung der Stockwerkeigentümergemeinschaft durch einen Einzelnen zu mindern, sieht das Gesetz zwei Sicherungsmittel vor, ein Pfandrecht sowie ein Retentionsrecht, auf welche im Folgenden kurz einzugehen ist.

Gesetzliches Pfandrecht

Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil (Art. 712i ZGB). Das Grundpfandrecht geniesst aber keine Vorrangstellung, sondern sein Rang bestimmt sich aufgrund des Eintragungszeitpunktes im Grundbuch. Aus dem Verwertungserlös werden zuerst früher eingetragene pfandgesicherte Forderungen (wie z. B. Hypothekarschulden) gedeckt, weshalb der Erlös – insbesondere bei hoher Hypothekenbelastung – oft nicht ausreicht, um die Forderung der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu decken. Die Eintragung kann von der Verwaltung oder von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer verlangt werden.

Neuer BGE betreffend Dreijahresfrist

In einem kürzlich ergangenen Entscheid des Bundesgerichts ging es darum, die Dreijahresfrist auszulegen. Das Bundesgericht hatte sich noch nie mit dieser Frage befasst. Es geht davon aus, dass die Dreijahresfrist durch Rückrechnung ab Stellung des Begehrens um Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zu berechnen ist (BGE 5A_357/2022 vom 8. 11. 2023 = BGE 150 III 113). Eine andere Meinung, welche die praktische Rechtsanwendung berücksichtigt, geht davon aus, dass das Gesetz mit den «letzten drei Jahren» die Beiträge, gestützt auf die drei letzten abgeschlossenen Jahresrechnungen, meint (Wermelinger, ZK Art. 712i ZGB N. 28ff.).

Retentionsrecht

Als weiteres Sicherungsmittel steht der Eigentümergemeinschaft an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des säumigen Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, ein Retentionsrecht zu (Art. 712k ZGB). Die Retentionsmöglichkeit erstreckt sich auch auf Mobiliar von anderen Benutzern (z.B. Mitbewohner oder Geschäftspartner). Auch dieses Sicherungsmittel besteht nur für die Beiträge und Akontozahlungen der drei letzten Jahre. Das Retentionsrecht kann gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Stockwerkanteils auch durchgesetzt werden, wenn die ausstehenden Beitragsforderungen noch aus der Zeit des Rechtsvorgängers (des Veräusserers) stammen und dieser persönlich für die Schuld haftet.

Das Retentionsrecht kann vor Anhebung einer Betreibung, gleichzeitig mit ihr oder auch erst im laufenden Betreibungsverfahren ausgeübt werden. Die Verwaltung – oder ein einzelner Stockwerkeigentümer aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses oder einer richterlichen Ermächtigung – macht das Retentionsrecht beim zuständigen Betreibungsamt am Ort der gelegenen Sache geltend, indem sie ein Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses stellt. Der Betreibungsbeamte nimmt das Verzeichnis auf, stellt es der Stockwerkeigentümergemeinschaft bzw. der Verwaltung zu und setzt ihr eine Frist zur Einleitung der Betreibung auf Pfandverwertung. Nach Ablauf dieser Frist werden die Gegenstände aus der Pfandhaft entlassen. Bei Einhaltung der Frist kann das Pfandverwertungsverfahren seinen Lauf nehmen.

Fazit

Die beiden gesetzlichen Sicherungsmittel können ihren Schutzzweck nur entfalten, wenn sie rechtzeitig geltend gemacht werden. Weiter als drei Jahre zurückliegende Zahlungsausstände sind nicht mehr gesichert und können «nur» mit einer ordentlichen Betreibung auf Pfändung oder Konkurs geltend gemacht werden. Vorschusszahlungen verjähren nach herrschender Lehre wie andere periodische Leistungen nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit. Die Saldonachzahlung nach Verteilung der Gemeinschaftskosten aufgrund der definitiven Jahresrechnung unterliegt der zehnjährigen Verjährungsfrist. Die Errichtung des Pfandrechtes sowie eine Betreibung oder Klageeinreichung bewirken einen Verjährungsunterbruch der Forderungen.

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft haftet gegenüber Dritten für die Erfüllung der Verbindlichkeiten, die sie in eigenem Namen eingeht, wie z. B. Hauswartslohn, Verwaltungshonorar, Versicherungsprämien, Brennstoffeinkäufe, Allgemeinstromverbrauch, Liftabonnement, Handwerkerrechnungen betreffend gemeinschaftliche Teile etc. Alle diese Rechnungen muss die Gemeinschaft bezahlen, auch wenn einzelne Stockwerkeigentümer ihren Beitragsforderungen nicht nachgekommen sind. Wenn mit dem Verwertungserlös die Forderungen der Eigentümergemeinschaft an den säumigen Eigentümer nicht oder nicht voll gedeckt werden können, hat die Gemeinschaft den Ausfall zu tragen. Dieser Ausfall wird, wie andere Gemeinschaftskosten, auf alle Stockwerkeigentümer gemäss ihren Wertquoten oder gemäss Reglement oder Beschluss verteilt.

Damit der Stockwerkeigentümergemeinschaft kein Schaden entsteht, hat die Verwaltung die eingegangenen Zahlungen der Eigentümer regelmässig zu kontrollieren, ausstehende Beträge konsequent und zeitnah einzufordern und rechtzeitig die gesetzlichen Sicherungsmittel zu ergreifen.

Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco
Elektrokontrolle und Beratung

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

Günstige Dächer erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung seit über 100 Jahren
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

WEBER DACH AG
Zürich **www.weberdach.ch** **044 482 98 66** **weber@weberdach.ch**

SICHERHEIT BEWAHREN UND RISIKEN MINIMIEREN

Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung

Das Leben gleicht einem Aufstieg – oft anspruchsvoll, mit unvorhersehbaren Herausforderungen. In schwierigen Situationen kann Unterstützung dabei helfen, Sicherheit zu bewahren und Risiken zu minimieren. Krankheit, Unfall oder Alter können die Entscheidungsfähigkeit beeinträchtigen. Daher ist es sinnvoll, frühzeitig Vorsorge zu treffen, um durch einen Vorsorgeauftrag und eine Patientenverfügung die eigenen Angelegenheiten selbstbestimmt zu regeln.

Wozu dienen der Vorsorgeauftrag und die Patientenverfügung?
Haben Sie sich jemals Gedanken darüber gemacht, was passiert, wenn Sie eines Tages nicht mehr in der Lage sind, für Ihre Handlungen verantwortlich zu sein und über Ihre Gesundheit zu entscheiden? Wer könnte Ihnen helfen und Sie vertreten?

Seien Sie beruhigt, denn wenn Sie sich rechtzeitig damit befassen, haben Sie die Möglichkeit, eine Person Ihres grössten Vertrauens, die bereit ist, diese Aufgabe zu übernehmen, als Ihre Vertretung im Falle einer dauerhaften Urteilsunfähigkeit einzusetzen.

Wie funktioniert der Vorsorgeauftrag?
Durch den Vorsorgeauftrag, der in den Artikeln 360 ff. des Zivilgesetzbuches geregelt ist, können Sie eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen ernennen, die in Ihrem Namen Entscheidungen treffen und Ihre Interessen vertreten, falls Sie dauerhaft urteilsunfähig werden. Auf diese Weise können Sie Ihre Entscheidungsfreiheit auch unter diesen Umständen bewahren, da Sie im Voraus festlegen können, wie die von Ihnen gewählte Person Sie vertreten soll. Daher ist es auch sehr wichtig, dass Sie sich persönlich mit der benannten Person austauschen und ihr mitteilen, was Ihnen besonders wichtig ist oder beispielsweise wo sich die notwendigen Dokumente für verschiedene Formalitäten befinden.

Wer kann einen Vorsorgeauftrag verfassen?
Wenn Sie volljährig, handlungsfähig und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen, können Sie dieses Dokument erstellen.

Welche Bereiche sind abgedeckt?
Der Vorsorgeauftrag kann die persönliche Betreuung, die Verwaltung der eigenen finanziellen Angelegenheiten oder die Vertretung in rechtlichen Angelegenheiten umfassen. Sie bestimmen selbst die Aufgaben des Beauftragten und können Anweisungen zu deren Umsetzung geben.

Bezogen auf die persönliche Betreuung kann die gewählte Person alle Aspekte des täglichen Lebens übernehmen, wie die Unterstützung und Vertretung in Alltagsfragen, die Gesundheitsvorsorge sowie Ihr Wohlbefinden, die Einstellung von Pflegepersonal, einen möglichen Klinikaufenthalt oder die Pflege zu Hause. Bezogen auf die finanziellen Angelegenheiten können Sie den Beauftragten mit allen Aspekten der Vermögensverwaltung beauftragen, wie der Prüfung und Zahlung von Rechnungen, steuerlichen Angelegenheiten, der Verwaltung von Bankvermögen, der Verfügung über Bankkonten, der Erhöhung oder Reduzierung von Hypotheken oder dem Kauf und Verkauf von Immobilien. Die gewählte Person kann Sie auch in rechtlichen Angelegenheiten vertreten, insbesondere gegenüber Behörden und Privatpersonen; Sie können den Beauftragten ausdrücklich dazu ermächtigen, Verträge abzuschliessen oder zu kündigen, Erbschaften und Vermächtnisse anzunehmen oder abzulehnen, alles in Ihrem Interesse.

Das Leben gleicht einem Aufstieg – oft anspruchsvoll und mit unvorhersehbaren Herausforderungen. Bild KI

Wann ist es wichtig, einen Vorsorgeauftrag zu erstellen?
Für unverheiratete Paare, die zusammenleben, ist ein Vorsorgeauftrag besonders wichtig, da er dem Partner umfassende Vertretungsrechte sichert, die im aktuellen Rechtssystem sonst nicht vorgesehen sind. Auch für Ehegatten und eingetragene Partnerschaften ist ein Vorsorgeauftrag sinnvoll, da das gesetzliche Vertretungsrecht nicht aussergewöhnliche Verwaltungshandlungen umfasst (Art. 374 ff. ZGB). Es sind lediglich alle rechtlichen Handlungen abgedeckt, die gewöhnlich für den Unterhalt, die ordentliche Verwaltung von Einkommen und Vermögen sowie das Öffnen und Bearbeiten der Korrespondenz notwendig sind. Es könnten daher Handlungen erforderlich sein, für die eine Genehmigung der Erwachsenenschutzbehörde eingeholt werden muss, falls kein Vorsorgeauftrag vorliegt.

Wie können Sie einen Vorsorgeauftrag erstellen?
Das Dokument muss eigenhändig, von Anfang bis Ende handschriftlich verfasst, mit Datum versehen und unterzeichnet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, den Vorsorgeauftrag in öffentlicher Urkunde bei einem Notar zu errichten. Der Vorsorgeauftrag kann jederzeit in derselben Form widerrufen oder ersetzt werden; er kann auch ein-

/ 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

fach vernichtet werden. Der Vorsorgeauftrag sollte an einem sicheren und leicht zugänglichen Ort aufbewahrt werden. Es wird zudem empfohlen, eine Kopie der beauftragten Person sowie Familienmitgliedern zu übergeben und sie über den Aufbewahrungsort des Originals zu informieren.

Wann tritt der Vorsorgeauftrag in Kraft?
Der Vorsorgeauftrag tritt nur im Falle einer dauerhaften Urteilsunfähigkeit in Kraft, die durch ein ärztliches Gutachten bestätigt wird, sobald die Erwachsenenschutzbehörde dies offiziell feststellt und den Vorsorgeauftrag validiert. In der Zwischenzeit wäre es von Vorteil, wenn bereits eine allgemeine Vollmacht auf den Vorsorgebeauftragten ausgestellt worden ist, sodass er für den Auftraggeber bis zur Validierung trotzdem handeln kann.

Was versteht man unter einer «Patientenverfügung»?
Jede handlungsfähige Person, auch Minderjährige oder Personen mit einer Beistandschaft, kann eine Patientenverfügung erstellen, solange sie die Tragweite der Handlung versteht und deren Konsequenzen abschätzen kann (Art. 370 ff. ZGB). Mit einer Patientenverfügung können Sie festlegen, welche medizinischen Massnahmen Sie wünschen oder ablehnen, falls Sie urteilsunfähig werden sollten. Alternativ können Sie eine therapeutische Vertretung benennen. Wie der Vorsorgeauftrag unterliegt auch die Patientenverfügung der Schriftform und muss datiert und unterzeichnet sein. Sie kann entweder eigenständig verfasst oder mit vorgefertigten Formularen von verschiedenen Organisationen ausgefüllt werden. Auch die Patientenverfügung sollte an einem leicht zugänglichen Ort aufbewahrt werden, beispielsweise beim behandelnden Arzt, bei sich selbst oder einer Vertrauensperson, die auch dieselbe sein kann wie beim Vorsorgeauftrag.

Fehlt eine Patientenverfügung, bestimmt Art. 378 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, welche Personen in der festgelegten Reihenfolge berechtigt sind, die urteilsunfähige Person zu vertreten und die Zustimmung oder Ablehnung medizinischer Massnahmen zu erteilen. Ohne Patientenverfügung wird die im Vorsorgeauftrag benannte Person vorrangig für medizinische Entscheidungen bevollmächtigt.

Der Hauseigentümerverband steht Ihnen gerne für weitere Informationen und Vertiefungen zu diesem wichtigen Thema zur Verfügung und bietet Ihnen Unterstützung bei der Erstellung Ihres Vorsorgeauftrags sowie Ihrer Patientenverfügung an.

Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

oecasa

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 ■ Erbanspruch ■ 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.

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

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

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

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

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

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 4905 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 98 100 Franken. Dieser Betrag ist dreimal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas- oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 5 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2014) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich:	**Franken**
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	80'000.-
./. Fördergelder	32'673.-
25% Steuereinsparung ca.	11'832.-
Wirtschafliche Investition in die Wärmempumpe mit Erdsonde ca.	**35'495.-**
Erfolg	
38'000 kWh Gas à 17.62 Rp. (Energie 360°)	6'696.-
Nebenkosten	800.-
Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr	7'496.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ)	2'291.-
Unterhalt gem. AWP	300.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	2'591.-
Jährliche Einsparung	**4'905.-**
Rückzahlung innert ca. 7 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 13% während 25 Jahren entspricht.	

Verbesserung der CO_2-Bilanz

Eine Wärmepumpe verbraucht etwa 60 bis 80 Prozent weniger Energie als jedes andere Heizsystem. Die eingesparte Energie wird der Luft, dem Boden oder dem Wasser entzogen, je nach gewähltem Wärmepumpensystem. Die Fachleute des Unternehmens empfehlen, die Wärmepumpe mit Strom aus erneuerbarer Energie zu betreiben. Damit kann der CO_2-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO_2 eingespart werden.

Installation und Wartung

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

Vorteile einer Wärmepumpe

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

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

GRÜNENWALD

Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53
info@gruenenwald-ag.ch
http://gruenenwald-ag.ch

Trotz des kleinsten Bohrgerätes denken wir ganzheitlich

Wir holen Wärme effizient aus jeder Quelle. Neben innovativer Bohrtechnik bieten wir auch moderne Wärmepumpensysteme für Heizen mit Aussenluft.

Egal ob Erdsonde, Grundwasser oder Luft – wir bieten komplette Wärmepumpensysteme aus einer Hand. Von der ersten Beratung über die Planung bis zur Installation und zur Wartung erhalten Sie bei uns durchdachte Lösungen mit moderns-ter Technologie. Mit der Greenair-Luft-Wasser-Wärmepumpe setzen Sie auf eine leise, effiziente und kompakte Lösung – ideal für Neubauten und Sanierungen. Selbst bei Minustemperarturen von –20 °C entziehen sie der Luft noch genügend Energie für Heizung und Warmwasser. Dank Inverter-Technologie, digitaler Steuerung über Smartphone oder Tablet und der Möglichkeit zur PV-Anbindung sind sie nicht nur energieeffizient, son-dern auch zukunftssicher. Wir begleiten Sie von der Beratung über die Planung bis hin zur fachgerechten Installation und bieten einen exklusiven Wärmepumpenservice – schweizweit und persönlich.

«Kontaktieren Sie uns unter info@gruenenwald-ag.ch oder 043 243 53 53, um eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Offerte zu erhalten.»

Die Merkmale der Greenair

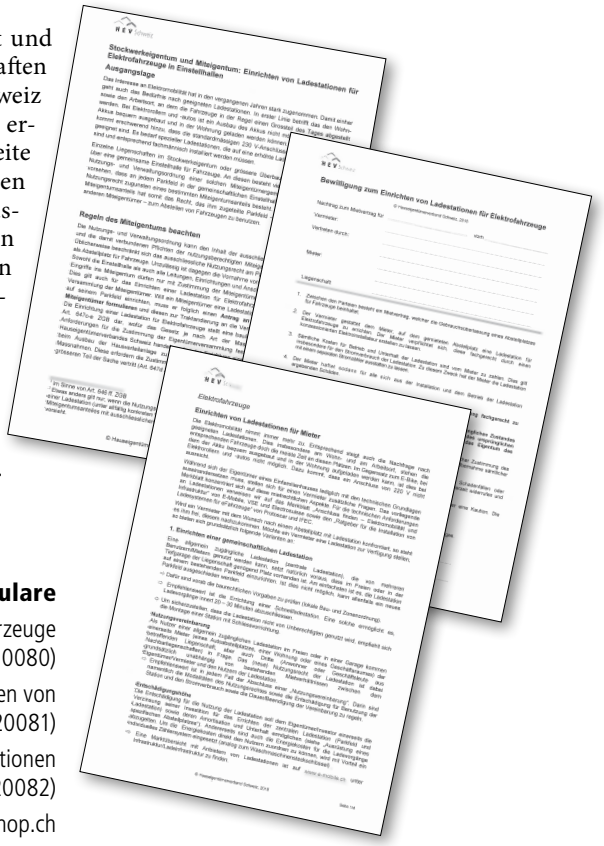
- Energieeffizient dank Inverter-Technologie
- Modernes Kältemittel R454B mit geringem GWP
- Geräuscharmer EC-Ventilator mit Drehzahlregelung
- Energiesparendes Abtausystem
- Fernwartung und Bedienung übers Internet
- Einfache Steuerung und Einstellung der Parameter per Computer, Tablet oder Smartphone
- Kompatibel mit PV-Anlagen (SG Ready)
- Warmwasseraufbereitung mit Zeit- und Temperaturprogrammen
- Kompaktbauweise
- Einfache und günstige Montage
- Aussen- oder Innenaufstellung

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Miteigentum.

Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.



Aktuelle Formulare

Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

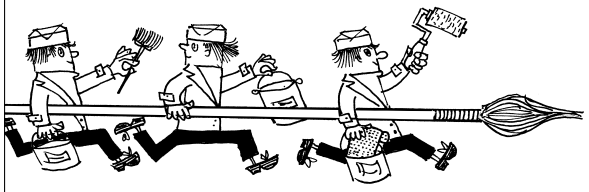
Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (20082)

www.hev-zuerich-shop.ch

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

Bestellformular siehe Seite 64 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen

Schaub Maler AG Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich 044 381 33 33 · schaub-zh.ch

Wenn Sie uns Ihr
Mehrfamilienhaus verkaufen,
sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.
Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

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

sbw | Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

**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, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

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 Anfangsmietzinses (2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
10006EN		Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk.	17.00	22.00
10008		Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30	8.30
10009		Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	7.50	9.50
10030		Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
10005		Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	5.20	6.70
20000A		Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»		2.80	3.80
20000B		Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.80	3.80
20001		Hausordnung deutsch (2020)		2.80	3.80
		❑ franz. ❑ ital. ❑ engl. ❑ span.		6.30	8.30
		❑ türk. ❑ alb. ❑ serbokr.		6.30	8.30
20010		Waschküchenordnung deutsch		2.80	3.80
		❑ franz. ❑ ital. ❑ engl. ❑ span.		6.30	8.30
		❑ türk. ❑ alb. ❑ 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 Hauswartsdienste		2.30	3.30
40011		Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste 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 Mietzinserhöhung 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 Steuerdschungel (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.

Name	Vorname	Mitgliednummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

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 buero@isotec.ch

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

Bodenheizungsanlage kostenlos überprüfen lassen

Girojet AG **Ein gemütlich-warmes Zuhause? Die Firma Girojet AG beantwortet wichtige Fragen, warum sie der richtige Ansprechpartner für Reinigung, Unterhalt und Modernisierung Ihrer Bodenheizung ist.**

Seit 1984 sorgt das Familienunternehmen in der ganzen Schweiz für wohlige Wärme – mit grossem Know-how, effizienten Technologien und umfassenden Dienstleistungen. Warum sich eine regelmässige Überprüfung Ihrer Bodenheizung auszahlt, beleuchten die Antworten auf häufig gestellte Fragen.

Weshalb ist eine Überprüfung nötig? Sie liefert wertvolle Informationen über den Zustand der Bodenheizung. Die Firma Girojet AG berät ihre Kunden gerne rund um Kunststoffrohre, deren Alterungsprozess, die Pflege und den Unterhalt. Es wird detailliert geklärt, ob eine Reinigung der Anlage erforderlich ist und ob die Bodenheizungsverteiler einwandfrei funktionieren.

Wie wirken sich Ablagerungen aus? Viele Rückstände entstehen aufgrund einer Wasser-Eisen-Sauerstoff-Korrosion und über längere Zeit. Das reduziert Heizleistung und Effizienz zum Teil massiv. Oft stellt man bei Ablagerungen die Heiztemperatur höher ein. Das kann sich jedoch negativ auf den Alterungsprozess der Bodenheizungsrohre auswirken.

Sofort Energie sparen dank smarter Wärmeabgabe?

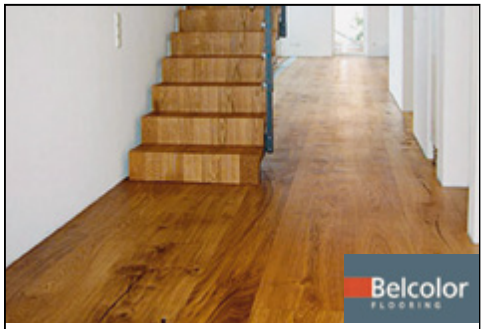
Die Fachleute der Girojet AG beraten Interessierte gerne kostenlos und schweizweit.

Innert Tagesfrist wohlig warm? Die Fachleute arbeiten bei jeder Anlage mit dem geschützten Girojet-Reinigungssystem®. Um das Innere der Bodenheizungsrohre schonend, sauber und gezielt freizumachen, verwenden die Techniker Schaumstoff-Laufkörper. Nicht regulierbare Ventile tauschen sie mit einfach zu regulierenden Modellen gemäss heutigem Stand der Technik aus. Dank grosser Erfahrung dauern diese Arbeiten maximal einen Tag – auch bei einem Einfamilienhaus.

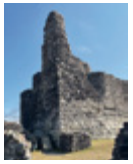
Was darf man von Girojet AG alles erwarten? Als Schweizer Kompetenzzentrum für Bodenheizungen bietet die Girojet AG alles aus einer Hand – von der kostenlosen Beratung über Reinigung, Materialprüfung und Unterhalt bis hin zur Modernisierung. Jedes Jahr vertrauen dem Familienunternehmen über 1000 zufriedene Kundinnen und Kunden – Tendenz steigend.

Hauptsitz Girojet AG
Aaweiherstrasse 3
8810 Horgen
Telefon 043 810 99 22
girojet.ch

SCAN ME



Genossenschaft
BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

schibli
ELEKTROTECHNIK

Schibli AG
Klosbachstrasse 67, 8032 Zürich
Telefon +41 44 252 52 52
zuerich@schibli.com

Ihr Partner für Elektrotechnik.

Ihr zuverlässiger, kompetenter und sympathischer Elektriker in Zürich.

www.schibliag.ch
rundum verbindlich.

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

Wolf in Ihrer Nähe
Showroom Wädenswil
Friedbergstr. 7
Termine nach Vereinbarung
Markus Müller
044 780 93 21

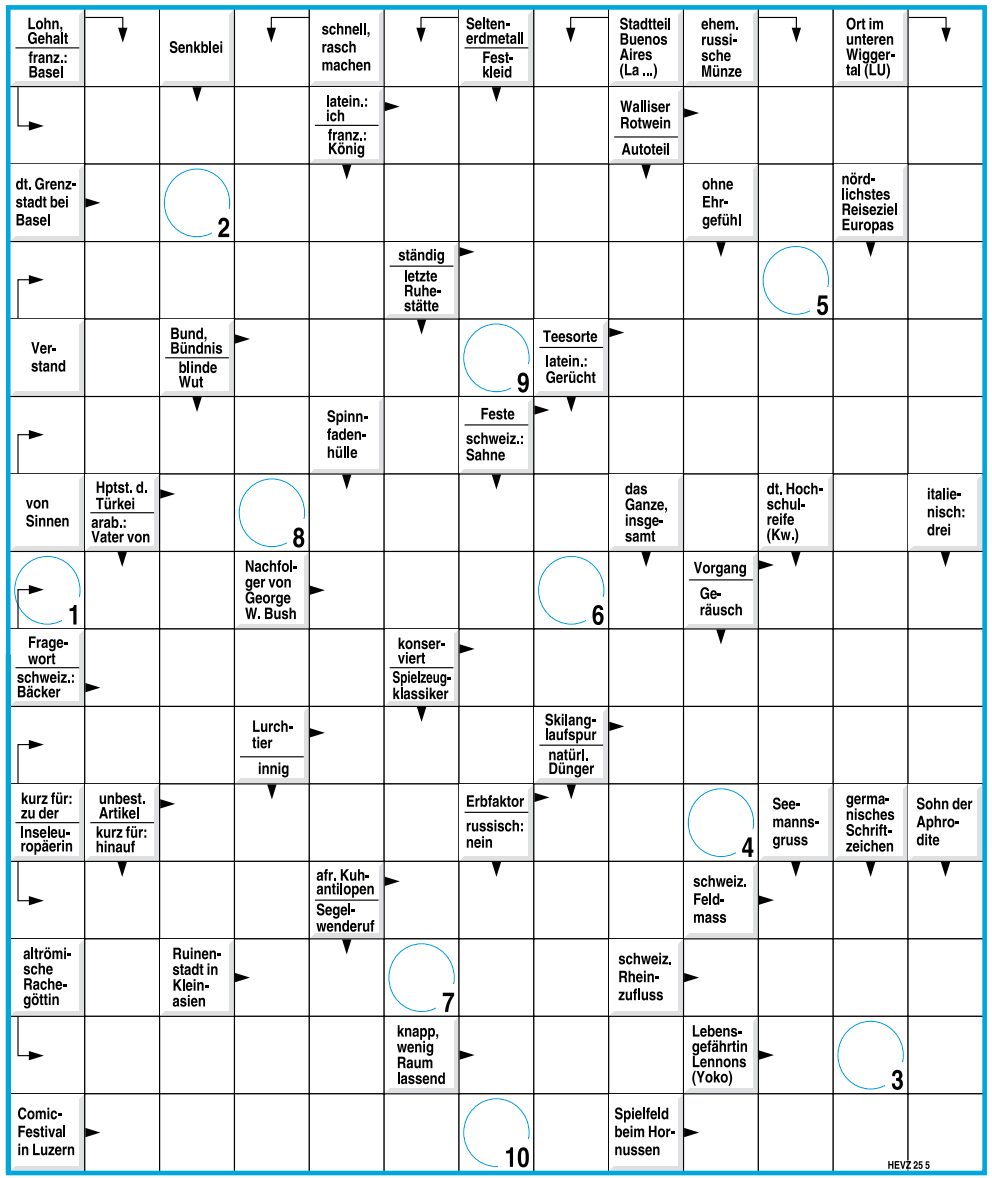
Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice

wolf®

wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.

SERVICE



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

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

GEWINNEN SIE BARGELD

mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per 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 11.06.2025. 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

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

Sudoku schwer

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

Schloss Branitz.

DER «GRÜNE FÜRST»

«Der eigentlich oberste Landschaftsgärtner …

… bin ich in der That selbst …», schrieb 1863 Fürst Hermann von Pückler-Muskau (1785–1871) in einem Brief an Eduard Graefe, der sich für die Stelle als Obergärtner im Park des Schlosses Branitz beworben hatte. Tatsächlich konnte der vielseitige Pückler, ein Weltreisender, Oberstleutnant und Schriftsteller, damals auf seine Gestaltung der Parklandschaften in Muskau, Babelsberg, Ettersberg und Branitz stolz sein. Sein Gärtnerkollege, Eduard Petzolt (1815–1891), der spätere Garten inspektor im Schlosspark Muskau, bezeichnete den Fürsten zu Recht als Altmeister der deutschen Gartenkunst.

Für mich ist der 622 Hektar grosse Schlosspark in Branitz das Meisterwerk des Landschaftsschöpfers, ein Ort, den ich immer wieder gern besuche. Der Fürst und seine geschiedene Frau und Lebensgefährtin Lucie (geb. von Hardenberg, 1776–1854) zogen 1845 nach Schloss Branitz, dem väterlichen Landsitz der Familie Pückler bei Cottbus in Brandenburg. Ihren bisherigen Wohnsitz, die Standesherrschaft Muskau mit dem mit 830 Hektar grössten Landschaftspark in Europa im englischen Stil, hatten sie wegen ihrer Verschuldung schweren Herzens verkaufen müssen.

Beide waren überzeugt, dass sie die flache Ebene in Branitz mit dem kargen, sandigen Boden in einen letzten grossartigen Landschaftspark verwandeln müssten, denn als kinderloses Paar wollten sie der Nachwelt ein einmaliges Werk hinterlassen. Inspiration hatte sich der meistens in Geldnöten befindliche Mann in England geholt, wo er nach seiner Pro-forma-Scheidung nicht nur eine reiche Frau zu finden hoffte, sondern auch einige der damals berühmten Landschaftsgärten wie den St. James Park in London, Studley Royal and Fountains Abbey in Yorkshire oder Powerscourt in Irland besuchte.

Dandy und Lebemann

Doch statt uns mit der faszinierenden Biografie des Dandys und Lebemanns zu befassen, besuchen wir im Schloss Branitz sein Studierzimmer,

Plan Park und Schloss Branitz

wo er täglich Briefe schrieb, Pläne zeichnete und direkt aufs Gelände blickte. Als Erstes «zonierte» er die topfebene Fläche und grenzte, so wie er es in den Gärten Humphrey Reptons gesehen hatte, den das Schloss umgebenden Teil, die *Pleasure Grounds*, vom Innen- und Aussenpark ab. «… ein an das Haus stossendes, geschmücktes und eingezäuntes Terrain, von weit grösserem Umfang als Gärten zu haben pflegen, gewissermassen ein

Fürst von Pückler-Muskau (1840), kolorierte Bleistiftzeichnung von Moritz Daffinger (Quelle: Wikipedia)

Mittelding, ein Verbindungsglied zwischen dem Park und den eigentlichen Gärten», nannte er diese private Zone in seinem Buch «Andeutungen über Landschaftsgärtnerei» (Stuttgart 1834).

Wer heute vom Parkplatz zum Schloss geht, wird den Pergolagarten, die runden Beete mit Wechselbepflanzungen, die formal gestaltete Terrasse und die in königlichem Blau gehaltenen Urnen sehen und sich vorstellen, der Fürst stehe am Fenster und erwarte seine Gäste. Ganz anders die Gärten auf der Rückseite des Gebäudes, welche die Fürstin von ihrem Studierzimmer aus überblickte: Sie sah den Schwanensee, die kleine Insel mit der Plastik der Venus im immer wiederkehrenden Pückler-Blau und Gold, den Kiosk mit der Büste von der verehrten Opernsängerin Henriette Sontag und den Rosengarten. Vor allem aber breitete sich vor ihr die äussere Zone, der eigentliche Park, aus.

Im Studierzimmer des fürstlichen Gärtners.

Erste Eindrücke

Einst eine langweilige, topfebene Wüste

Wenn ich jeweils über die breiten Kieswege gehe, die einst mit der Kutsche – und heute mit dem Fahrrad – befahren wurden, eine der vielen Brücken überschreite und zum Schwanenhäuschen blicke, muss ich daran denken, dass die Gegend vor zweihundert Jahren einer langweiligen, topfebenen Wüste glich. Da wuchsen nur Gras und einige wenige Bäume. Es fehlten die geschwungenen Wege, die ganz am Anfang geplant wurden. Vor allem aber floss kein Bach durch die Ebene, bevor die Spree angezapft wurde. Kein Hügel hinderte den Blick. Die grossartige Landschaft ist nicht von Gott gegeben, sondern ein künstliches Werk eines Menschen, seiner Vorstellungskraft und Kreativität.

Im Alter von 70 bzw. 60 Jahren wagten es Fürstin und Fürst erneut, ein ideales Gemälde zu schaffen. Kein Wunder, wollten sie nicht warten, bis junge Bäume erwachsen wurden. Deshalb liess der damalige Obergärtner Wenzeslaus Walek in ihrem Auftrag vierhundert ausgewachsene Bäume entweder in Muskau ausgraben oder er kaufte sie in der Umgebung. Während der Wintermonate wurden die bis zwanzig Meter hohen Riesen auf einem sogenannten Grossbaumverpflanzungswagen nach Branitz gebracht. Da der magere Sandboden deren Ansprüchen nicht entsprach, wurde gleichzeitig «Muttererde» vom ursprünglichen Standort herangekarrt. Mit dem Aushub aus diesen Pflanzgruben und demjenigen von der Gestaltung von Seen und Bachbetten wurde das Gelände kunstvoll modelliert.

Nur wenig fürstliche Bezahlung

Während ich weiterspaziere und die gekonnte Platzierung der Gehölze bewundere, denke ich an die Arbeiter und die Gefangenen aus dem Cottbuser Gefängnis, welche von Hand am Traum ihrer Arbeitgeber arbeiteten. Der Verdienst war gering, denn an finanziellen Mitteln mangelte es den Pücklers immer wieder, obwohl die veröffentlichen Reisebeschreibungen des Fürsten Bestseller waren und Geld einbrachten. Sogar die Obergärtner wurden wenig fürstlich belohnt. Beispielsweise offerierte Pückler 1863 Eduard Graefe (siehe oben) «als ledigem Mann freie Wohnung, Heizung, Beleuchtung und Schreibmaterialien, nebst 300rt (Reichstalern) oder 225rt und freie gute Kost und Logis mittags

Facility Service / Hauswartungen
24 h-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

NATUR

Seepyramide: Pücklers Tumulus und zugleich das Grabmal des fürstlichen Paares.

und abends.» Ausserdem sollte er 15 Prozent vom Gewinn des Verkaufs von Pflanzen aus den Gewächshäusern und Baumschulen bekommen.

Ich denke, dass es für die Obergärtner trotz knappem Verdienst verlockend war, unter dem begabten Schöpfer einiger damals bereits berühmter Gärten zu arbeiten. Indessen war die Kooperation vermutlich schwierig, denn der Fürst war häufig abwesend und überliess die Oberaufsicht der Fürstin (sie schrieben sich beinahe täglich, um auf dem Laufenden zu sein), die wiederum nicht wirklich freie Hand hatte. Während der rund 25 Jahre, die Pückler in Branitz verbrachte, amteten sechs verschiedene Obergärtner für ihn, ein Hinweis auf aufreibende Arbeitsbedingungen.

Noch einmal nehme ich den Plan des sogenannten Innenparks (den Aussenpark bildete der landwirtschaftliche Betrieb, der nach englischem Vorbild als *ornamental farm* gestaltet wurde) zur Hand und staune, was innert rund 25 Jahren von Menschenhand geschaffen wurde, um Gäste, Besucherinnen und Besucher zu überraschen und zu beglücken: Vom offenen Gelände wechselt man in schattige Teile und hat immer wieder einen neuen Ausblick. Was wohl die goldene Kugel auf dem Kugelhügel, das schlichte Kreuz, die Davidssterne auf dem Brückengeländer, die Sichel den Spazierenden sagen wollen? Ob sie sich unter das afrikanisch anmutende Sonnendach setzen sollen? Was wollte der Gestalter mit all den Symbolen ausdrücken?

UND AUSSERDEM: PÜCKLER-EIS

Louis Ferdinand Jungius, der Hofkoch von König Friedrich Wilhelm III., widmet 1839 in seinem Kochbuch ein Rezept für Gefrorenes von geschlagener Sahne dem Fürsten Pückler. Er schreibt dazu, dass im Sommer der Sahne frische Erdbeeren oder Himbeeren zugefügt werden sollten. Der Vorschlag für den Winter ist farbenfroher: Konfitüre von grünen Pflaumen, Aprikosen und Kirschen werden mit der Sahne gemischt und in drei Schichten in eine Eisform gefüllt. Heute wird meist Vanille-, Himbeer- und Schokoladeeis als Pückler-Eis angeboten, oft zwischen zwei Waffeln arrangiert.

Nach einem langen Spaziergang wird das Schloss erneut sichtbar.

Seepyramide als Grabstätte

Überraschende Elemente, die zum Nachdenken oder Philosophieren anregen sollten, gehörten in Landschaftsgärten dazu. In England übertraf man sich mit diesen Schmuckstücken, liess griechische Tempel, Einsiedeleien, künstliche Grotten, fantastische Zelte errichten oder zog wie in Studley Royal eine Klosterruine ins «Gemälde» mit ein. Der «grüne Fürst» wollte ebenfalls ein einmaliges Denkmal in seinem Gartenreich haben, nämlich eine Pyramide, oder besser drei. «Wer ein ganzes Dorf versetzen kann, welches den freien Blick stört, macht auch vor dem Bau einer Pyramide nicht halt», mag sich der orientbegeisterte Gartenkünstler gedacht haben. Um die drei geplanten Objekte besonders zur Geltung zu bringen, wurde das ursprüngliche Gelände nicht mit Aufschüttungen modelliert, sondern flach belassen. Mich überraschen und berühren diese «Bauten» jedes Mal, wenn ich sie sehe. Während die Erdpyramide noch nicht restauriert wurde, entzückt die Landpyramide mit den perfekt gepflegten Rasenstufen und wird mit einem Ziergitter gekrönt, dessen Inschrift ich als Hinweis auf die Seepyramide deute: «Gräber sind die Bergspitzen einer fernen neuen Welt.»

Der Gartenkünstler hatte die etwa 13 Meter hohe Seepyramide nämlich als Grabstätte errichten lassen. Zusammen mit seiner Partnerin Lucie träumte

Das Gelände in der Nähe des Schlosses wurde kaum modelliert, aber mit Wasserläufen gestaltet.

Ein letztes «Lustgebäude», der sogenannte Kiosk.

er davon, darin wie ein Pharao die ewige Ruhe zu finden. Von einem Schiffssteg aus sollte der Metallsarg mit seinen Gebeinen (sein Herz wurde nach seinem Willen in Schwefelsäure aufgelöst, der Leichnam in Ätznatron gebettet) auf einem Kahn zu seinem Tumulus gebracht werden. Als der Fürst am 4. Februar 1871 starb, war der See allerdings zugefroren. Es lag Schnee. Sein letzter Wunsch, eine Überführung in einem Nachen, blieb ihm versagt. Der Sarg wurde übers Eis geschleppt und über die Treppenstufen zum vorbestimmten Platz gebracht, wo Fürst und Fürstin von Pückler noch heute ruhen.

Was bleibt?

Bevor ich zum Schloss zurückgehe, setze ich mich auf den Steg und freue mich über Pücklers einmaliges Gesamtwerk und überlege, was davon geblieben ist: Ein geschmackvoll eingerichtetes Schloss, zwei berühmte Parklandschaften (Muskau und Branitz), unzählige Briefe, lesenswerte Reiseromane und nicht zuletzt das Pückler-Eis, welches laut den Tafelbüchern (täglich wurde nicht nur das Menu festgehalten, sondern auch, wer zu Tisch gebeten war) vermutlich bloss einmal im Hause Pückler serviert wurde.

«Wer mich ganz kennenlernen will, muss meinen Garten kennen, denn mein Garten ist mein Herz», schrieb Fürst Hermann von Pückler-Muskau. Das mag stimmen, aber wer noch mehr erfahren möchte, greift vielleicht zu seinen «Briefen eines Verstorbenen» oder liest die Biografie «Der grüne Fürst» von Heinz Ohff (München 2015).

Ein Besuch in Branitz

- Der Park ist ganzjährig Tag und Nacht offen.
- Der Eintritt ist gratis.
- Das Schloss ist ausser dienstags täglich von 10 bis 17 Uhr geöffnet. Ein Ticket für einen Erwachsenen kostet 9 Euro.
- Weitere Informationen findet man unter www.pueckler-museum.de.
- Die Fahrt mit dem OeV oder dem PW dauert ab Berlin Hauptbahnhof rund zwei Stunden.

Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

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

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

«MAN KANN SIE ESSEN UND SIE KÖNNEN ZUR PLAGE IM GARTEN WERDEN»

Schnirkel- und andere Schnecken

Auch Schnecken mögen Süsses. Bild: iStock

Schnecken gehören zu den Tieren, die jedermann kennt. Die sprichwörtlich langsamen Tiere mit oder ohne Häuschen begegnen uns nach jedem Regen im Garten. Sie kriechen auch an Baumstämmen und an Mauern hoch. Unser Wissen über diese schleimigen Kreaturen ist jedoch ziemlich begrenzt: «Man kann sie essen und sie können zur Plage im Garten werden.» Deshalb möchte Ihnen dieser Artikel die Schnecken etwas näherbringen

Pro natura hat die Hain-Schnirkelschnecke zum Tier des Jahres 2025 erkoren. Ein Grund hierfür ist, dass Schnecken vorzügliche Bodenmacher sind. Schnecken sind Teil einer Vielfalt von Lebewesen, die organisches Material abbauen und in neues Erdmaterial umwandeln. Verwelktes Pflanzenmaterial, Pilze, Moose oder Aas werden zu wertvoller Erde. Schnecken tragen so zu einer Bodendiversität bei, welche die Grundlage unseres Lebens bildet. Das Bodenleben ist durch Versiegelung, schwere Maschinen und Pestizide bedroht: Das Tier des Jahres 2025 soll darauf hinweisen, dass wir dem Boden vermehrt Sorge tragen müssen. Schädlinge in unseren Gärten sind übrigens in erster Linie die Nacktschnecken, auch wenn die Schnirkelschnecke ab und zu auch Erdbeeren nicht abgeneigt ist.

Recht auf Leben

Schnecken gehören zum Stamm der Weichtiere oder Mollusken. Zu ihnen gehören auch die Muscheln und die Tintenfische. Mollusken leben vorwiegend im Meer. Bei uns leben sie als Schnecken auf dem Festland und im Süsswasser. Zur Familie der Schnirkelschnecken gehört eine Vielzahl von Arten: Bekannte Gehäuseschnecken sind in erster Linie die Hain- und die Gartenschnirkelschnecke, die für den Laien jedoch schwierig zu unterscheiden sind. Zur selben Familie gehört die bestens bekannte und auch geschützte grössere Weinbergschnecke.

Schnecken besitzen gleichartige Organsysteme wie wir Menschen. Für den Biologen ist dies ja nichts Neues. Ich zeige aber gelegentlich die Anatomie von sogenannt niederen Tieren ganz bewusst, weil ich damit verdeutlichen möchte, dass auch diese Tiere eine Ähnlichkeit mit uns haben. Spinnt man diesen Gedanken weiter, muss man sich letztlich auch die unbequeme und – zugegebenermassen etwas provokative – Frage stellen, ob Tiere nicht dasselbe Recht auf Leben haben wie wir.

STECKBRIEF HAIN-SCHNIRKELSCHNECKE

Wissenschaftlicher Name:	Cepaea nemoralis
Stamm:	Weichtiere (Schnecken, Muscheln, Tintenfische)
Häuschengrösse:	bis 22 mm
Farbe:	variabel / oft gebändert
Nahrung:	tote Pflanzenteile, Moos, Algen
Lebensraum:	Parks, Gärten, Wälder
Speed:	3–4 m/Stunde
Geschlecht:	Zwitter
Alter:	bis 6 Jahre
Verbreitung:	ganze Schweiz bis 1000 m
Bedrohung:	Im Gegensatz zur Weinbergschnecke nicht bedroht

Eiablage in der Erde. Bild: Fotocommunity (Nico Pesca)

Die Weinbergschnecke

Die Weinbergschnecke ist mit ihrem bis zu 4 cm grossen Häuschen die grösste Art unserer einheimischen Gehäuseschnecken. Sie bevorzugt offene Lebensräume wie Gebüsche, verwilderte Gärten, Friedhöfe, Parks, Wegränder und Randgebiete von Laub- und Mischwäldern. Nach der Paarungszeremonie, der ein eigenes Kapitel gewidmet ist, legen die Weibchen ihre Eier in feuchte Erde oder unter Blätter ab, wo sich später aus den Eiern die jungen Schnecken entwickeln.

Bei Trockenheit sowie für die Überwinterung, die im Herbst vorbereitet wird – die Weinbergschnecke gräbt mit ihrem Fuss ein Erdloch, welches sie zur Isolation auch mit Pflanzenteilen ausstattet –, verschliesst sie ihr Gehäuse mit einem kalkhaltigen Deckel, der nach diesen Perioden abgeworfen und immer wieder neu erzeugt werden kann.

Das faszinierende Liebesleben der Weinbergschnecke. Bild: Jangle 1969

Das Liebesleben der Weinbergschnecke

Viele Häuschenschnecken, so auch die Weinbergschnecke, sind Zwitter. Sie besitzen sowohl weibliche als auch männliche Fortpflanzungsorgane. Die Begattung ist in der Regel gegenseitig. Dabei kann jedes Tier bei der Paarung sowohl die männliche als auch die weibliche Rolle einnehmen. Es ist ausnahmsweise auch möglich, dass sich die Tiere ohne Partner fortpflanzen. Die Paarung der Weinberg- und auch anderer Gehäuseschnecken- ist ein aussergewöhnliches und faszinierendes Ritual. Der Vorgang der Fortpflanzung vom einleitenden Liebesspiel bis hin zur eigentlichen Paarung kann dabei mehrere Stunden dauern. Das Tier, das den männlichen Part einnimmt, stösst dem Partner beim der Begattung vorangehenden Liebesspiel einen sogenannten Liebespfeil in den Körper. Dieser kalkhaltige – aber wohlgemerkt ungefährliche – Pfeil erhöht die Chancen auf Nachkommen, da dessen Sekret das Sperma für den Partner empfänglicher macht.

Meeresschönheiten. Bilder: iStock

Schönheiten im Meer

Schnecken leben nicht nur in unseren Gärten. Sie sind auch im Wasser weit verbreitet. Bekannt und verbreitet in unseren Süsswasserweihern sind die Teichposthorn- und die lungenatmende Spitzschlammschnecke, die an der Wasseroberfläche Luft holen muss. Die schönsten Schnecken aber findet man im Meer. Dort haben die gehäuselosen Nacktschnecken eine grosse Vielfalt entwickelt. Die meisten Meeresschnecken leben auf dem Meeresbodenboden und sind Kiemenatmer. Wegen ihrer faszinierenden Formen- und Farbenpracht, die als Tarnung oder

NATUR

Posthorn und Spitzschlammschnecke. Bild: Wikipedia

als Warnung vor ihrer Giftigkeit dienen kann, werden sie auch als Schmetterlinge des Meeres bezeichnet.

Ungeliebte Gartenschnecken

Die Faszination von Schnecken kann getrübt werden, wenn man Gemüsebeete besitzt oder Blumen im Garten gepflanzt werden, die auch die Schnecken mögen. Da unser Garten in dieser Hinsicht wenig betroffen ist, muss ich mich zum Glück nicht mit der Schnecke als Schädling herumschlagen.

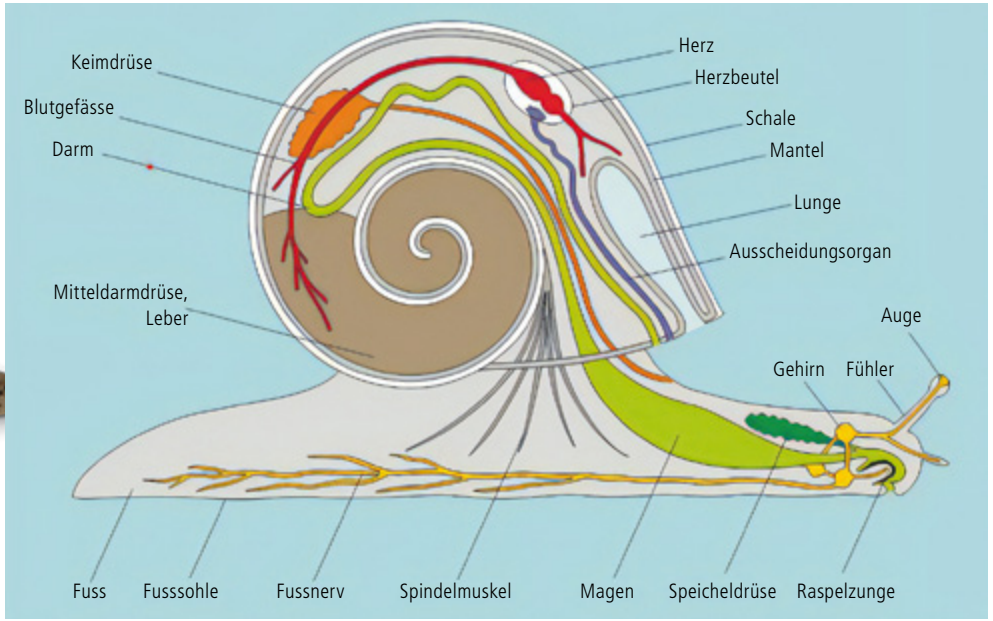
Wichtig zu wissen ist aber, dass es vorwiegend die Nacktschnecken sind, die Schäden in unseren Gärten anrichten. Bei den Nacktschnecken ist der schön anzusehende Tigerschnegel die grosse Ausnahme, da er sich auch von Eiern der anderen Nacktschnecken ernährt. Gehäuseschnecken sind als Schädlinge unproblematisch, obwohl sie als Feinschmecker ab und zu – wie das Titelbild zeigt – auch von Erdbeeren angetan sind.

Die Fressfeinde

Zu den bekannteren Fressfeinden gehören Igel, Blindschleichen, Erdkröten und Spitzmäuse.

Der Tigerschnegel als Gartennützling. Bild: Wikipedia

Ungeliebte Nacktschnecken im Gemüsebeet. Bild: iStock



Schnecken besitzen ähnliche innere Organe wie wir.

Aber schon die Eier der Schnecken sind eine Beute für viele Kleintiere, und sobald die jungen Schnecken herumzukriechen beginnen, werden sie zur Beute von bodenlebenden Insekten wie Laufkäfern und sogar von Glühwürmchen.

Die Singdrossel gehört auch zu den Fressfeinden. Sie verwendet eine ganz spezielle Methode, um Gehäuseschnecken als Nahrung zu sich zu nehmen: Singdrosseln sammeln Schnirkelschnecken ein und zertrümmern das Gehäuse an geeigneten und regelmässig genutzten Steinen, um so an deren Weichteile zu gelangen.

Schneckenschleim und Schneckenreim

Da sich Kinder noch nicht allzu sehr für Schneckenanatomie und für das Liebesleben von Schnecken interessieren – von den Erwachsenen erwarte ich natürlich ein reges Interesse –, schliesse ich mit einem Gedicht ab, damit auch die Kinder etwas vom Schneckenartikel mitnehmen können:

Sieben kecke Schnirkelschnecken
sassen einst auf einem Stecken,
machten dort auf ihrem Sitze kecke Schnirkelschneckenwitze.
Lachten alle so:
«Ho, ho, ho, ho, ho!»
Doch vor lauter Ho-ho-Lachen
Schnirkelschneckenwitze-Machen
fielen sie von ihrem Stecken,
alle sieben Schnirkelschnecken.
Liegen alle da.
Ha, ha, ha, ha, ha!

Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text und Bilder

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 Rüschlikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: Martina Bumbacher
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

Angeschmiert!

Es kann sein, dass ich bei einigen Ärgernissen auch etwas dünnhäutiger werde. Aber irgendwie habe ich den Eindruck, dass die Schmierereien vor allem in der Stadt Zürich immer mehr werden. Über den künstlerischen Anspruch mag es unterschiedliche Standpunkte geben. Für mich sind die Graffiti vor allem eine Sachbeschädigung.

In einem vor einigen Jahren dazu ergangenen Urteil sprachen die Richter des Bezirksgerichts Zürich und ebenso des Obergerichts dabei nicht nur von einem «gedankenlosen Tun» oder von «Verunstaltungen». Weit schlimmer sei die «ausserordentliche Sozialschädlichkeit von Graffiti und anderen Schmierereien». Es sei allgemein bekannt, «dass Angst und Unsicherheit der Bevölkerung einen engen Zusammenhang mit Unrat und Sprayereien im öffentlichen Raum» hätten. Von diesen gehe eine «Signalwirkung» mit folgender Botschaft aus: «Da ist eine Zone, in der man verbotene Dinge tun kann, und niemand tut etwas.» Graffiti und ähnliche Schmierereien stellten somit «mehr als eine blosse Verschandelung des öffentlichen Raums dar. Sie sind vielmehr eine der wesentlichen Ursachen, welche zur Verslumung ganzer Quartiere» führten.

Im öffentlichen Raum bzw. bei städtischen Liegenschaften herrscht eine Nulltoleranz. Öffentliche Gebäude sind daher kaum versprayt. Die jeweils umgehende Reinigung kostet den Steuerzahler allerdings jährlich mehrere hunderttausend Franken.

Bei privaten Liegenschaften ist das anders. Der Hauseigentümer ist der Angeschmierte! Der HEV Kanton Zürich entschädigt zwar seine Mitglieder bei der Entfernung der Graffiti mit einem einmaligen Betrag von 300 Franken – viel mehr als etwas Motivation und ein kleiner Unkostenbeitrag ist dies allerdings nicht. Die Stadt Zürich bietet zudem ein Anti-Graffiti-Abo an. Dieses kostet jährlich mehrere hundert Franken.

Die Politik ist gefordert und muss definitiv mehr tun. Gegenüber den Chaoten und Sprayern genügt die Laissez-faire-Politik nicht. Vor allem das Engagement der Stadt Zürich muss im Interesse nicht nur der Hauseigentümer deutlich grösser sein!

Hans Egloff

EKZ schenkt Ihnen jedes 4. Solarpanel

Jetzt Richtofferte erstellen unter **ekz.ch/solaraktion**, persönlich unter 058 359 59 40 oder in Ihrer lokalen EKZ Eltop Filiale.

Die Aktion ist gültig beim Kauf einer Solaranlage zwischen Mai und Juli 2025.

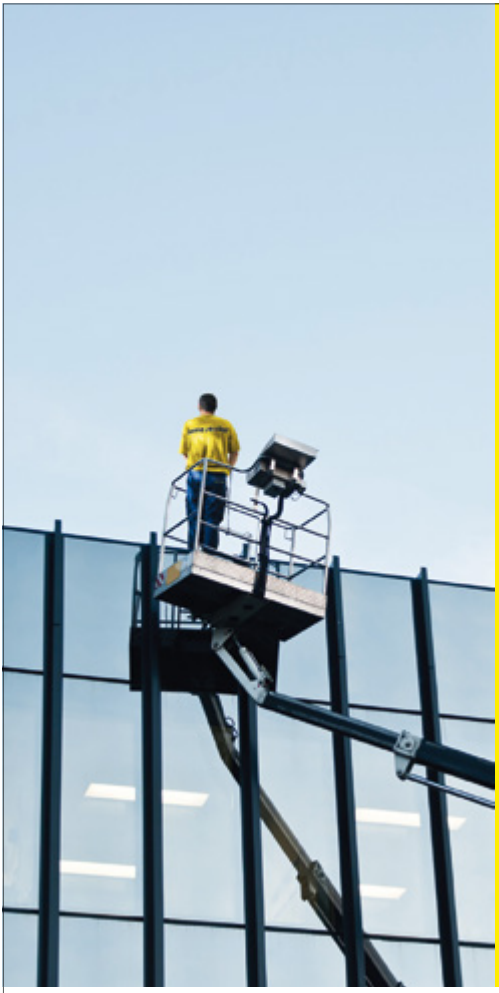
DIE SOLAR PROFIS
geprüft durch SWISSOLAR

EKZ

AZB
CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:
Albisstrasse 28



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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch