



- Abstimmungen 28. September: Arbeitsgeräte verbieten? – Nein zur unsinnigen Verbotskultur
- Abschaffung Eigenmietwert: «Wenn wir es nicht jetzt machen, verpassen wir eine historische Chance»
- Wasser, das kostbare Gut: Mit allen Wassern gewaschen

# Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



**Albert Leiser**  
 Direktor  
 Hauseigentümerverbände  
 Stadt und Kanton Zürich

## Züri spinnt

Die Welt ist aus den Fugen geraten. Vor Europas Toren herrscht Krieg, und die Weltwirtschaftsordnung wird gerade tüchtig durcheinandergewirbelt. An schwerwiegenden Problemen fehlt es beileibe nicht. Ist es da nicht etwas lächerlich, sich über Laubbläser zu enervieren und über die angemessene Höhe der Gebühr für Parkkarten zu streiten? Genau um diese Themen geht es bei den beiden städtischen Vorlagen, die am 28. September zur Abstimmung kommen.

Für die Direktbetroffenen sind es allerdings keine Petitesse. Für all diejenigen, die für den Unterhalt von Strassen und Wegen verantwortlich sind, bedeutet die neue, für Laubbläser geltende Regelung einen erheblichen Mehraufwand. Und für all diejenigen, die nicht über einen eigenen Parkplatz auf privatem Grund verfügen, bringt die neue Parkplatzverordnung höhere Kosten – verbunden mit einer mühseligen Suche im Quartier. Lesen Sie dazu unsere Ausführungen auf Seite 34.

Beide Vorlagen zeugen vor allem von ideologischer Indoktrination und der Arroganz der Mehrheit. Letztlich geht es einmal mehr darum, klar zu demonstrieren, wer in Zürich das Sagen hat. Dazu kommt der Lärm, den Laubbläser verursachen, gerade recht – auch wenn moderne Geräte gar nicht mehr so laut sind. Und alles, was den individuellen motorisierten Verkehr behindert, wird sowieso begrüsst – auch wenn die konkrete Massnahme mehr Nach- als Vorteile hat. Dass beide Regelungen zudem unweigerlich zu einer weiteren Aufblähung des Beamtenapparats führen würden, spielt da keine Rolle. Zürich kann es sich ja leisten.

Interessant ist, dass es auf rot-grüner Seite durchaus auch Stimmen der Vernunft gab und immer noch gibt. So sah der seinerzeit zuständige Stadtrat Martin Waser zwar die Nachteile der Geräte, kam aber trotzdem zum Schluss, man könne nicht darauf verzichten, ohne gleichzeitig den Reinigungszustand zu senken. Und die grüne Stadträtin Karin Rykart bestätigt, dass die städtischen Mitarbeiter dank ihnen erheblich Zeit sparen, und weist überdies darauf hin, dass das teilweise Verbot praktisch nicht durchsetzbar sei.

Für mich ist die linke Verbotskultur eine Sackgasse. Vielmehr sollte im Zweifelsfalle gelten: «Verbieten verboten!» Neue Verbote sind überflüssig: Wer durch den Lärm erheblich belästigt wird, kann sich schon heute unter Berufung auf die Allgemeine Polizeiverordnung dagegen wehren.

Albert Leiser



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

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

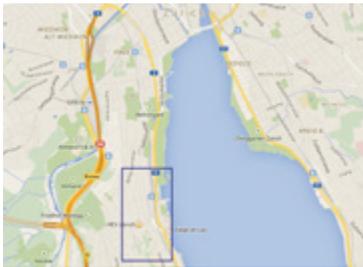
**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Michael Baumer, Stadtrat,  
Vorsteher Departement Industrielle  
Betriebe Stadt Zürich  
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kt. ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 57 875  
(WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 2/2024)  
gestattet.

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



[linkedin.com/company/hev-zuerich](https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich)

Der Inserateil dient der  
Information unserer Mitglieder  
über Produkte und Dienst-  
leistungen und stellt keine  
Empfehlung des Herausgebers dar.  
Der Herausgeber lehnt jegliche  
Verantwortung über die Inhalte  
und Aussagen der publizierten  
Inserate und Publiportagen ab.

**SEITE DES DIREKTORS**

**Züri spinnt** 3

**SEITE DES PRÄSIDENTEN**

**Steuern zahlen macht glücklich – eine Steuer  
abschaffen glücklicher ...** 78

**AKTUELL**

GEBÄUDESANIERUNGEN  
**Zürich will energetische Gebäudesanierungen  
bis 2040 fördern** 7

GEBÄUDEVERSICHERUNG  
**GVZ-Index bleibt unverändert bei 1190 Punkten** 8

ERSATZ VON ELEKTROHEIZUNGEN  
RECHTZEITIG ANGEHEN  
**Wärmewende: Elektroheizungen  
vor dem Verbot – was tun?** 10

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES  
**«Wenn wir es nicht jetzt machen, verpassen wir  
eine historische Chance»** 12

IN EIGENER SACHE  
**Herzliche Gratulation zur bestandenen  
Lehrabschlussprüfung!** 19

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 5)  
**Steigende Mieten? Nicht mit uns!** 20

LOKALE ELEKTRIZITÄTSGEMEINSCHAFTEN (LEG)  
AB 2026 MÖGLICH  
**Solarstrom wird noch lukrativer – dank LEG** 23

**POLITIK**

ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025  
**Arbeitsgeräte verbieten? –  
Nein zur unsinnigen Verbotskultur** 33

ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025  
**Teuer, unsozial und ungerecht –  
Nein zur Parkkartenverordnung!** 34

KANTONALE ABSTIMMUNG 28. SEPTEMBER 2025  
**NEIN zum Zürcher Klima-Wahn – extrem teures  
Energiegesetz ohne Nutzen** 36

**ZUM TITELBILD**

Er erleichtert die Arbeit, aber viele können ihn  
überhaupt nicht ausstehen: der Laubbläser. Nun wird  
in der Stadt Zürich über ein Verbot abgestimmt.

Bild: AdobeStock

**RECHT**

MIETRECHT  
**Zwei offene Mietzinse, eine Zahlung:  
Welcher Mietzins gilt als bezahlt?** 43

GRUNDSTÜCKSKAUF DURCH AUSLÄNDER  
**Unwirksamkeit, Nichtigkeit des Vertrags und  
der Vertragsstrafe** 46

AUS DEM BUNDESGERICHT  
**Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft –  
Vetorecht** 51

**NATUR**

WASSER, DAS KOSTBARE GUT  
**Mit allen Wassern gewaschen** 66

DURCHGÄNGE IN ZÄUNEN UND MAUERN  
**Freie Bahn für Igel und Co.** 73

**SERVICE**

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM  
**Bern und sein Bundeshaus** 30

**Verkaufsinserat** 37

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Kombipaket GU-Werkvertrag und  
Wegleitung zum GU-Werkvertrag** 57

**SEMINARE**

**«Die Wohnungsabnahme»** 41

**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 45

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»** 48

**«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»** 53

**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»** 61

**«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»** 64

**Bestellformular** 59

**Kreuzworträtsel** 62

**Sektionen-Info** 76



## Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



## GEBÄUDESANIERUNGEN

# Zürich will energetische Gebäudesanierungen bis 2040 fördern

**Der Zürcher Stadtrat hat dem Gemeinderat die definitive Einführung von Fördergeldern für energetische Gebäudesanierungen bis 2040 beantragt. Diese Förderung soll die Reduktion des Energieverbrauchs von Gebäuden beschleunigen und damit zum Klimaziel Netto-Null beitragen.**

Das Förderprogramm «Energetische Gebäudesanierungen» besteht seit 2022 und läuft noch bis zur Ausschöpfung der dafür bewilligten Gelder oder spätestens Ende 2025. Es unterstützt Gebäudehüllensanierungen auf Basis einer umfassenden Energieberatung sowie die Sanierung von Fenstern und Fassaden an Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder inventarisiert sind. Damit erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer einen Anreiz, um energetische Sanierungen früher als geplant, in grösserem Umfang und in besserer Qualität durchzuführen. Vor diesem Hintergrund beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, das Förderprogramm weiterzuführen.

Für die Fördergelder rechnet der Stadtrat bis 2040 mit jährlichen Ausgaben von bis zu 7 Millionen Franken. Die Umsetzung des Förderprogramms liegt in der Verantwortung des Umwelt- und Gesundheitsschutzes in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Gemäss Stadtrat Andreas Hauri ist diese Förderung ein konkreter Beitrag zum Netto-Null-Ziel. Dadurch könnten jedes Jahr bis zu 21 000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

### Sanierungen bei denkmalgeschützten Gebäuden erleichtern

Inventar- und Schutzobjekte machen in der Stadt Zürich rund 17 Prozent aller Gebäude aus und sind für rund 25 Prozent der direkten Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich verantwortlich. Ihre energetische Sanierung ist aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten, gestalteri-

schen Anforderungen und möglichen Materialeinschränkungen besonders anspruchsvoll und teuer. Mit dieser Förderung sollen die Hürden und Mehrkosten energetischer Sanierungen von Inventar- und Schutzobjekten für Eigentümerinnen und Eigentümer gesenkt werden.

Die energetische Sanierung von Fenstern und Fassaden soll wie bisher gefördert werden. Neu soll es einen Zusatzbeitrag geben, wenn Fenster nicht vollständig ersetzt, sondern ertüchtigt werden. Bei der Ertüchtigung werden beispielsweise die Rahmen erhalten und die Glasscheiben aufgedoppelt. Das stärkt die Kreislaufwirtschaft. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht ist es wichtig, historisch wertvolle Fenster zu erhalten. Einen weiteren Zusatzbeitrag soll es für die notwendigen denkmalpflegerischen Untersuchungen geben. Für diese Fördermassnahme werden jährlich rund 1,58 Millionen Franken veranschlagt.

### Gebäudehüllensanierungen nach GEAK Plus

Rund 65 Prozent der Gebäude in der Stadt Zürich wurden vor 1960 erbaut, 30 Prozent sogar vor 1930. In diesen älteren Gebäuden geht viel Heizwärme verloren. Die Förderung soll einen Anreiz schaffen, damit Liegenschaften umfassend saniert werden. Dafür eignen sich Gebäudehüllensanierungen nach GEAK Plus, die von der Stadt jedoch nur gefördert werden, wenn keine gleichwertige Förderung durch Bund, Kanton oder Dritte besteht. Für diese Beiträge sind jährlich rund 5,5 Millionen Franken vorgesehen.

## GEBÄUDEVERSICHERUNG

# GVZ-Index bleibt unverändert bei 1190 Punkten

Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich überprüft jährlich die Versicherungswerte aller Gebäude anhand des Zürcher Index der Wohnbaupreise. Damit gewährleistet sie, dass für Gebäude im Schadenfall ausreichender Versicherungsschutz zum Neuwert besteht. Von April 2023 bis April 2025 sind die Wohnbaupreise um 1,6% angestiegen. Damit erübrigen sich die Erhöhung des Versicherungsindex und der Gebäudeversicherungswerte.

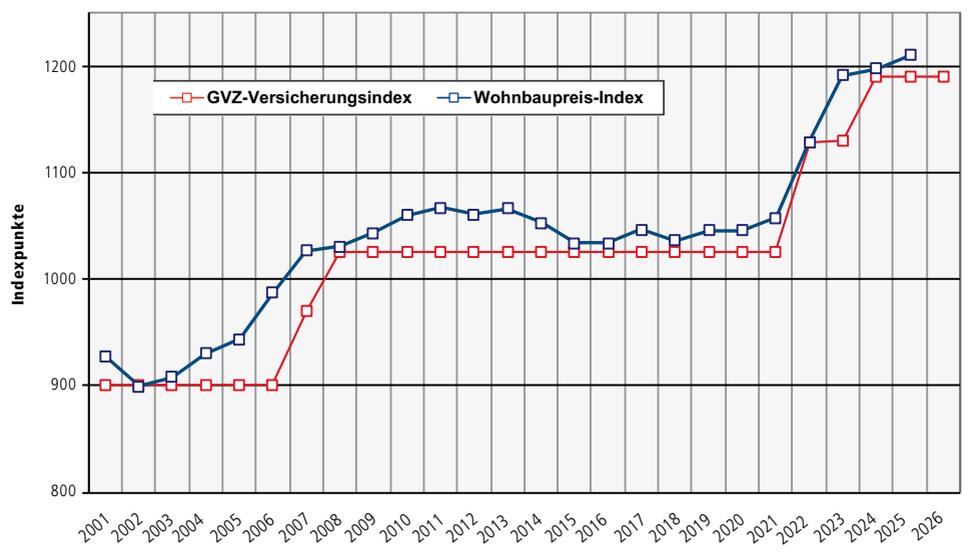
Eine Anpassung des GVZ-Versicherungsindex erfolgt, wenn sich die Baukosten – und damit die Preise im Baugewerbe – um mehr als plus/minus 5% verändern. Dies dient der marktgerechten Bewertung der Gebäude und dem Schutz vor Unterversicherung.

Seit der letzten Anpassung des GVZ-Versicherungsindex im April 2023 ist der Index der Wohnbaupreise von 1190,8 auf 1210,4 Punkte gestiegen – ein Plus von lediglich 1,6%.

Der GVZ-Versicherungsindex bleibt daher für das Jahr 2026 unverändert bei 1190 Punkten.

Als Neuwert gilt der Betrag, der nach einem versicherten Schadenfall für den Wiederaufbau eines Gebäudes in gleicher Art, Grösse und Ausbaustandard benötigt wird. Dieser Wert wird in der Police als Versicherungswert ausgewiesen und bildet die Grundlage für die Prämienberechnung.

### Entwicklung GVZ-Versicherungsindex



*«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
für Sie unabhängig und  
neutral zu handeln.»*

*Sandra Spring  
Immobilienbewirtschaftung und  
Liegenschaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**Immocorner**  
raum für vertrauen

ERSATZ VON ELEKTROHEIZUNGEN RECHTZEITIG ANGEHEN

# Wärmewende: Elektroheizungen vor dem Verbot – was tun?

**Elektroheizungen im Kanton Zürich haben ein Ablaufdatum – bis 2030 muss umgerüstet werden. Für die Eigentümerschaften heisst das: rechtzeitig planen, clever entscheiden. Und für die Gemeinden? Damit sie ihre Vollzugsaufgaben wahrnehmen können, bietet der Kanton verschiedentlich Unterstützung an.**

Die Zürcher Stimmberechtigten haben 2021 in einer Referendumsabstimmung einer Änderung des kantonalen Energiegesetzes zugestimmt. Laut dieser Gesetzesänderung dürfen bestehende stationäre elektrische Widerstandsheizungen sowie zentrale elektrische Wassererwärmer (die ausschliesslich durch direkte elektrische Energiezufuhr betrieben werden) nur noch bis spätestens 2030 betrieben werden.

## Zentrale oder dezentrale Elektroheizung

Beim Austausch einer Elektroheizung spielt es eine wesentliche Rolle, ob das Gebäude zentral oder dezentral beheizt wird. Zentrale Elektroheizungen haben – wie andere Zentralheizungen auch – ein wassergeführtes Wärmeverteilsystem, was den Umstieg auf eine erneuerbare Heizlösung technisch unkompliziert und vergleichsweise kostengünstig macht.

Dezentrale Elektroheizungen hingegen befinden sich in einzelnen Räumen und werden als Einzelgeräte betrieben. Abhängig von der gewählten neuen Heiztechnologie wird es oft erforderlich sein, zusätzlich ein Wärmeverteilsystem zu installieren. In den meisten Fällen ist es daher wegen der Komplexität unabdingbar, früh eine Lösung zu finden.

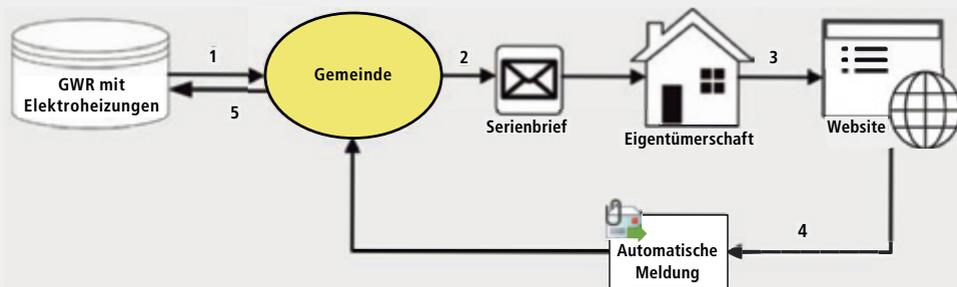
## Kommunikation durch Gemeinde



Um die Gemeinden bei der Umsetzung des Vollzugs der Vorschriften zu unterstützen, bietet der Kanton auf der Website [www.zh.ch/elektroheizungen](http://www.zh.ch/elektroheizungen) nützliche Informationen.

Zur Korrektur oder Bestätigung des Eintrags im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) steht zudem eine Meldeseite zur Verfügung.

## Ablauf bei der Überprüfung der Elektroheizungen



Der Ablauf wird in der Abbildung gezeigt: Die Gemeinde kontaktiert alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Liegenschaften gemäss GWR noch mit einer Elektroheizung (1) ausgestattet sind, mit einem Serienbrief (2). In diesem Schreiben werden sie aufgefordert, die entsprechenden Heizungsangaben über eine kantonale Website (3) zu bestätigen oder zu korrigieren, falls die Liegenschaft nicht mehr über eine Elektroheizung verfügt. Die aktualisierten Daten werden anschliessend automatisch als Mail an die für das GWR zuständige Gemeindestelle übermittelt (4).

Dieses Vorgehen dient einerseits der gezielten Information der betroffenen Bevölkerung und ermöglicht andererseits eine Verbesserung der Datenqualität im GWR. Interessierte Gemeinden können sich beim Kanton melden.

## FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

Die Baudirektion unterstützt Gemeinden mit 2500 Franken pro Infoanlass für die Bevölkerung zum Thema Ersatz von Elektroheizungen.

Antrag vor der Durchführung stellen:

Mail an [energiefoerderung@bd.zh.ch](mailto:energiefoerderung@bd.zh.ch) (Betreff «Infoanlass Elektroheizungsersatz, Subventionsantrag»).

Weitere Informationen:

- Silas Gerber, Energiefachmann, 043 259 43 52, [silas.gerber@bd.zh.ch](mailto:silas.gerber@bd.zh.ch)
- Mirjam Baumann, Energieplanerin, 043 259 42 85, [mirjam.baumann@bd.zh.ch](mailto:mirjam.baumann@bd.zh.ch)
- Abteilung Energie, AWEL, Baudirektion Kanton Zürich, [www.zh.ch/elektroheizungen](http://www.zh.ch/elektroheizungen)



## 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 letzten Jahr wurden im Sommer in der Schweiz über 320'000 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 Ihr Blitzschutzsystem betriebsbereit und in Stand gehalten ist, und eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert.

Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email an [info@blitzschutzkontrolle.ch](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

Weitere Informationen erhalten sie unter [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://www.blitzschutzkontrolle.ch)



ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES

## «Wenn wir es nicht jetzt machen, verpassen wir eine historische Chance»

**Am 28. September entscheidet die Schweizer Bevölkerung über die definitive Abschaffung des Eigenmietwertes. Darüber und über weitere eigentümerrelevante Themen sprechen Olivier Feller, Nationalrat (FDP) aus dem Kanton Waadt, und Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich.**

*Wir stehen kurz vor einer der wohl wichtigsten Abstimmungen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer: Am 28. September wird über das Ende des Eigenmietwertes abgestimmt. In der Romandie herrscht gegenüber der Abschaffung eine gewisse Skepsis und der FRI (Fédération romande immobilière, quasi das Pendant des HEV in der Romandie) hat Stimm-*

*freigabe beschlossen. Herr Feller, weshalb dieser Entscheid?*

**Olivier Feller (O. F.):** Objektiv gesehen bedeutet der 28. September eine historische Chance. Die Besteuerung des Eigenmietwertes wurde Anfang des vergangenen Jahrhunderts als sogenannte Kriegssteuer in einer Krisenzeit –

1. Weltkrieg – eingeführt. Und wie es typisch ist, überlebt eine Steuer die Krise. Jetzt haben wir, wie erwähnt, die historische Chance, diese Steuer abzuschaffen. In den nächsten 50 Jahren wird es diese Möglichkeit nicht mehr geben. Natürlich würde es wieder Volksinitiativen oder Petitionen dafür geben, aber wir sind hier in einem parlamentarischen Prozess, der dafür wieder seine Zeit bräuchte. Deshalb ist das eine einmalige Chance und das ist für mich ein wesentlicher Aspekt. Das ist ebenso in der Deutschschweiz der übergeordnete Aspekt, in der Romandie hingegen gibt es gewisse Kreise, welche die flankierenden Massnahmen, die die Abschaf-

fung begleiten, für das Eigentum für heikel oder problematisch halten. Dies vor allem aus dem Grund, weil gewisse Abzüge abgeschafft oder neu gestaltet würden. Es ist eine Frage der Abwägung.

*Sie halten demnach vor allem die Abschaffung der Abzüge für problematisch?*

**O. F.:** Genau, all die flankierenden Massnahmen, welche die Abschaffung des Eigenmietwertes begleiten. Für die Deutschschweiz und für mich persönlich ist aber der historische Moment ein wesentliches Argument. Viele Eigentümer in der Westschweiz anerkennen selbstverständlich die historische Komponente, halten aber das Wegfallen der Abzüge für wichtiger und für zu problematisch, um einfach JA sagen zu können.

**Hans Egloff (H. E.):** In der Romandie gibt es ein anderes Abwägen, eine andere Gewichtung, die letztendlich zu einer unterschiedlichen Beurteilung führen als in der Deutschschweiz. Ich bin auch nicht mit allen Details der Vorlage glücklich, aber für mich bleibt am Schluss nur diese einzige Frage: Wollen Sie den Eigenmietwert abschaffen? Ja oder Nein und Ende der Diskus-

### HEV KANTON ZÜRICH FICHT WEISUNG VOR BUNDESGERICHT AN

Der HEV Kanton Zürich hat die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) beim Bundesgericht angefochten. Der Verband ist der Meinung, dass die enorme Steuerbelastung der Eigentümer nicht ohne eine vorgängige gerichtliche Prüfung durchgesetzt werden soll. Mit der Anfechtung der Weisung soll erreicht werden, dass der Regierungsrat die Grundlagen noch einmal überprüft und die massiven Ungleichheiten eliminiert, ohne dass jeder einzelne Eigentümer seine Einschätzung anfechten und selbst teure und langwierige Rechtsmittelverfahren anstreben muss.



*Mir ist immer noch nicht wirklich klar, weshalb in der Romandie diese ablehnende Haltung gegenüber der Abschaffung des Eigenmietwerts vorherrscht. Ist es tatsächlich nur das Wegfallen der Abzüge?*

**O. F.:** Es ist einfach eine unterschiedliche Abwägung. Das Wegfallen oder die Neugestaltung der Abzüge wird in der Westschweiz für problematischer gehalten als in der Deutschschweiz. Das erklärt auch, weshalb es in der Romandie vielleicht weniger spontane Begeisterung für die Vorlage gibt.

Hans Egloff erwähnte vorher die mögliche Erhöhung des Ver-

sion. Wenn wir es nicht jetzt machen, verpassen wir – wie Olivier Feller es so treffend sagte – eine historische Chance. Müsste der ganze Prozess nochmals frisch angestossen werden, würde es mindestens wieder 20 Jahre oder länger dauern, bis wir nochmals darüber abstimmen könnten.

Ich muss an dieser Stelle noch etwas ganz Wichtiges für den Kanton Zürich anfügen: Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat beschlossen, nicht auf die Beschwerde des HEV Kanton Zürich einzutreten. In dieser Beschwerde wehren wir uns gegen die Anpassung, sprich Erhöhung des Vermögenssteuerwertes und des Eigenmietwertes. Wir ziehen den Entscheid aber vor Bundesgericht weiter. Würde diese Erhöhung eintreten, bedeutet das, dass alle Eigentümer im Kanton Zürich vom 31. Dezember 2025 auf den 1. Januar 2026 plötzlich viel reicher wären, denn ihre Vermögen stiegen sprunghaft an ... also mehr ein Grund, weshalb am 28. September der Eigenmietwert unbedingt abgeschafft werden muss. Damit wäre auch gleich diese Erhöhung vom Tisch.



mögenssteuerwertes und des Eigenmietwertes für den Kanton Zürich. Man spürt, dass der Staat in den nächsten Jahren mehr Geld suchen wird, dies auf kommunaler, kantonaler und nationaler Ebene. Um die Sicherheit, Stabilität und Wirtschaft auf der Welt ist es zurzeit nicht besonders gut bestellt. Also wird der Staat neue Einnahmequellen identifizieren wollen. In solchen Umständen greift der Staat gerne auf Eigentümer zurück. Im Gegensatz beispielsweise zu Aktien sieht man eine Liegenschaft und man kann diese auch nicht einfach bewegen – also lässt sich diese einfach be-



steuern. Es besteht nun ein gesamtschweizerisches Risiko, dass die besteuerten Eigenmietwerte plötzlich erhöht oder neu berechnet werden. Umso mehr müssen wir jetzt die historische Chance wahrnehmen und den Eigenmietwert abschaffen. Das ist zumindest meine persönliche Überzeugung.

*Im Kanton Zürich stehen wir vor grossen Herausforderungen mit aktuell fünf Volksinitiativen zum Thema Mietrecht, die in nächster Zeit zur Abstimmung kommen werden. Zwei wurden vom HEV Kanton Zürich lanciert, die ändern drei von linken Kreisen und dem Mieterverband. Herr Egloff, bereiten Ihnen Letztere bereits Bauchschmerzen?*

**H. E.:** Es handelt sich dabei um die Einführung des Vorkaufsrechts, weiter das «Basler Modell» der Mietzinskontrolle und drittens die Schaffung eines Wohnungsfonds, in welchen unendlich viele Steuergelder hineinfließen sollen. Bauchschmerzen habe ich deswegen keine, es gilt aber einen harten Kampf zu führen gegen diese drei Initiativen. Zudem wird



## ZUR PERSON

Olivier Feller, \*1974, wohnhaft in Rolle, Region La Côte VD. Rechtsstudium an den Universitäten Lausanne und Bern; Master of Law, Weiterbildung an der London School of Economics. Direktor der Chambre vaudoise immobilière und Geschäftsführer der Fédération romande immobilière.

Seit 2011 Nationalrat (FDP), Mitglied der Kommission für Wirtschaft und Abgaben, ehemaliger Präsident der Finanzkommission (2020–2021). Mitgründer (2014 gemeinsam mit Hans Egloff) und seitdem Co-Präsident der parl. Gruppe «Wohn- und Grundeigentum».

vom Mieterverband aktuell auf Bundesebene eine Initiative zur Kontrolle des Mietpreises lanciert und das Thema Vorkaufsrecht ist in Bern auch immer virulent. Wenigstens wurde dem von Bundesrat Parmelin lancierten unsäglichen «runden Tisch» ein Ende bereitet. Bravo, Olivier, das hast du ausgezeichnet gemacht...! Es bleibt aber immer noch der generelle Angriff der Linken auf das Eigentum.

**O. F.:** Als Waadtländer möchte ich nicht die Zürcher Politik kommentieren, ich kann aber aus einschlägiger Erfahrung einen Ratschlag geben: Bitte, liebes Zürich, lasst euch nicht von den schlechten Beispielen und der Politik der beiden Westschweizer Kantone Waadt und Genéve inspirieren. Im Kanton Waadt haben wir nämlich seit 2020 ein Vorkaufsrecht, aber meines Wissens wurde keine einzige zusätzliche Wohnung dadurch gebaut. Dafür sorgte dieses Vorkaufsrecht beispielsweise in der Waadtländer Kleinstadt Prilly für ein riesiges Durcheinander, wo die Gemeinde mit dem Vorkaufsrecht Bauland erworben hat, dabei aber die Finanzierung nur schlecht vorbereitet hatte. Das Resultat: Es gibt nur laufende Gerichtsverfahren und keine einzige neue Wohnung! In Lausanne wird das Vorkaufsrecht regelmässig ausgeübt. Hier werden aber immer ausschliesslich bestehende Liegenschaften gekauft, in welchen die Wohnungen



bereits zu einer sehr vernünftigen Miete von den privaten Eigentümern vermietet werden. In den fünf Jahren, seit es bei uns das Vorkaufsrecht gibt, hat es nur ein juristisches und politisches Durcheinander ausgelöst, ohne die Wohnungsknappheit irgendwie zu mildern. Bitte, liebe Zürcher, macht also nicht denselben Fehler, wie wir ihn in der Romandie gemacht haben.

*Ein weiteres für Hauseigentümer wichtiges Geschäft ist die Motion des GLP-Nationalrats Jürg Grossen, die einen Ausbau von Ladestationen für Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum fordert.*

**O. F.:** Grossen verlangt in seinem Vorstoss, dass in allen Liegenschaften Ladestationen installiert werden müssen. Der Bundesrat ist dagegen, was uns sehr freut. Der Nationalrat hatte die Motion bereits angenommen und nun ist ihm der Ständerat leider gefolgt. Für mich bleibt unverständlich, weshalb wieder einmal das Privateigentum noch stärker eingeschränkt werden soll. Denn wenn jemand heute eine neue Liegenschaft baut, dann kennt er ja die Realität und wird sich so-

wieso überlegen, wie viele Ladestationen angebracht sind. Die Immobilienentwickler kennen den Markt bestens, da braucht es keinen Parlamentarier, der das gesetzlich vorschreiben lassen will. Noch schlimmer: Diese Verpflichtung würde nicht nur für neue, sondern auch für bestehende Liegenschaften gelten.

**H. E.:** Einmal mehr wäre das ein massiver Eingriff in die Eigentumsrechte. Das müssen wir unbedingt verhindern. Den meisten Leuten ist gar nicht bewusst, was mit dieser Forderung verbunden ist. Das ist aber symptomatisch dafür, was in Bern läuft.

*Meine Herren, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



Reto Vasella

Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen



## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



## Herzliche Gratulation zur bestandenen Lehrabschlussprüfung!

Mit grosser Freude dürfen wir zwei unserer Lernenden zur erfolgreich bestandenen Lehrabschlussprüfung gratulieren:

Fiona Streuli hat die Lehre mit Berufsmatura mit der herausragenden Note 5,3 abgeschlossen – eine aussergewöhnliche Leistung, zu der wir ganz besonders gratulieren!

Keane Gnehm hat das Profil E erfolgreich abgeschlossen – auch ihm gilt unser herzlicher Glückwunsch zu dieser verdienten Leistung!

Der HEV Zürich ist stolz auf ihren Einsatz, ihre Zielstrebigkeit und das grossartige Resultat. Sie haben sich diese Erfolge mehr als verdient – wir freuen uns sehr mit ihnen und wünschen den beiden alles Gute und viel Erfolg für ihre berufliche Zukunft!



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten**  
**Brandschutz**  
**Leichtbauwände**  
**Isolationen**

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
[www.gipsercoduri.ch](http://www.gipsercoduri.ch)



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 5)

## Steigende Mieten? Nicht mit uns!

Bild: Adobe Stock

**Immer wieder werden hohe und immer weiter steigende Mieten thematisiert und beklagt. Die Realität zeigt jedoch, dass die hohen Mieten primär bei Neuvermietungen und eher in den Grossstädten vorkommen.**

Ansonsten hat sich die geltende Regelung bewährt: So ist die Miete heute an den Referenzzinssatz gebunden. Dies führt dazu, dass der Mietzins alle drei Monate, nach dem Bundesratsentscheid bezüglich diesem Satz, angepasst werden kann – was in jedem Fall regelmässig zu

Polemik führt, in Tat und Wahrheit aber gut funktioniert.

Wie ist die Situation bei den Eigentümern? Wird ein Haus oder eine Eigentumswohnung gekauft, so kann diese mit einer Hypothek finanziert werden. Der Zinssatz der Hypothek

### LIEBE HAUSEIGENTÜMERINNEN, LIEBE HAUSEIGENTÜMER

Der HEV Zürich hat die Wohneigentums-Initiative und die Starthilfe-Initiative 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 Abstimmungen gewinnen können.

bleibt entweder kurzfristig variabel bei Saron-Hypotheken oder eben fix über die Laufzeit der Hypothek. Die Banken, z. B. die ZKB, bieten Hypotheken mit einer Laufzeit bis zu 20 Jahren an. Und diese monatlichen oder quartalsweisen Hypothekarzinsen bleiben unverändert. Es gibt während der Vertragsdauer keine (Mietzins-)Erhöhung.

Damit vermehrt Leute eine bessere Planung ihrer Wohnausgaben vornehmen und noch weitere Vorteile eines eigenen Wohneigentumes geniessen können, will der HEV über zwei Volksinitiativen bezahlbaren Wohnraum für Käufer schaffen.

Die erste Initiative, die «Wohneigentums-Initiative», will, dass vom Staat direkt oder indirekt subventionierte Wohnungen auch für den Verkauf zur Verfügung stehen und nicht nur für die subventionierten Wohnungsmieten. Sie will bei Wohnungen, die mit Steuergeldern und Subventionen vergünstigte Mieten ermöglichen, auch einen vergünstigten Verkauf ermöglichen. Konkret: Falls staatliche Gelder oder Subventionen in den Bau von Wohnimmobilien fliessen, sollen 50 Prozent der Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden müssen.

Die zweite Initiative, die «Starthilfe-Initiative», hilft potenziellen Käufern, indem das Eigenkapital dank einer staatlichen Bürgschaft auf 10 bis 5 Prozent reduziert werden kann. Dies gilt bei allen Wohnungskäufen, nicht nur bei subventionierten Wohnungen – und hat sich in anderen Kantonen bereits bewährt. Mit der Starthilfe-Initiative wird es ermöglicht, dass wieder mehr Junge und Familien die eigenen vier Wände erstehen können.

So erhalten viele Leute mehr Planungssicherheit und können den ständig ändernden Mietzins durch fixe Hypothekarzinsen ersetzen.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont  
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich  
044 308 44 00, [www.controlco.ch](http://www.controlco.ch)
**HÖGG**  
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN

☎ 071 987 66 80

BERN

☎ 033 439 41 41

LAUSANNE

☎ 021 800 06 91

## TREPPENLIFTE

**ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE**
[www.hoegglift.ch](http://www.hoegglift.ch)

5 JAHRE GARANTIE

Senkrecht durch die Decke im alten Fachwohnhaus war hier die Aufgabe. Dezent im Eck eingebaut – nur die Tragschienen erinnern an den senkrechten Lift. Wenn der Lift oben ist, gibt es mehr Platz unten und wenn er unten steht, ist oben geschlossen.

**Flexibel bleiben,  
Stil behalten.**



flexomobil AG  
Technoparkstr. 2  
8406 Winterthur

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



**FLEXXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Wandseitig  
für mehr  
Sicherheit!**

**Sicherer Halt  
bei wenigen  
Stufen.**

## 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](http://www.flexo-handlauf.ch)



Wer sein Dach vollflächig mit Solarpanels verbaut, kann dank LEG Erlöse erzielen und fördert gleichzeitig die Energiewende.

LOKALE ELEKTRIZITÄTSGEMEINSCHAFTEN (LEG) AB 2026 MÖGLICH

## Solarstrom wird noch lukrativer – dank LEG

**Nicht zurück ins Stromnetz, sondern direkt zu den Nachbarinnen und Nachbarn: Lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) machen den Verkauf von Solarstrom aus der eigenen Liegenschaft einfach, lukrativ und nachhaltig – und beschleunigen den PV-Ausbau gerade in urbanen Gebieten.**

Vor einigen Jahren war die Begeisterung gross: Rückliefertarife weckten Hoffnungen auf hohe Erträge für Solarstrom. In der Praxis zeigte sich jedoch rasch, dass Marktdynamiken und regulatorische Anpassungen solche Erwartungen relativieren können. Die Annahme des Bundesgesetzes über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (Mantelerlass) vom 9. Juni 2024 schafft neu schweizweit einheitliche Bedingungen für die Rücklieferung von Energie an Verteilnetzbetreiber. Gibt es keine vertragliche Vereinbarung zwischen Besitzerinnen und Besitzern von Solaranlagen und dem Verteilnetzbetreiber, gilt ab 2026 Bundesrecht. Es regelt, dass



**Stadtrat  
Michael Baumer**

Vorsteher des  
Departements  
der Industriellen  
Betriebe der  
Stadt Zürich

sich die Vergütungshöhe am «vierteljährlich gemittelten Marktpreis» zum Zeitpunkt der Einspeisung orientiert.

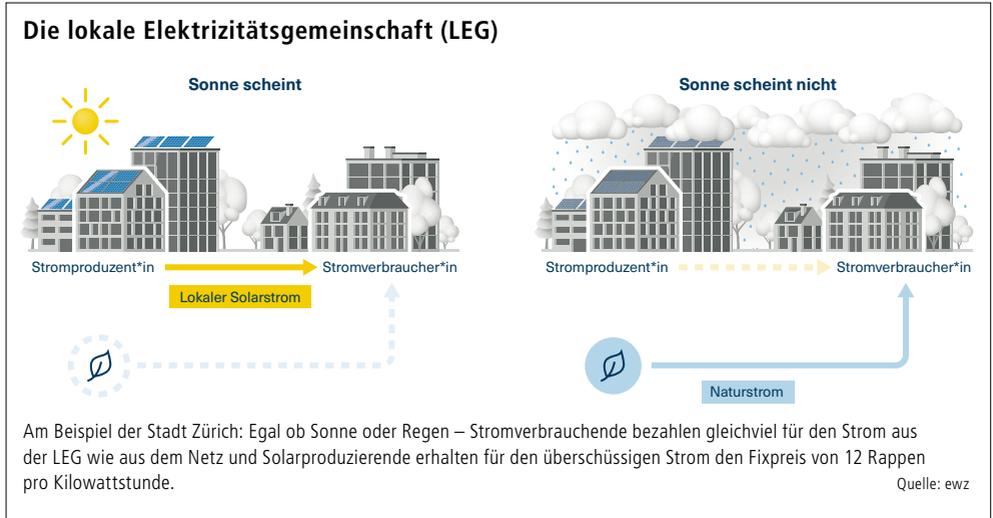
Gemäss dem Verband Swissolar wird es für Anlagenbesitzerinnen und -besitzer umso wichtiger, den Eigenverbrauch zu erhöhen und für den überschüssigen Strom Abnehmerinnen und Abnehmer zu finden. Für Produzierende, die keinen Marktpreisschwankungen ausgesetzt sein möchten, bieten sich als Alternative zur Rücklieferung daher LEG als eine verlässliche Lösung an, die ökonomische und ökologische Aspekte ideal verbindet.

**LEG schaffen Investitionssicherheit – und damit Schub für den Solarzubau**

Das neue Stromgesetz öffnet ab 2026 die Türen für LEG: Endlich darf Solarstrom auch über

die Grenzen einer einzelnen Liegenschaft hinaus verkauft werden – innerhalb des Quartiers oder Dorfs. Bisher war dies nur innerhalb eines sogenannten ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) oder eines Praxismodelles einer Liegenschaft erlaubt. Seit 2025 bietet der virtuelle ZEV neue Möglichkeiten, um den Perimeter zu erweitern und mehrere Liegenschaften hinter einer Verteilkabine zusammenzulegen. Im städtischen Umfeld ist diese Möglichkeit aufgrund der Netztopologie jedoch limitiert.

Die Idee hinter LEG ist bestechend einfach: Der Strom wird dort genutzt, wo er entsteht – im besten Fall gleich auf der anderen Strassenseite. Das erhöht nicht nur die Effizienz, sondern schafft auch eine echte Perspektive für den grossflächigen Solarausbau in



**Lukrative Lösung für Solarstromproduzierende**



Erlös nach 25 Jahren mit einer 60-kWp-Anlage mit 50 Prozent Eigenverbrauch. Das Rechenbeispiel basiert auf Richtwerten des Bundesamts für Energie (BFE) mit einer Rückliefervergütung zu BFE-Referenzmarktpreisen – die Investitions- und Betriebskosten sind bereits eingerechnet.

Quelle: ewz

Städten, wo aufgrund der Netztopologie die Möglichkeiten eines virtuellen ZEV begrenzt sind. Anstatt die Dimensionierung von PV-Anlagen auf den Eigenverbrauch zu beschränken, können Dächer voll ausgenutzt und der Überschuss lokal vermarktet werden. Die Voraussetzung: Die Produktionsleistung der Solaranlage muss mindestens 5 Prozent der Anschlussleistung aller Verbraucherinnen und Verbraucher betragen.

**Dreifacher Gewinn: Für Eigentümerschaft, Nachbarschaft und Solarzubau**

LEG bringen neue Dynamik in die Energiewelt – mit Vorteilen für alle Beteiligten:

- Liegenschaftseigentümerschaften erzielen attraktive Erlöse, weil sie den Strom nicht mehr zu schwankenden Rücklieferтарifen ins Netz einspeisen müssen, sondern zu besseren Konditionen direkt an die Nachbarschaft im Quartier verkaufen können.
- Bestehende ZEV und Praxismodelle können ihren Stromüberschuss ebenfalls in die LEG liefern.
- Eigentümerschaften können die Solaranlage auf die maximal verfügbare Dachfläche dimensionieren.

- Mietende und Haushalte ohne eigenes Solar-dach profitieren von lokal produziertem, erneuerbarem Strom – ohne selbst in eine PV-Anlage investieren zu müssen.

All dies schafft Anreize für den grossflächigen Zubau im urbanen Raum. Damit leisten alle Beteiligten einen aktiven und wichtigen Beitrag zur Energiewende mit erneuerbarer Stromversor-

**LÖSUNGEN FÜR UNTERSCHIEDLICHE BEDÜRFNISSE**

Eigentümerschaften haben je nach individueller Situation eine unterschiedliche Ausgangslage. Darum existieren im Solarbereich verschiedene Angebote. Wer beispielsweise über eine geeignete grössere Dachfläche verfügt, aber weder investieren noch die Anlage selbst betreiben möchte, muss trotzdem nicht auf Solarenergie verzichten: Attraktive Contracting-Modelle machen es möglich. In der Regel übernimmt dabei der lokale Energieversorger die komplette Abwicklung – von der Planung über den Bau und Betrieb bis hin zur Finanzierung der PV-Anlage. Auch die Abrechnung des Stromverbrauchs innerhalb der Liegenschaft wird übernommen – und ab 2026 wird der überschüssige Solarstrom über LEG-Modelle direkt in die Nachbarschaft geliefert.

gung. Und das alles unkompliziert, ohne bürokratische Hürden.

### Plattform ist nicht gleich Plattform

Seit einigen Monaten bewerben zahlreiche Energieunternehmen, Vereinigungen und Start-ups ihre LEG-Plattformen. Doch nicht überall sind die Leistungen gleich. Die Stadt Zürich als Beispiel hat mit der Dienstleistung «ewz.solarquartier» eine ganzheitliche Lösung, die Immobilienbesitzenden und Haushalten ein Rundumsorglos-Paket zu LEG bietet. Das ewz übernimmt sowohl das Matching von Stromproduzierenden und -verbrauchenden als auch die Abrechnung und Administration. Andere Plattformen sind nur ein Treffpunkt von Angebot und Nachfrage – die Bildung von LEG müssen die Teilnehmenden selber organisieren. Entsprechend lohnt es sich, genau hinzusehen, was die Plattformen bieten.

Weiter zeigt beispielsweise die Stadt Zürich mit ihren gezielten Fördergeldern, wie Hür-

den, die allenfalls als investitionshemmend wahrgenommen werden, clever beseitigt werden können – etwa durch Unterstützung bei:

- statischen Verstärkungen von Dächern
- Asbestsanierungen
- Aufrüstungen der Hausanschlüsse
- denkmalpflegerischen Abklärungen (z.B. ISOS-A-Inventar)
- Kombination von PV mit Dachbegrünung
- spezieller Ausrichtung der Module für Winterstrom

### Fazit

Die Bedingungen für die Realisierung einer PV-Anlage und eine Investition in die Energiezukunft sind mit Blick auf 2026 besonders sonnig.

### Mehr Informationen zu

LEG in der Stadt Zürich finden Sie unter [www.ewz.ch/leg](http://www.ewz.ch/leg).




**Läuft alles ... sauber in Ihren Abwasserleitungen?**

**Kostenlose Vorsorgekontrolle Ihrer Abwasserleitung**

041 562 31 31 | [info@kanalhelden.ch](mailto:info@kanalhelden.ch)

Was muss wann gereinigt werden?  
Infos auf [www.kanalhelden.ch](http://www.kanalhelden.ch)

Die Vorsorgekontrolle von Kanalhelden ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.



Bestellen via Handy.

**KANALHELDEN AG** 

Wurzelnwuchs



Risse



Wassereintritt



54. BAUEN & MODERNISIEREN | MESSE ZÜRICH | 18.–21. SEPTEMBER 2025

## Solar & Wohndesign: Messe-Highlights 2025

**Eigenheimbesitzer, Bauinteressierte, Planer und Architekten, die einen Hausbau oder Umbau planen, sich für die energetische Optimierung eines Gebäudes interessieren oder sich in den Bereichen Wohndesign & Innenarchitektur inspirieren lassen möchten, sind vom 18. bis 21. September 2025 an der Zürcher Messe für Bauen, Sanieren, Wohnen und Energie genau richtig.**

Mit der im letzten Jahr erstmals durchgeführten Plattform ZüriSOLAR 25 schuf die Bauen & Modernisieren ein einzigartiges Angebot im Bereich der Energiethematik und stiess damit auf grosses Besucherinteresse. Die Solarenergie erfreut sich immer grösserer Beliebtheit und Messeveranstalter André Biland ist sich sicher: «Die nachhaltige Energieerzeugung ist nicht mehr wegzudenken, wenn es um die Themen Bauen, Sanieren und Wohnen geht – und sie wird uns noch viele Jahre beschäftigen.»

Mit der Plattform ZüriSOLAR 25 widmet sich die Messe dieser wichtigen und komplexen Thematik und liefert den Besuchern zielgerichtete Antworten und individuelle Lösungen.

Ein weiteres Highlight ist das Thema ZüriWOHNDESIGN 25. Wohndesign ist eine faszinierende Kombination aus Kunst, Funktionalität und persönlichem Stil, wobei das primäre Ziel ist, Räume zu schaffen, in denen man sich wohl und geborgen fühlt. Die Bauen & Modernisieren bietet dem interessierten Publikum



eine Plattform voller innovativer Ideen, inspirierender Trends, exklusiver Möbel und kreativer Raumkonzepte.

Neben den beiden Plattformen dürfen sich die Besucher auf über 30 Fachvorträge, Foren und Beratungsangebote in den Bereichen Solar und Speicher, Küche und Bad, Wärmepumpen und Photovoltaik, Ladestrom und E-Mobilität, Immobilienverkauf sowie Unterhalt und energetische Sanierung freuen. Das umfangreiche Informationsangebot ist ein absolutes Besucher-

magnet. Messeleiter Joël Gisin weiss um dessen Beliebtheit: «Themenspezifische Veranstaltungen gewinnen immer mehr an Bedeutung, denn der persönliche Austausch mit den Experten dient dem Publikum als ideale Entscheidungsgrundlage für die Realisierung des individuellen Projektes.»

Biland bestätigt: «Die persönliche Beratung in einem stimmigen Umfeld ist und bleibt der unschlagbare Mehrwert der Messe und kann tatsächlich durch nichts ersetzt werden.»

## Messe-Highlights Bauen & Modernisieren 2025

Alle Events und Fachvorträge auf [bautrends.ch](http://bautrends.ch)



### ZüriSOLAR

#### Die grösste Zürcher Solarplattform für Hauseigentümer

Ein umfassendes Rahmenprogramm mit interessanten Vorträgen zu den Energiethemen Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpen, E-Mobilität und Fördergelder bietet Ihnen wertvolles Fachwissen und praxisnahe Entscheidungshilfen. Erfahren Sie neuste Entwicklungen, Technologien und wichtige Informationen für Ihr persönliches Projekt.

### ZüriWOHNDESIGN

#### Plattform für Wohndesign und Innenarchitektur

Zuhause wohlfühlen – Wohndesign ist eine faszinierende Kombination aus Kunst, Funktionalität und persönlichem Stil. Lassen Sie sich von Herstellern und Dienstleistern aus den Bereichen Küche, Bad, Böden- und Wandbeläge, Innenausbau und Möbel inspirieren und entdecken Sie innovative Ideen, neueste Trends und kreative Raumkonzepte.



Züri SOLAR



Züri WOHN-DESIGN

## Beratung und Trends – vom Kauf und Bau bis zum Wohnen und Sanieren

### HEV-Event

#### «Wohneigentum Schweiz – Zahlen – Fakten – Tendenzen – Einschätzungen»

Analyse Schweizer Immobilienmarkt • Preis- und Zinsentwicklungen

**Donnerstag, 13.30–15.00 Uhr**

inkl. «Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer» mit allen Informationen zur Volksabstimmung vom 28.9.25



### Forum Solarstrom, Speicher und Elektromobilität

**Freitag, 14.00–15.30 Uhr**

E-Mobilität und Energieversorgung: Wo stehen wir heute? • Solarstrom produzieren und speichern • Optimierung des Eigenverbrauchs mit Photovoltaik und Speicher • Nutzen der Energie mit eigener Solarstromanlage für Eigenheim und Elektroauto

Top-aktuell

### Forum Heizungsersatz: Ganzheitliches Vorgehen

**Samstag und Sonntag, 10.30–11.45 Uhr**

Im Kanton Zürich müssen beim Heizungsersatz erneuerbare Energien genutzt werden. An diesem Event erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die Anforderungen, Optionen und das empfohlene Vorgehen beim Heizungsersatz.



## Besucherinformationen

### Datum und Öffnungszeiten

18.–21. September 2025  
Donnerstag bis Sonntag: 10–17

### Eintritt



Mit dem  
«Zürcher Hauseigentümer»  
gratis an die Messe

Donnerstag gratis  
Freitag bis Sonntag: CHF 10.–/Tag  
Kinder bis 16 Jahre in Begleitung  
Erwachsener gratis

### Weitere Infos

[www.bautrends.ch](http://www.bautrends.ch)

HEV Mitglieder erhalten gegen Vorweisen der HEV Mitgliederkarte an der Kasse kostenlosen Eintritt für 2 Personen





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 18. September 2025**

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

#### Programm:

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

#### Kosten:

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

#### Anmeldung:

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

**Anmeldeschluss:** Freitag, 15. August 2025

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

#### «Bern und sein Bundeshaus» vom 18. September 2025

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

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

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

ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025

## Arbeitsgeräte verbieten? – Nein zur unsinnigen Verbotskultur

Schon seit über 20 Jahren sind in der Stadt Zürich bei der Stadtverwaltung, beim Gewerbe und bei Privaten Laubbläser und Laubsauger im Einsatz. Sie bringen eine wesentliche Arbeitserleichterung für Gärtnerinnen und Gärtner, Hauswartungen, Reinigungskräfte, Landwirte und weitere Berufsgruppen. Nun hat die rot-grüne Mehrheit im Stadtzürcher Gemeinderat ein weitgehendes Verbot dieser spezifischen Arbeitsgeräte beschlossen.

Früher waren Laubbläser und Laubsauger oft benzinbetrieben und laut – das hat sich geändert. Moderne, akkubetriebene Geräte sind deutlich leiser, kaum lauter als ein Haarföhn. Selbst diese leisen Geräte sollen nach dem Willen der Mehrheit während neun von zwölf Monaten grundsätzlich verboten sein. Ein Kompromissvorschlag der Minderheit des Gemeinderats, welcher die akkubetriebenen Geräte ganzjährig erlaubt hätte, wurde abgelehnt. Das Argument «Lärm» der Mehrheit für das Verbot wirkt somit wie ein Vorwand.

Ein weitgehendes Verbot von Laubbläsern und Laubsaugern würde allein bei der Stadtverwaltung zu zehntausenden Stunden Mehrarbeit führen, denn insbesondere bei Kiesuntergrund, wenn bspw. Laub unter Spielgeräten auf Pausenplätzen oder Abfall unter Parkbänken hervor-

geholt werden muss, ist der Mehraufwand enorm. Zudem lässt sich die Arbeit durch die technische Unterstützung gelenk- und rückschonender verrichten. Wenn bei der Garten- oder Liegenschaftspflege ein grosser Mehraufwand anfällt, wird das in den Nebenkosten belastet und direkt den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnet.

Die Vorstellung, Laub künftig einfach liegenzulassen, mag auf Grünflächen sinnvoll sein – auf Trottoirs, Velowegen und Strassen ist es aus Haftungsgründen nicht erlaubt. Ebenso unmöglich ist es, Bäumen und Büschen verordnen zu wollen, nur von Oktober bis Dezember Laub zu verlieren. Sie haben unterschiedliche Rhythmen, dazu kommen Blütenblätter, Heckenschnitte, Stürme, Trockenheit etc.

Die rücksichtslose Nutzung von lauten Laubbläsern kann bereits mit der aktuellen Allgemei-

# NASSE WÄNDE?

# FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von  
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



**Abdichtungssysteme Bengtsson AG**

Zürich 044 515 21 44 • Buchs ZH 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail [zuerich@isotec.ch](mailto: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](mailto:buero@isotec.ch)

**ISO TEC**®  
IMMER BESSER.

[www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)

28.9.2025

## NOCH MEHR VERBOTE?

### NEIN zum Laubbläserverbot



nen Polizeiverordnung (APV) gebüsst werden, da «Dritte durch lärmintensives Verhalten nicht belästigt werden» dürfen. Es gibt also keinen Grund, zehntausende Stunden Mehrarbeit zu verordnen, indem ein nützliches Arbeitsgerät weitgehend verboten wird. Mit der Begründung «Lärm» und «Schutz kleiner Lebewesen» müsste die Mehrheit demnächst konsequenterweise nicht nur Rasenmäher oder Strassenreinigungs-

maschinen verbieten, sondern wohl auch Staubsauger.

Betroffen vom vorliegenden weitgehenden Verbot wären vor allem Berufsgruppen mit mehrheitlich körperlich anstrengenden Arbeiten. Bürden Sie Ihnen nicht noch einen erheblichen Mehraufwand auf und sagen Sie «Nein» zu dieser unausgereiften und ideologisch motivierten Verbotskultur.

ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025

## Teuer, unsozial und ungerecht – Nein zur Parkkartenverordnung!

Die Anwohnerparkkarte für die Blaue Zone in der Stadt Zürich kostet heute 300 Franken pro Jahr. Die links-grüne Mehrheit im Zürcher Gemeinderat hat beschlossen, dass die Blaue-Zone-Karte neu rund das Doppelte bis fallweise fast das Dreifache kosten soll. Neu sollen das Gewicht des Fahrzeugs und die Antriebsart für den Preis der Parkkarte entscheidend sein. Elektroautos werden 35 Rappen, Verbrenner 40 Rappen pro Kilogramm Leergewicht kosten. Die Parkkarte soll offensichtlich dafür sorgen, dass Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher nur noch kleine und leichte Autos fahren.

Die Preisbemessung nach Gewicht würde dazu führen, dass die Parkkarte für PS-starke, aber

leichte Sportwagen deutlich günstiger wäre als für grosse, schwere Familienautos. Auch

würde die Parkkarte für die schweren E-Autos teurer als für dieselben Modelle mit Benzin- oder Dieselmotor. Eine solche Regelung wäre unsozial für Familien mit vielen Kindern und Personen, die berufsbedingt auf grosse Fahrzeuge angewiesen sind. Auch werden diejenigen bestraft, die ein Elektroauto angeschafft haben.

Die neue Regelung enthält noch eine weitere sozialpolitische Verirrung: Künftig hat nur noch Anrecht auf einen Parkplatz in der Blauen Zone, wer keine Möglichkeit hat, auf privatem Grund seiner Wohnliegenschaft zu parkieren. Dies muss per Selbstdeklaration den Behörden gemeldet werden. Und diese überprüfen mit Stichproben. Hauseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssten ihren Mietern jährlich eine entsprechende Bestätigung ausstellen. Dieser bürokratische Aufwand ist enorm, und er ist auch unnötig! Dazu kommt, dass diese Regelung ungerecht und unsozial ist: Familien könnten damit konfrontiert werden, dass sie plötzlich 2000 bis 4000 Franken pro Jahr für den Parkplatz ausgeben müssen. Ein hoher Betrag im Familienbudget, der schmerzlich fehlen wird.

Die neue Parkkartenverordnung würde aus einer bewährten Gebührenregelung eine teure, unsoziale und ungerechte Abgabe machen. Personen mit schmalen Budget, Familien und Besitzer von Elektrofahrzeugen müssten massiv mehr bezahlen. Aus all diesen Gründen empfehlen wir ein NEIN zur neuen Parkkartenverordnung.

**Teuer.**  
**Unsozial.**  
**Ungerecht.**

Parkkarten-Verordnung  
**NEIN**



**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.



**SCHERRER**

---

**DACHGENERALIST**

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

**044 208 90 60**

---

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
DACH METALL FASSADE HOLZ

 **FACHMEDIEN**

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

**Hier könnte Ihr Inserat stehen.**  
Weitere Auskünfte über unsere Medienberatung Frau Jasmina Husic  
T +41 58 344 91 22 | [jasmina.husic@fachmedien.ch](mailto:jasmina.husic@fachmedien.ch)

# NEIN zum Zürcher Klima-Wahn – extrem teures Energiegesetz ohne Nutzen

Am 28. September stimmt die Zürcher Bevölkerung über die Revision des kantonalen Energiegesetzes ab. Was auf den ersten Blick nach Klimaschutz klingt, ist in Wahrheit ein ideologisches Experiment mit verheerenden Folgen für die gesamte Bevölkerung und Wirtschaft. Statt wie der Bund «Netto-Null 2050» anzustreben, will Zürich bereits 2040 klimaneutral sein – ein völlig unrealistisches und extrem teures Vorhaben.

## Worum geht es?

Das Gesetz schreibt vor, dass der Kanton Zürich 2040 «Netto-Null» erreichen muss. Als Zwischenziel sollen die Emissionen bis 2030 um 48 Prozent gegenüber 1990 sinken. Um das durchzusetzen, müssten innert 15 Jahren sämtliche Öl- und Gasheizungen ausgebaut, Autos mit Verbrennungsmotor verboten und ganze Industriezweige gezwungen werden, auf erneuerbare Energien umzusteigen.

## Milliardenkosten ohne Klimanutzen

Selbst der Regierungsrat lehnt die Vorlage als unrealistisch ab. Er rechnet mit über 20 Milliarden Franken Mehrkosten in den nächsten 20 Jahren. Vier Fünftel davon müssten Private und Unternehmen tragen. Für Hauseigentümer bedeutet dies Zwangssanierungen im Wert von Zehntausenden Franken – oft lange vor dem Ende der Lebensdauer einer Heizung. Für Gewerbe und Industrie stehen ganze Produktionsprozesse auf dem Spiel.

Und all das für nichts: Zürich allein kann das Weltklima nicht retten. Während wir hier Milliarden in Zwangsmassnahmen investieren, wächst der weltweite Ausstoss ungebremst. China baut durchschnittlich zwei neue Kohlekraftwerke pro Woche. Schon am Neujahrstag stösst China so viel CO<sub>2</sub> aus wie die Schweiz im ganzen Jahr. Der Zürcher Alleingang ist teure Symbolpolitik.

**Verbote, Klima-Bürokratie und teureres Bauen** Weil «Netto-Null 2040» ohne Zwang unerreichbar ist, führt das Gesetz direkt zu einer Politik

der Verbote und Abgaben: Autos, Traktoren, Baumaschinen – sollen sie alle verschwinden? Ferienflüge ab Kloten wären kaum mehr möglich. Funktionierende Heizungen müssten verschrottet werden, auch wenn sie noch Jahrzehnte halten würden.

Zudem wird eine neue *Klima-Bürokratie* aufgebaut: Ganze Berufsfelder entstehen – Chief Sustainability Officers, ESG-Consultants, Climate Advisors oder Climate Lawyers – bezahlt von Steuerzahlern und Eigentümern. Das Gesetz ist nicht nur ein Umerziehungsprojekt, sondern auch ein Umverteilungsprogramm: weg von Eigentümern und Privatwirtschaft, hin zu einer staatlich gesteuerten Klima-Industrie.

Besonders einschneidend sind die Folgen für Bauprojekte: Das Gesetz verpflichtet Kanton und Gemeinden, Massnahmenpläne für «nachhaltiges Bauen» umzusetzen. Gemeinden und Bauherren werden mit zusätzlichen Vorschriften und Auflagen belastet. Neubauten und Sanierungen verteuern sich massiv – ohne dass etwas für das Klima gewonnen wäre.

Hinzu kommt der Zwang zu *technischen Fantasien*: Nicht vermeidbare Emissionen sollen mit teuren Verfahren künstlich aus der Luft entfernt und im Ausland gespeichert werden – etwa durch CO<sub>2</sub>-Versenken in Norwegen im Meer. Solche Massnahmen verschlingen Milliarden und würden unsere Volkswirtschaft zugrunde richten.

Darum braucht es am 28. September ein klares: **NEIN zum Zürcher Klima-Wahn – NEIN zur Änderung des Energiegesetzes!**

# Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



## Regensdorf

### Bauland mit bestehendem Gewerbehaus

Das Gewerbeobjekt an der Althardstrasse 238 besticht durch die exzellente Lage in der Gemeinde und bietet eine einmalige Anlagegelegenheit. Aufgrund der geltenden Bau- und Zonenordnung sind viele unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. Angefangen bei der Weiterführung des bestehenden Gebäudevolumens über die Erweiterung des Gebäudes bis hin zur kompletten Neubebauung des Grundstücks, sind sämtliche Möglichkeiten eine durchaus prüfenswerte Option. Baujahr: 1964, Grundstücksgrösse: 3624 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 6 900 000.–



## Wädenswil

### Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in beliebter Seegemeinde

Das Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohnquartier in Wädenswil, einer attraktiven Seegemeinde am linken Zürichseeufer. Die Liegenschaft überzeugt durch ihren Charme, die familienfreundliche Umgebung und die Nähe zum See – kombiniert mit einer optimalen Infrastruktur. Das Mehrfamilienhaus umfasst vier Wohneinheiten, teilweise mit historischen Bodenbelägen und Sicht auf den Zürichsee. Der liebevoll gepflegte Garten lädt die Bewohner zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Baujahr: 1898 Wohnhaus, 1952 Garagengebäude, Grundstücksgrösse: 599 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 2 580 000.–



## Dällikon

### 4½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich an ruhiger und familienfreundlicher Lage in Dällikon, einer beliebten Gemeinde im Furttal im Kanton Zürich. Die Liegenschaft liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit wenig Verkehr – ideal für Familien mit Kindern oder Ruhesuchende. Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1768 erbaut und 2002 umfassend saniert. Seither präsentiert sich die Liegenschaft sowohl innen als auch aussen in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Die damals durchgeführten Ausbauten und Installationen stammen grösstenteils aus dem Jahr der Gesamterneuerung und wurden seither sorgfältig gewartet sowie bei Bedarf punktuell modernisiert. Baujahr: 1768/2002 Komplettsanierung, Wohnfläche: 507 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis CHF 1 700 000.–



## Bachenbülach

### Bauland mit bestehendem Wohn-/Geschäftshaus

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage in Bachenbülach, einer attraktiven Gemeinde im Zürcher Unterland. Die Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe macht diesen Standort sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen besonders interessant. Wohn- und Gewerbehaus, welches vor einer grosszyklischen Erneuerung steht. Aufgrund der Grundstücksfläche ist eine Neubebauung des Grundstücks zu prüfen. Baujahr: 1972, Grundstücksgrösse: 2601 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 6 950 000.–

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://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 81  
Fax 044 487 17 83  
verkauf@hev-zuerich.ch  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

WALTIS BEIZENFÜHRER

# Genuss entdecken – wo das Zuhause beginnt

Sie wissen, wie wichtig ein gutes Zuhause ist. Aber wussten Sie auch, dass direkt vor Ihrer Haustür wahre kulinarische Schätze warten? Mit Waltis Beizenführer finden Sie die charmantesten Beizen, gemütlichsten Gasthäuser und überraschendsten Geheimtipps im Grossraum Zürich – handverlesen, ehrlich beschrieben und persönlich getestet.

Ob für den Feierabendplausch mit Nachbarn, das gemütliche Sonntagsessen mit der Familie oder den spontanen Znüni unterwegs: Waltis Beizenführer bringt Sie dorthin, wo Gastfreundschaft noch Tradition hat – und der Wirt Sie beim zweiten Besuch schon beim Namen kennt.

Entdecken Sie nicht nur Lokale, sondern auch Geschichten über Wirte, Dörfer und den echten Genuss der Region. Denn gutes Essen beginnt dort, wo man sich zu Hause fühlt.

**Waltis Beizenführer – für alle, die mehr suchen als nur ein Restaurant**

- Rund 300 Beizen persönlich besucht, geprüft und kommentiert

- Kurze und prägnante Beschreibung von Lokal, Angebot und Wohlfühlerlebnis
- Spezielle Tipps wie «Neue Beiz», «Lieblingsbeiz», «Qualitätsbeiz» und «Geeignet für Geschäftsessen und ruhige Gespräche»
- Online-Zugang inklusive
- Weitere Informationen unter [www.waltis-beizenfuehrer.ch](http://www.waltis-beizenfuehrer.ch)

**Bestellen Sie jetzt Ihr Exemplar von Waltis Beizenführer 2026!** Preis pro Exemplar CHF 25.–, Versand Ende November 2025.

## BESTELLTALON

Ich bestelle \_\_\_ Ex. «Waltis Beizenführer» zum Preis von je CHF 25.–.  
Versand innerhalb der Schweiz für Mitglieder gratis.

Vorname, Name .....

Strasse .....

PLZ Ort .....

E-Mail .....

Datum und Unterschrift .....

**Bitte einsenden an:** HEV Zürich • Sekretariat Beizenführer • Albisstrasse 28 • 8038 Zürich  
oder per E-Mail an [info@hev-zuerich.ch](mailto:info@hev-zuerich.ch)

**Einsendeschluss:** 20. Oktober 2025 • Versand mit Rechnung Ende November 2025



# Bodenheizungsanlage kostenlos überprüfen lassen?

Die Girojet AG übernimmt – und beantwortet wichtige Fragen zu Reinigung, Unterhalt und Modernisierung.

Seit 1984 sorgt unser Familienunternehmen in der ganzen Schweiz für wohlige Wärme – mit grossem Know-how, effizienten Technologien und umfassenden Dienstleistungen. Warum sich eine regelmässige Überprüfung auch für Ihre Bodenheizung auszahlt, zeigen die Antworten auf häufige Fragen.

## Weshalb ist eine Überprüfung nötig?

Sie liefert wertvolle Informationen über den Zustand der Bodenheizung. Wir beraten unsere Kunden gerne rund um Kunststoffrohre, deren Alterungsprozess, die Pflege und den Unterhalt. Dabei klären wir detailliert ab, ob eine Reinigung der Anlage nötig 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 erhöht man bei Ablagerungen die Heiztemperatur. Das kann sich jedoch negativ auf den Alterungsprozess der Bodenheizungsrohre auswirken.



Wir entfernen schonend, was sich in Bodenheizungsrohren abgelagert.

## Innert Tagesfrist wohlig warm?

Unsere 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 dürfen Sie von uns alles erwarten?

Als Schweizer Kompetenzzentrum für Bodenheizungen bietet unsere Firma alles aus einer Hand – von der kostenlosen Beratung über Reinigung, Materialprüfung und Unterhalt bis hin zur Modernisierung. Jedes Jahr vertrauen unserem Familienunternehmen über 1000 zufriedene Kundinnen und Kunden – Tendenz steigend.

## Sofort Energie sparen und smart heizen?

Interessiert? Nutzen Sie den Energiesparmodus und lassen Sie sich von uns zu Bodenheizungssteuerungen beraten!

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

Sehen Sie sich unser Erklärvideo an – einfach, praktisch und informativ:



# ROHRMAX



## Gegen üblen Schmutz + Ärger

Verstopft? Rückstau!

# Tipps

Ihr Daheim schluckt nicht alles

### Überfordern Sie Ihre teuren Rohre nicht

Irgendwie den Schmutz eindämmen, der aus einem Abwasserrohr die Wohnräume geflutet hat: mit ausgelegten Zeitungen, Wischmopp und Eimern.

Die verdreckten Böden reinigen, nachdem die Verstopfung behoben ist, wird zur nächsten Herausforderung. Nicht zu vergessen: Die Möbel, die im Dreckwasser standen. Die Schuhe, Teppiche usw.

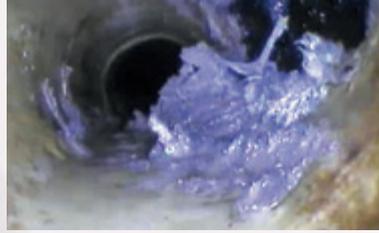
Macht ein Rohr völlig dicht und **das Wasser steigt in die Wohnräume auf, wird es richtig übel.**



# Nicht ins WC – Achtung Abschmink- und Feuchttücher!

## Werfen Sie die Tüchlein nicht ins WC

- Die kleinen **reissfesten Tüchlein** sind praktisch und rasch zur Hand. Sie sind beliebt und immer mehr davon landen in den Toiletten – und die Probleme beginnen.
- Da sich die reissfesten Tüchlein **nicht zersetzen**, sorgen sie für arge Verstopfungen, bleiben sie in den Rohren hängen. Ausserdem bringen sie auch Kläranlagen in Nöte, weil sie die Pumpen verstopfen.
- **Armlange, ineinander verfilzte Klumpen** müssen insbesondere aus kleineren Pumpen entfernt und entsorgt werden. Das ist zeitintensiv und kostet Geld. Bezahlen müssen es die Gemeinden, also die Bevölkerung.
- Feuchttücher und Abschminktücher im Abwasser haben stark zugenommen. Dabei gehören sie vielmehr stets **in den Hauskehricht**.



So sollte ein Pumpen-Schacht gewiss nicht aussehen:  
voller **Feuchttücher + Fett**.

# Die Ölpalme im Rohr

- Der Einsatz von Palmöl wird heutzutage immer wieder diskutiert. Palmöl findet sich in **vielen Lebensmitteln** (wie Fertigprodukten).
- Zum andern steckt das Öl auch in Reinigungsmitteln, Seifen, Körperpflegeprodukten und Kosmetika. – In der Summe macht es sich längst im Abwasser bemerkbar, und es tut den Rohren und Schächten nicht gerade gut.
- In diesem Zusammenhang ein Abstecher ins Badezimmer. Seit einigen Jahren immer beliebter werden ätherische Öle als Badezusatz. Die von der Werbetrommel kräftig angepriesenen duftenden Öle mögen die Badenden entspannen, für die Abwasserrohre **bedeuten sie Stress**.



# Grundleitung

## Unter dem Haus-Fundament

- Grundleitungen müssen viel schlucken. In ihnen kommt das gesamte Abwasser eines Gebäudes zusammen. Vom Bad, von der Küche und vom WC fliesst das Abwasser über die senkrecht nach unten führenden Fallstränge in die Grundleitungen.



- **Grundleitungen sind oft unter dem Haus-Fundament** – im Erdreich – verlegt und weisen ein eher geringes Gefälle auf.

Ein eher geringes Gefälle weisen auch all diejenigen Rohre auf, die im Gebäude (zum Beispiel von Waschbecken-Abläufen) zu den Fallsträngen führen.

- **Aufgrund des geringen Gefälles fliesst das Abwasser** in den Grundleitungen nicht allzu rasch, so dass sich Seifen-, Fett-, Öl- und andere Rückstände an den Rohrwänden festsetzen können. Verengungen sind das Resultat.
- Müssen Abwasserrohre und insbesondere Grundleitungen ersetzt werden, wird es kostspielig.

## Das können Sie tun

- Fordern Sie periodisch eine Funktions-Kontrolle an. **So wissen Sie über Ihre Rohre Bescheid.** Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist immer kostenlos, auch ohne nachfolgenden Reinigungsauftrag. Sie vermuten bereits ein Problem? Die Dienstleistung einer kostenlosen Beratung vor Ort steht Ihnen selbstverständlich auch dann zur Verfügung.



# Kostenlose Funktions- Kontrolle

**Es lohnt sich.** Nutzen Sie die Erfahrung von RohrMax: Denn Abwasserrohre, Rinnen und Schächte sind teure Haus-Bestandteile.

Haben Sie Fragen rund ums Rohr?

Unsere über 20 regionalen Kundenberater informieren Sie gerne. – **Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus.**

**ROHRMAX** 

0848 852 856

info@rohrmax.ch

**RohrMax ist einer der führenden  
Schweizer Rohrreiner.**  
rohrmax.ch

# Teure Abwasserrohre + Schächte



## Wie oft Rohre + Schächte reinigen?

Je nach Gebäudeart, Wohnlage + Beanspruchung variiert der Reinigungssturnus.

Wie z. B. bei stark kalkhaltigem Umgebungswasser, Hanglage etc. **Lassen Sie sich beraten.**

### Grundleitung

alle 2 bis 4 Jahre spülen

### Bodenablauf

alle 2 bis 4 Jahre spülen

### Waschküchenabfluss

alle 2 bis 4 Jahre spülen

### Küchenfallstrang

alle 10 bis 15 Jahre bohren

### Kombifallstrang

alle 10 bis 15 Jahre bohren

### WC-Fallstrang

alle 10 bis 15 Jahre bohren

### Garagenablauf

alle 2 bis 3 Jahre spülen

### Dolenablauf + Dole

alle 2 bis 3 Jahre spülen/bohren  
resp. absaugen

### Rinnenabläufe

alle 1 bis 3 Jahre spülen

### Abscheider

alle 2 bis 3 Jahre absaugen

### Terrassenabfluss

alle 1 bis 3 Jahre spülen/bohren

### Dachwasserablauf

alle 1 bis 3 Jahre spülen/bohren

### Sickerleitung – oder auch Quelleitung

alle 1 bis 3 Jahre spülen

### Schlamm-sammler-Abfluss

alle 2 bis 3 Jahre spülen/bohren

### Schlamm-sammler

alle 2 bis 3 Jahre absaugen

## Offerten + Beratung

0848 852 856 info@rohrmax.ch

SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

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

### Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**  
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 9. September 2025, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 280.–,

Ehepaar\*\* CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,

Ehepaar\*\* CHF 530.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei  
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Be-  
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu  
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigt dem 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
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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



## Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

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

**HÜRLIMANN  
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über  
**20 Jahre**  
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

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



## MIETRECHT

# Zwei offene Mietzinse, eine Zahlung: Welcher Mietzins gilt als bezahlt?

«Mein Mieter hat den Mietzins für den Monat Mai nicht bezahlt, weshalb ich ihm am 4. Mai eine Mahnung mit Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR geschickt habe, die er am 9. Mai bei der Post abgeholt hat. Nun hat er am 6. Juni einen Monatsmietzins bezahlt. Gilt diese Zahlung jetzt für den gemahnten Mai-Mietzins oder für den Juni-Mietzins? Kann ich dem Mieter kündigen?»

Diese Frage stellt sich tatsächlich immer wieder und ist oft Thema in der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich. Die Antwort dazu findet man in den Artikeln 86 und 87 des Obligationenrechts. Zudem hatte sich das Bundesgericht erst kürzlich mit dieser Frage zu beschäftigen.

### Erklärung des Schuldners bei der Zahlung

Wenn der Schuldner mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen hat, ist der Schuldner berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schuld er tilgen will (Art. 86 Abs. 1 OR).

Wenn also der Mieter hier klar geschrieben hätte, dass er den Mai-Mietzins bezahlen will, dann hätte er noch in der dreissigtägigen Zahlungsfrist bezahlt. Eine ausserordentliche Zahlungsverzugskündigung aufgrund der Mahnung vom 4. Mai wäre dann nicht möglich. Wenn der Mieter, was unwahrscheinlich ist, klar geschrieben hätte, dass er mit der Zahlung den Juni-Mietzins bezahlt, dann wäre der Mai-Mietzins immer noch ausstehend und der Vermieter könnte nach Ablauf der Zahlungsfrist (zuzüglich allfällige Abholfrist bei der Post, Faustregel:

mindestens 40 Tage abwarten!) mit dem amtlichen Formular ausserordentlich kündigen.

### Erklärung des Gläubigers in der Quittung

Wenn der Schuldner keine solche Erklärung abgegeben hat, wird die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner Quittung bezeichnet, vorausgesetzt, dass der Schuldner nicht sofort Widerspruch erhebt (Art. 86 Abs. 2 OR).

Der Vermieter könnte also in einer Quittung (das bedeutet aus Beweisgründen in einem eingeschriebenen Brief) mitteilen, dass er diese Zahlung vom 6. Juni für den Monat Juni anrechnen werde. Wenn der Mieter dann nicht sofort Widerspruch erhebt, gilt die Zahlung für den Juni. Dann wäre der Mai-Mietzins immer noch ausstehend und der Vermieter könnte nach Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist dem Mieter mit dem amtlichen Formular ausserordentlich kündigen.

### Widerspruch des Schuldners

Wenn jedoch der Mieter auf eine solche Vermieterquittung sofort Widerspruch erhebt und geltend macht, dass die Zahlung für den Mai zu



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



gelten hat, dann ist die Erklärung bzw. Quittung des Vermieters hinfällig und dem Mieter kann nicht ausserordentlich gekündigt werden, da der Mai-Mietzins innert der dreissigtägigen Frist seit Erhalt der Mahnung bezahlt worden ist. Für den Juni-Mietzins muss der Vermieter dem Mieter wieder eine neue Mahnung gemäss Art. 257d OR senden.

### Gesetzliche Regelung ohne Erklärungen des Mieters oder Vermieters

Liegt weder eine gültige Erklärung über die Tilgung seitens der Mieterschaft noch eine Bezeichnung in der Quittung durch die Vermieterschaft vor, so ist die Zahlung auf die fällige Schuld anzurechnen, unter mehreren fälligen auf diejenige Schuld, für die der Schuldner zuerst betrieben worden ist, und hat keine Betreibung stattgefunden, auf die früher verfallene (Art. 87 Abs. 1 OR). Wenn also im vorliegenden Fall keine der Parteien irgendeine Erklärung abgegeben hat, und wenn der Mieter nicht zuerst für den Juni-Mietzins betrieben wurde und für den Mai-Mietzins nicht (was unüblich wäre), gilt die Zahlung vom 6. Juni für die zuerst fällige Schuld, nämlich den gemahnten Mai-Mietzins, der damit rechtzeitig innert der dreissigtägigen Zahlungsfrist der Mahnung (abgeholt am 9. Mai, Frist beginnt am 10. Mai zu laufen) bezahlt wurde. Eine ausserordentliche Kündigung ist daher nicht möglich und der Vermieter muss den Juni-Mietzins wieder neu abmahnen und eine neue Zahlungsfrist ansetzen.

### Zu beachten bei Mahnung und Kündigung gemäss Art. 257d OR

Der Vollständigkeit halber ist daran zu erinnern, dass bei Familienwohnungen (verheiratete Ehegatten oder eingetragene Partnerschaften) die Mahnung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung immer an beide Ehegatten bzw. an beide eingetragenen Partner separat in zwei Kuverts geschickt werden muss, auch wenn nur einer als Mieter im Mietvertrag aufgeführt ist. Ebenso muss die Kündigung bei Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften immer auf zwei amtlichen Formularen in zwei Kuverts an beide separat gesandt werden (Art. 266n OR).

### Bundesgerichtsentscheid

Im erwähnten Fall vor Bundesgericht hatten die Mieter ihre Miete wiederholt nicht fristgerecht bezahlt. Laut Mietvertrag wurde der Mietzins jeweils im Voraus am ersten Tag des Monats zur Zahlung fällig. Am 13. April 2023 mahnte die Vermieterin den Mietzins für den Monat April ab und setzte unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 257d OR eine Zahlungsfrist von dreissig Tagen seit Erhalt der Mahnung. Trotz späterer Zahlung (am 25. April 2023) kündigte die Vermieterin am 25. Mai 2023 per 30. Juni 2023 wegen Zahlungsverzug.

In der Folge beantragte die Vermieterin die Ausweisung, welche gutgeheissen wurde. Die Berufung der Mieter gegen die Ausweisung wurde von der Zivilkammer des Kantonalen Obergerichts abgewiesen. Gegen dieses Urteil legten die Mieter am 21. Mai 2024 beim Bundesgericht Beschwerde ein.

Wie bereits die Vorinstanzen stellte das Bundesgericht fest, dass Anfang April 2023 die Mietzins für März und April offen gewesen seien. Die Mieter hätten die Zuordnung ihrer Zahlung vom 25. April 2023 nicht näher bezeichnet und sie unbestrittenermassen nicht als Zahlung für den abgemahnten April-Mietzins deklariert. Es sei daher zu Recht davon auszugehen, dass die Zahlung vom 25. April gestützt auf Art. 87 Abs. 1 OR als Tilgung der ältesten Schuld, nämlich des offenen März-Mietzins, anzusehen sei. Die Mieter hätten zudem keine weitere Zahlung innert der dreissigtägigen Zahlungsfrist geleistet, die nächste Zahlung sei erst am 26. Mai 2023 eingegangen. Die Kündigung der Vermieterin und die Ausweisung waren somit rechtmässig.

*BGE 4A\_307/2024 vom 6. August 2024, mp 2/2025 S. 143ff.*



**Daniela Fischer**

Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

### SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

**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.

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 23. September 2025

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

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

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

GRUNDSTÜCKSKAUF DURCH AUSLÄNDER

# Unwirksamkeit, Nichtigkeit des Vertrags und der Vertragsstrafe

Ein Käufer aus dem Ausland schloss 2018 einen Vertrag über den Erwerb einer Stockwerkeigentumseinheit in der Schweiz, unter Vorbehalt der notwendigen Bewilligung nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), ab. Eine Bedingung war, dass der Käufer zuvor eine bereits in seinem Besitz befindliche Liegenschaft verkauft.

Der Vertrag sah die Pflicht der Bezahlung einer Konventionalstrafe vor, im Falle einer Vertragsverletzung. Trotz noch nicht erfüllter Bedingung forderte der Verkäufer die dritte Ratenzahlung ein. Nach deren Ausbleiben trat er vom Vertrag zurück und verlangte die Bezahlung der Konventionalstrafe.

Für das Bundesgericht ist es klar, dass ohne rechtskräftige Bewilligung ein solcher Kaufvertrag schwebend und unwirksam ist, bis die Bedingung eintritt. Vertragsstrafen oder Leistungen können nicht geltend gemacht werden, solange die Bewilligung bzw. die damit verbundene aufschiebende Bedingung (hier: Verkauf der ersten Immobilie) nicht erfüllt ist. Deshalb war der Käufer nicht in Verzug, und die Vertragsstrafe war somit unzulässig.

Aus diesem Grund wies das Bundesgericht die Beschwerde des Verkäufers ab, bestätigte das Urteil der Vorinstanz und sprach dem Käufer Schadenersatz zu.

*Entscheidung des Bundesgerichtes: 4A\_30/2024 vom 20. August 2024*



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



Swiss Made




www.g-h.ch



**G & H**  
**Insekten®**  
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.  
Insektophon: 0848 800 688



Sorry,  
Tigermücke  
und Co.



**Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.**

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



**SCHAUB**  
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · [schaub-zh.ch](http://schaub-zh.ch)



SIE BESITZEN EINE IMMOBILIE IN ZÜRICH?

ZUSATZ\_ **WOHNRAUM**  
**LEICHT GEBAUT**

AUFSTOCKEN MIT HOLZSYSTEMBAU

Bei voller Mietbelegung \_  
Alles aus einer Hand \_  
Zum vereinbarten Fixpreis \_

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



**ATTICO®**

CH-8048 Zürich/CH-5074 Eiken tel. +41 (0)44 501 27 00 [ATTICO.CH](http://ATTICO.CH)

## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

## Zielgruppe

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

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



**Referentin  
Sabrina Boeniger**

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

## Seminarziele

**Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:**

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

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Dienstag, 30. September 2025, 8 bis 12 Uhr, Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 30. September 2025

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

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

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

## Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

# WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

## elektro scherzinger ag



buecheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice



## jetzer storen.

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

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

## OEKASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften  
Stockwerkeigentum  
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via [info@oecasa.ch](mailto:info@oecasa.ch)

OEKASA Verwaltung GmbH  
Schaffhauserstr. 144, 8302 Kloten  
043 536 66 10 [www.oecasa.ch](http://www.oecasa.ch)

oecasa

AUS DEM BUNDESGERICHT

# Beschluss der Stockwerkeigentümer- gemeinschaft – Vetorecht

«Neulich hat unsere Stockwerkeigentümergeinschaft einen Beschluss über eine bauliche Massnahme gefasst, mit welchem ich gar nicht einverstanden bin und der Ansicht, dass so etwas nicht ohne meine Zustimmung beschlossen werden kann. Wie sieht das rechtlich aus?»

Eine solche Frage wurde dem Bundesgericht im Jahr 2022 vorgelegt. Es geht um das sogenannte Vetorecht des Stockwerkeigentümers bei Beschlüssen über nützliche bauliche Massnahmen.

### Der Fall

An der ordentlichen Versammlung beschloss die Stockwerkeigentümergeinschaft A im Kanton Graubünden mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten, einen neuen Hauptzugang mit Lift auf der Höhe des Erdgeschosses sowie einen Nebeneingang für Fahrräder im Kellergeschoss zu erstellen. B ist Eigentümer der einen 3½-Zimmer-W Nr. 7 im Erdgeschoss. Der Eingang zum Haus ist im Untergeschoss und über eine Aussentreppe erreichbar.

B stimmte gegen den Beschluss, focht diesen an und machte geltend, der Beschluss zum Bauvorhaben betreffend den neuen Eingang sei aufzuheben. Das Regionalgericht wies die Klage ab und das Kantonsgericht hiess sie gut. Dies wiederum wollte die StWEG nicht akzeptieren und gelangte ans Bundesgericht.

### Erwägungen

Betreffend den Sachverhalt stützt sich das Bundesgericht auf die vorinstanzlichen Feststellungen. Umstritten ist, ob B den von StWEG A gefassten Beschluss (neuer Hauseingang samt Anbau eines Lifts) gestützt auf Art. Art 647d Abs. 2 ZGB (nützliche bauliche Massnahme) verhindern kann.

Nützliche bauliche Massnahmen bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB können Änderungen, die einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden. Die Norm ist zwingender Natur. Der Stockwerkeigentümer hat also ein Vetorecht, mit welchem er sich gegen Belastungen wehren kann, welche im Vergleich zu anderen Gemeinschaftern übermässig sind. Diese Erschwerung muss objektiv sein und von einem Durchschnittsmenschen als solche wahrgenommen werden. Dazu zählen nicht rein subjektive Bedürfnisse. Die konkreten baulichen und örtlichen Verhältnisse sind dabei zu beachten. In der Regel liegt eine relevante Erschwerung vor bei einer erheblich intensiveren Nutzung der gemeinschaftlichen Sache. Als unwirtschaftlich gilt zum Beispiel, wenn die bauliche Massnahme zur Folge hat, dass die Wohnung schlechter vermietet oder erst später mit einem Minderwert verkauft werden kann.

Hauptsächlich geht es um die Fragen der Einsehbarkeit, der Lärmimmissionen und der Aussicht.

### Die Einsehbarkeit

Grundsätzlich ist die fragliche Wohnung bereits jetzt exponiert, da die Aussentreppe zum

Eingang im Untergeschoss zuerst auf die Hausfassade mit den Fenstern der Wohnung zuführt und dann nach rechts dreht zur Eingangstür an der anderen Fassade. Zurzeit kann man nicht näher als fünf Meter an die Fenster herantreten, aber danach wäre der äussere Eingangsbereich auf derselben Ebene wie die Wohnung, und zwar bereits auf Höhe Küchen- und Esszimmerfenster. Personen würden in einem Meter Abstand von denselben das Haus betreten. Vor allem wenn es draussen dunkel ist, würden Personen direkt in Küche und Esszimmer der Wohnung blicken. Damit wird die Privatsphäre der Bewohner stärker beeinträchtigt.

### Der Lärm

Vom Innenbereich und vom Lift wären keine zusätzlichen Lärmmissionen zu erwarten für die Erdgeschosswohnung, relevant ist jedoch, ob vom Eingangsbereich her. Bereits heute ist die Wohnung erheblichen Auswirkungen ausgesetzt, Trittschall, Gespräche etc. im Treppenhaus. Durch die Mauer des neuen Anbaus, die bis Mitte Esszimmerfenster reicht, dürfte es zu Resonanzen zwischen Fassade und Anbau kommen, was den Schall ebenfalls verstärken würde. Insgesamt wäre auf jeden Fall mit einer gewissen Zusatzbelastung durch Lärm zu rechnen. Fraglich ist hingegen, ob diese für sich allein als übermässige Belastung zu werten sei.

### Die Aussicht

Auch im Bezug auf die Aussicht ist der geplante Umbau als nachteilig zu werten, auch wenn die Aussicht bereits aktuell nicht besonders attraktiv ist, zumindest ist aber der Blick auf die Nachbarliegenschaft frei bis auf 50 Meter. Auch der Lichteinfall von oben ist grundsätzlich ungehindert und würde durch die bauliche Massnahme teilweise verbaut. Das Badezimmerfenster und die Hälfte des Esszimmerfensters

würden verdeckt, durch das Vordach über dem Eingang würde die Aussicht ebenfalls beeinträchtigt. Ganz grundsätzlich würde der Umbau eine erhebliche Einbusse an natürlichem Licht zur Folge haben, welche sich auf die Erdgeschosswohnung stärker auswirkt als auf die höher liegenden Wohnungen. Der erhebliche Verlust von Aussicht und Licht vor allem im Esszimmerbereich wird insgesamt die Beeinträchtigung als erheblich im Sinne von Art. 647d Abs. 2 ZGB qualifiziert. Die Erdgeschosswohnung ist deutlich mehr betroffen, profitiert hingegen vom geplanten Lift auch deutlich weniger.

### Fazit

Insgesamt kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass der Eigentümer der Parterrewohnung wegen des geplanten neuen Haupteingangs samt Liftanbau mit Einschränkungen bezüglich Aussicht und mit zusätzlichem Lärm sowie mit einer Beeinträchtigung der Privatsphäre rechnen muss. In diesem Fall wird die Beeinträchtigung als im Sinne des Gesetzes als solche beurteilt, die dem Miteigentümer den Gebrauch oder die Nutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert oder unwirtschaftlich macht. Und somit rechtfertigt sich in diesem Fall das Vetorecht des betroffenen Eigentümers.

(BGE 5A\_79/2022, Urteil vom 16. November 2022)



**Kathrin Spühler**

Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



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



## SEMINAR

# «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

**REFERENTEN:** **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;

**Reto Ziegler**, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;

**Timothy Müller**, lic. iur., Rechtsanwalt, LL.M. Swiss and International Taxation, Leiter Steuern, TBO AG Zürich

## Themen des Seminars

### Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung

■ Willensvollstreckung

### Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld

■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug,

Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten

■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 21. Oktober 2025, 8.30 bis 12 Uhr

Türöffnung: 8 Uhr

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

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 21. Oktober 2025

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://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 vier- bis 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

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.-
<b>Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.</b>	<b>35'495.-</b>
<b>Erfolg</b>	
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.-
<b>Jährliche Einsparung</b>	<b>4'905.-</b>
Rückzahlung innert ca. 7 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 13% während 25 Jahren entspricht.	

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.

## Verbesserung der CO<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

## Installation und Wartung

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

## Vorteile einer Wärmepumpe

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



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



**Grünenwald AG**  
Lauetstrasse 39  
8112 Otelfingen  
043 243 53 53

[info@gruenenwald-ag.ch](mailto: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 modernster Technologie. Mit der Greenair-Luft-Wasser-Wärmepumpe setzen Sie auf eine leise, effiziente und kompakte Lösung – ideal für Neubauten und Sanierungen. Selbst bei Minustemperaturen 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, sondern 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](mailto: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

# Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag

Der Bau eines Hauses stellt für Private eine grosse Herausforderung dar. In der Regel bauen sie nur einmal im Leben. Häufig reichen Fachwissen und Erfahrung nicht aus, um Bau- und Immobilienprofis auf Augenhöhe zu begegnen.

Dieses Ungleichgewicht manifestiert sich unter anderem beim Abschluss des Bauvertrags. Nicht selten werden den Laienbauherren vorgefertigte Vertragswerke aufgetischt. Diese Musterverträge sind oft aus der Perspektive der Baubranche geschrieben.

Nur wenige Bauherren sehen das Vertragswerk kritisch durch oder lassen es gar durch einen Baufachmann prüfen.

Aus diesem Grund hat sich der HEV Schweiz entschieden, einen eigenen Generalunternehmervertrag herauszugeben. Die Bestimmungen des HEV-GU-Werkvertrags sind gezielt aus der Perspektive eines privaten Eigentümers als (Laien-)Bauherr verfasst.

Der HEV-GU-Werkvertrag regelt einige Punkte gegensätzlich zu standardisierten GU-Verträgen, die in der Praxis abgegeben werden. Der HEV-GU-Werkvertrag vereinigt die Empfehlungen des HEV Schweiz an private Bauherren bezüglich des Abschlusses eines GU-Werkvertrags.



Die den HEV-GU-Werkvertrag ergänzende Wegleitung enthält Tipps sowie Erläuterungen zu den einzelnen Klauseln und macht auf Risiken für den Eigentümer/Bauherrn aufmerksam.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)</b> Artikel-Nr. 40060	CHF 29.50	CHF 34.50
<b>GU-Werkvertrag 2019</b> Artikel-Nr. 10051, 18 Seiten	CHF 16.00	CHF 21.00

Bestellformular siehe Seiten 59/60

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)



## Energie & Kosten sparen mit GEAK Plus Individuelle Energieberatung

- ✓ Energieklasse Ihres Gebäudes erfahren
- ✓ Konkrete Sanierungsvorschläge erhalten
- ✓ Aktuelle Förderbeiträge nutzen

GEAK Experten | 044 940 74 15 | [www.sustech.ch](http://www.sustech.ch)

**sustech**  
energie + klima

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 Gewerbeverbandes der Stadt Zürich, [sbw-zuerich.ch](http://sbw-zuerich.ch), +41 43 204 06 32

**sbw**

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich



**Unser Angebot ist Ihr  
Gewinn**



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

Wir laden alle Interessierten ein

## Erleben Sie Cyberschutz hautnah – mit Live-Hacking und Tipps von Profi

Jede siebte Person in der Schweiz wurde schon einmal Opfer eines Cyberangriffs. Umso wichtiger ist ein guter Schutz in der virtuellen Welt.

Referent: Nicolas Germiquet, Head Cyber Security Advisory & Digital Forensic, BDO AG

Live-Hacker: Alain Haldi, Security Researcher

**Donnerstag, 18. September 2025, 20.00 Uhr**

im Lindensaal, Ref. Kirchengemeinde-Zentrum  
Bahnhofstrasse 37, 8600 Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal

# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise in CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
30009	_____ Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____ Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____ Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10013	_____ Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
20100	_____ Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
10006EN	_____ Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
	Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00	22.00
10008	_____ Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10009	_____ Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50	9.50
10030	_____ Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10005	_____ Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
20000A	_____ Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80	3.80
20000B	_____ Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80	3.80
20001	_____ Hausordnung deutsch (2020)	2.80	3.80
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
20010	_____ Waschküchenordnung deutsch	2.80	3.80
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
10507	_____ 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
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
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
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
40018	_____ Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30	3.30
40011	_____ Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20	12.20
10041	_____ Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20	6.70
40019	_____ Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80	4.50
<b>Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
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	_____ <b>GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten</b>	<b>16.00</b>	<b>21.00</b>



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)</b>					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	_____	Tabelle für Mietzinshöhung 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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)</b>					
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 Liegenschaftsverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	_____	<b>Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)</b>		<b>29.50</b>	<b>34.50</b>
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
40027	_____	Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00	24.00
20037	_____	Wohnerechtum 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. Zusätzlich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) und effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop:** [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

## SEMINAR

## «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

**REFERENTEN:** Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;  
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Thomas Oberle, lic. jur., HEV Zürich

## Themen des Seminars

## Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■  
Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit  
Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■  
Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)  
■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiearbeiten

## Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte  
und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während  
der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und  
Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der  
Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaf-  
ten lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

**Datum:** Dienstag, 4. November 2025, 8.15 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

## Seminarerosten inkl. Dokumentation:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgli-  
edernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter  
Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen überein-  
stimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annul-  
lierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-  
gebühr von 50% der Seminarerosten zu entrichten. Bei  
Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nicht-  
erscheinen bleiben die vollen Seminarerosten geschul-  
det. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

## «Erbrechtsregelung für Hauseigentümer» vom 4. November 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	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)		

**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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



altrömi- sche Provinz	Stadt- staat in Südost- asien		Normen- zeichen Feld- blume	verwun- derte Frage, wirklich?		Figur bei Kipling Berufs- sportler		Insek- tizid (Abk.)		gros- ses Ge- wässer ital.: Insel		Schreib- unter- lage
				Gross- vater italien, Autor †				Gauner Figur der 'Sesam- strasse'	6			
					Denk- sport- aufgabe							
schweiz.: Haus- schuhe		Wider- hall				das Ganze, insge- samt		lat.: bete Werk Heines (... Troll')				
Vorname d. Histo- rikers Mann					Feuer- zeichen englisch: Mahlzeit				3		dt. express. Maler † (Emil)	
Gericht, Essen		Not, Misere		gewalt- bereit griech. Waldgeist								
						Tennis- begriff episches Werk				schweiz. Jugend- buch- heldin		Hast
			Fluss d. Bern Meeres- brise				nadel- artiges Werkzeug					4
Mon- golen- dorf völlig							schweiz. TV-Mode- ratorin (Sandra)	Eidg. Bundes- amt				
Nachbar- gemeinde von Airolo	orient. Rohrflöte Boden- dunst				Obst- brei	Freizeit- spass dunstig						8
										griech. Göttin d. Jahres- zeit	Restau- rant- besucher	
schweiz.: Wucher- preis		Stadt in Brasilien (Kw.)		nervös Ge- wässer								Märchen- gestalt
						Männer- name					Oberin- spektor (Abk.)	
unbe- stimmter Artikel					Teich- pflanze							1
dicker imprä- gnierter Wollstoff						seitliche Aus- dehnung						

HEVZ 25 8

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

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per 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](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://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](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 10.09.2025. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

## 2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

# «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



**Patrik Schlageter**  
eidg. dipl. Immoientreuhänder  
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»  
«Die Mietzinsanpassung»



**Cornel Tanno**  
lic. iur. Rechtsanwalt  
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



**Tiziano Winiger**  
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



**Maximilian Müller**  
dipl. Architekt HTL  
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



**Vera Blum**  
ASSERPRO

## Aus dem Seminarinhalt:

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

## Änderungen vorbehalten

### INFORMATIONEN

**Datum:** 14. November und 21. November 2025, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

**Türöffnung:** 7.30 Uhr

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

**Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen**

Mitglieder\*: Einzel CHF 825.–

Ehepaar\*\* CHF 1525.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 925.–

Ehepaar\*\* CHF 1725.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 14. November und 21. November 2025

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

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

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



WASSER, DAS KOSTBARE GUT

## Mit allen Wassern gewaschen

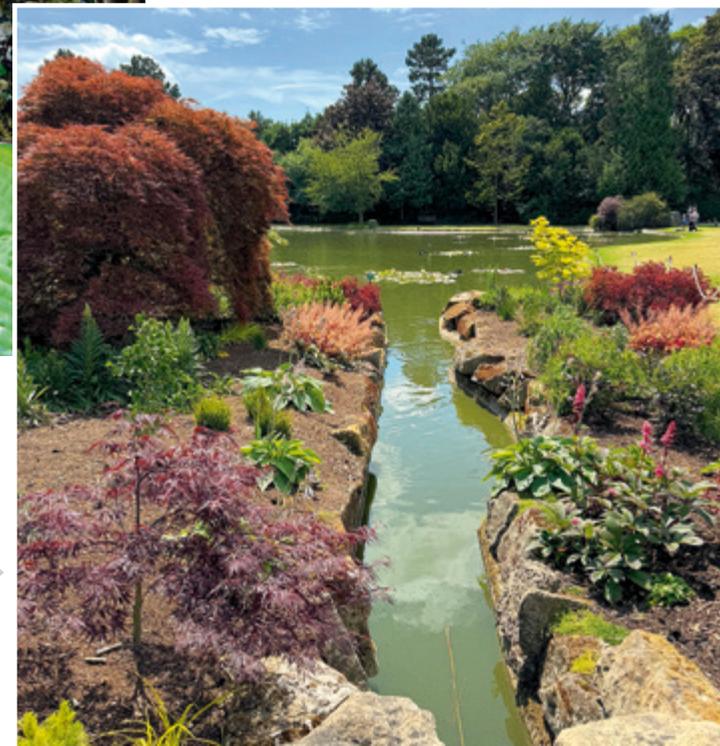
**Wasser, ein Thema, das die Menschen nicht erst seit der Klimaerwärmung fasziniert und sie befürchten liess und lässt, dass ihnen das Wasser bis zum Hals steht. «Ohne Wasser kein Leben», sagten sich schon die frühesten sesshaften Bewohnerinnen und Bewohner unseres Kontinents.**

Die Auseinandersetzung mit dem Problem von Zuviel oder Zuwenig des kostbaren Gutes war damit unausweichlich, denn Dürre wirkte eben-

so bedrohlich wie Hochwasser. Um das lebensnotwendige Element zu bändigen, versuchte man es zu fassen, zu kanalisieren, zu speichern, zu

▲ Plätscherndes Wasser wirkt beruhigend.

▶ Gärten und Wasser gehören zusammen: *Burnby Hall Gardens* in Nordengland.





Rhododendren haben einen grossen Wasserbedarf.



Manchmal hilft nur der Wasserschlauch gegen den Durst.



Wer keinen feuchten Halbschattenplatz anbieten kann, sollte in Zukunft auf die attraktive Rodgersia pinnata 'Chocolate Wing' verzichten.



Manchmal ist es sinnvoll, den verlockenden Angeboten zu widerstehen.

müssen wir immer wieder erkennen, dass wir – obwohl scheinbar mit allen Wassern gewaschen – der Macht der sizilianischen Wassergöttin Nestis (altgriechisch: Νηστις *Nēstis*) aus der griechischen Mythologie nicht gewachsen sind. Mit ihren Tränen spendete sie eines der vier Elemente. Ob die Tränen ihr manchmal ausgingen oder zu viele davon flossen, weiss niemand. Vermutlich würden wir heute sagen, sie sei nah am Wasser gebaut gewesen.

Wenn ich jeweils in den Sommermonaten mit der Giesskanne oder dem Wasserschlauch meinen Topf- und Kübelpflanzen das lebensnotwendige Nass reiche, habe ich Zeit zum Nachdenken. Ich erinnere mich an frühe Erlebnisse mit Wasser, an die Wasserleitungen aus den Stängeln des Löwenzahns, an das eisige Bad in einem Bergbach, an die Begegnung mit dem unendlich weiten Meer, an die schrecklichen Brandnarben meiner Freundin, die von einem Unfall mit einem siedenden Kochtopf stammten, oder ich denke daran, wie sich die harmlose Thur in einen schmutzigen, reissenden Strom verwandeln kann. Zudem wird mir bewusst, wie achtlos, geradezu respektlos wir während vieler Jahre mit dem Wasser umsprangen. Ohne einen Gedanken zu verlieren, stellten wir den Rasensprenger auf, pflanzten an trockenen Stellen feuchten Boden

bevorzugende Pflanzen und überlegten, ob wir eine Bewässerungsanlage einrichten sollten. Wasser – so glaubten wir – sei in unserer Umgebung in Hülle und Fülle vorhanden. Wassermangel oder -überfluss, Dürre und Überschwemmungen schienen nur andere zu betreffen. Wir lasen darüber, um am nächsten Tag von neuen schrecklichen Ereignissen zu erfahren und uns einem weiteren Problem zuzuwenden.

### Ins kalte Wasser geworfen

Zum ersten Mal ins kalte Wasser geworfen wurde ich in England. Es war nach einem der neuerdings nicht mehr ungewöhnlich trockenen Sommer (2012, 2018, 2022 und andere), als mir beim Anflug in Heathrow die gelben Rasenflächen und die dürren Wiesen auffielen. Zuvor hatte ich gelesen, dass die Gärtnerinnen und Gärtner wegen des akuten Wassermangels ihre Paradiese nicht mehr mit dem Schlauch oder gar mit Hilfe eines Rasensprengers bewässern durften. Mit dem sogenannten *hosepipe ban* wurde gleichzeitig das Autowaschen oder Befüllen des Swimmingpools verboten. Polizisten in Helikoptern kontrollierten die Befolgung der Verordnung. Nachbarinnen und Nachbarn wurden aufgerufen, Verstösse zu melden. Bussen konnten eine Höhe von 1000 Pfund betragen. Die immer grüne Insel



Kein Garten ohne Wasser: feuriges Wasserspiel in Houghton Hall in Norfolk GB.



Tiere sind weniger empfindlich in Bezug auf die Reinheit des Wassers.

mit dem idealen Klima für die Pflanzen drohte zu vertrocknen. Ob das Wasser den Britinnen und Briten schon bis zum Hals reichte?

### Ein Schlag ins Wasser

Unterdessen wurde auch in der Schweiz vermehrt von zu tiefem Grundwasserspiegel, vom schnellen Abschmelzen der Gletscher oder vom für die Schifffahrt wegen zu niederen Pegelstands nicht befahrbaren Rhein geschrieben. Für die meisten von uns war dies ein Schlag ins Wasser, den wir erst mal verarbeiten müssen. Noch sind wir nur zögerlich bereit, gegen den Strom zu schwimmen und das blaue Gold zu schützen. Unsere Nachkommen werden unsere Ignoranz mit Sicherheit ausbaden müssen.

### Ein Tropfen auf den heissen Stein

Während ich meine Blumen weiterhin hauptsächlich mit Trinkwasser goss, wurde mir bewusst, dass Sparmassnahmen ergriffen werden müssen. Mit dem Wissen, dass meine Vorkehrungen nur ein Tropfen auf den heissen Stein sind, begann ich im Kleinen etwas optimaler zu wirtschaften. Ich erinnerte mich daran, dass uns der Lehrmeister meines zweijährigen Volontariats in einer Staudengärtnerei ermahnte, die Stauden und die Kleingehölze in den Töpfen abzuhärten, statt sie zu verwöhnen. Er meinte



Die kleinste Pfütze hat ihren Reiz: Kuppel der Kunstakademie in Dresden. Foto: Albrecht Hoch

damit, dass man die in einfachen Neunertöpfen zum Verkauf gerichteten Pflanzen nicht wahllos giessen solle, sondern sie beobachten müsse, um ihre Bedürfnisse zu verstehen. Die meisten würden eine Durststrecke überstehen und sich daran gewöhnen, nicht gehätschelt zu werden. Praktisch bedeutete dies, dass wir Angestellten oft mit dem Wasserschlauch zwischen den Ausstellbeeten standen und jeden «Schützling» individuell versorgten. Nur nach längeren Trockenphasen wurden die Sprenger in Betrieb gesetzt.

### Über Wasser halten

Dadurch angeregt, beschloss ich, unsere Kübelpflanzen nur zu giessen, wenn sie sich nicht mehr über Wasser halten können, also kurz bevor sie ihre Blüten und Blätter hängen lassen. Zudem stellten wir einen Regenschirm auf, um genauer zu wissen, wie viel es tatsächlich regnet, denn längst habe ich gemerkt, dass man die Regenmenge vielfach falsch einschätzt. Seither sind zu meiner Überraschung sämtliche Topfpflanzen während Trockenphasen mit einer Wassergabe alle zwei oder gar drei Tage zufrieden. Die über fünfzig Funkien in Töpfen, die bekanntlich im Halbschatten oder im Schatten stehen müssen, halten mühelos eine ganze Woche lang durch. Ebenso bescheiden verhalten sich die Kamelien in ihrem Sommerquartier unter Bäumen. Beim



Wasser ein lebenswichtiges Element: Möwen am Schwielochsee in Brandenburg.

Hauseingang, dem heissesten Ort, verzichtete ich auf durstigen Sommerflor und platzierte an seiner Stelle einige Sukkulenten, die normalerweise ein Stiefmütterchendasein im Gewächshaus fristen. Sie sind ebenfalls mit einer einmaligen Wassergabe pro Woche zufrieden und finden viel Beachtung.

Faktisch bringt diese Massnahme keine riesigen Einsparungen, aber steter Tropfen höhlt bekanntlich den Stein. Von einem weiteren Konzept erhoffe ich mir mehr Wirkung: Statt die Stauden und die Gehölze wie früher aufs Glatt eis zu führen und nicht auf ihre Bedürfnisse einzugehen, versuche ich meine Schützlinge nach ihren Ansprüchen auszuwählen: Beispielsweise würde ich heute keine Rhododendren mehr pflanzen, die in unserem kalkhaltigen Lehmboden nicht überleben würden, hätten wir ihnen nicht ein Beet mit saurem, humosem Substrat angelegt. Während einer längeren Trockenphase sind sie die Ersten, die zu ihrem Schutz die Blätter falten, um mit der verminderten Oberfläche weniger Feuchtigkeit zu verdunsten. Meist wirkt diese Selbsthilfe der Gehölze jedoch nur kurze Zeit, sodass wir bald zum Schlauch greifen und sie mit hartem Trinkwasser begiessen. Letztlich baden sie meine Fehler aus und büssen den falsch ge-

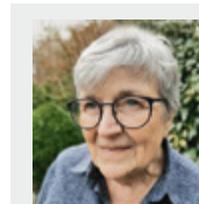
wählten Standort mit schwächerem Wachstum.

### Wasser predigen und selber Wein trinken

Dies ist das krasseste Beispiel unserer «Misswirtschaft», das mich dazu bewegte, überalterte oder kranke Gehölze und Stauden nicht mit ihresgleichen zu ersetzen, sondern klimagerechter zu wählen, um den Pflanzen bessere Bedingungen und uns weniger Giessstress zu ermöglichen, vor allem aber auch, um Wasser zu sparen. Dabei bin ich mir dessen bewusst, dass ich Gefahr laufe, Wasser zu predigen und Wein zu trinken. Der Gedanke, auf das Blüthen theater der Rhododendren, der Hortensien, der Silberkerzen und vieler anderer «Säufer» nach

und nach zu verzichten, macht wehmütig. Ist es jedoch nicht tröstlich, zu wissen, dass Veränderungen Platz für Neues und Unbekanntes schaffen, dass nur Umstellungen die bedrohliche Klimaerwärmung verlangsamen können? Versuchen wir doch im Kleinen, gegen den Strom zu schwimmen, statt zu wehklagen.

*PS: Apropos Rasen:* Die beliebte Grünfläche nimmt in vielen Gärten die grösste Fläche ein, die häufig künstlich bewässert wird. Da wir den winzigen Teil in unserem Garten vor Trockenheit nicht schützen, bin ich nicht darauf eingegangen. Wie wäre es als ersten Schritt, das Gras – wenigstens teilweise – höher wachsen zu lassen? Darüber würden sich nicht nur Klimaaktivisten, sondern unzählige Insekten freuen.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



millboard®

Live. Life. Outside.

#### Millboard-Terrassenböden für höchste Ansprüche

Millboard-Terrassenböden vereinen hervorragende funktionelle Eigenschaften mit einer authentischen Holzoptik. Sie sind kratzfest, verzugsfrei, UV-beständig, wartungsfrei, splitterfrei und rutschfest. Entdecken Sie die Vielfalt in der Bauarena.

Distributor CH und FL: [www.timberlineschweiz.ch](http://www.timberlineschweiz.ch)



Igel nutzt den Durchgang in einem Maschendrahtzaun mit einer Plakette.

© Martin Zollinger

DURCHGÄNGE IN ZÄUNEN UND MAUERN

## Freie Bahn für Igel und Co.

**Igel sind beliebte Wildtiere, die sich in durchgrünten Siedlungen und Städten wohlfühlen. Sie gehören zur Familie der Insektenfresser und ernähren sich dementsprechend primär von wirbellosen Tieren, aber auch von kleinen Wirbeltieren, Früchten oder Aas.**

Igel nutzen den Schutz der Dämmerung und der Nacht, um möglichen Fressfeinden zu entgehen. Durch ihr Stachelkleid verfügen sie über einen sehr effektiven Schutz gegenüber natürlichen Feinden. Rollen sie sich zusammen, haben zum Beispiel Füchse keine Chance mehr. Einzig Dachse und Uhus vermögen es, Igel zu fressen.

Trotz ihrer kurzen Beine können Igel Strecken von bis zu 1,5 Kilometern auf der Suche nach Nahrung zurücklegen. Auf der Suche nach einer Partnerin können männliche Igel sogar bis zu 5 Kilometer in einer Nacht gehen. Tagsüber ziehen sich die kleinen Fussgänger in Tagesverstecke wie zum Beispiel Asthaufen zurück, wo sie

den Tag verschlafen. Oft verfügen sie über mehrere Tagesverstecke, die sie abwechselnd nutzen.

#### Deutlicher Rückgang des Igelbestandes

Heutzutage kommen Igel fast ausschließlich im Siedlungsraum vor und erreichen dort grössere Bestände als in landwirtschaftlich genutzten Flächen. Leider ist der Bestand der Igel auch in urbanen Räumen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Einer der Gründe dafür ist die fehlende Vernetzung von Gärten und Grünräumen.

Zäune und Mauern stellen für die kleinen Fussgänger oft unüberwindbare Hindernisse dar



Brenner AG  
Gartenbau



INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | [www.brennerag.ch](http://www.brennerag.ch)

und zwingen sie, weite Strecken zurückzulegen, um Nahrung oder Partner bzw. Partnerin zu finden. Dabei verbringen sie mehr Zeit in gefährlichen Bereichen wie Strassen mit dem Risiko, überfahren zu werden.

### Durchgänge in Zäunen und Mauern

Mit dem Projekt «Freie Bahn für Igel und Co.» möchten StadtWildTiere Zürich und Wilde Nachbarn Zimmerberg dies ändern. Wo immer möglich, sollen in Zäunen und Mauern Durchgänge geschaffen werden, um Gärten und Grünräume besser zu vernetzen. Jede und jeder kann dabei etwas beitragen und selbst Durchgänge für Igel schaffen!

Ein solcher Durchgang sollte mindestens 10 x 10 Zentimeter gross sein.

- Bei *Lattenzäunen* kann eine Latte 10 Zentimeter über dem Boden gekürzt werden, um die Durchgängigkeit zu gewährleisten.
- Bei *Maschendrahtzäunen* genügt es, ein Loch in das Geflecht zu schneiden und die Drahtenden sauber umzubiegen, um die Verletzungsgefahr zu reduzieren. Der Durchgang kann zusätzlich mit einem Stahlrahmen eingefasst werden. Für eine professionelle Lösung empfiehlt sich der Einbau durch eine Zaunbaufirma.

Durchgang in einem Lattenzaun mit einer Plakette. ©Julia Felber



Igelmutter hilft ihrem Jungen beim Überwinden einer Treppe.

©Rahel Fierz/wildenachbarn.ch

- Bei *Mauern* bietet sich eine Kernbohrung an, bei der eine spezialisierte Firma ein ca. 18 Zentimeter grosses Loch ins Mauerwerk bohrt.

Weitere Massnahmen können *Trittsteine* oder *Zwischenstufen* sein. Ein Ziegelstein zwischen zwei Treppenstufen kann so Hindernisse von über 20 Zentimetern Höhe überwindbar machen.

Neben Hindernissen stellen auch Fallen wie Pools oder Teiche eine Gefahr für Igel dar: Wenn kein flach abfallendes Ufer vorhanden ist, sollten sie mit einer Ausstiegshilfe versehen werden. Zum Beispiel mit einer kleinen Rampe oder einem Holzbrett, das aus dem Wasser führt. Solche einfachen Massnahmen können Leben retten.

### INFORMATIONEN

 Weitere Informationen und praktische Anleitungen finden Sie unter: [zuerich.stadtwildtiere.ch](http://zuerich.stadtwildtiere.ch).

Neu geschaffene Durchgänge können mit einer Igelplakette gekennzeichnet und auf der Plattform des Vereins gemeldet werden. Die Plaketten können Sie auf der Website im Shop kostenlos bestellen.

## neo view Sprengt den Rahmen



Ein Fenster, das die Grenzen zwischen innen und aussen neu definiert. Der verdeckt liegende Flügel eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Schlicht und einfach, und doch raffiniert.

Extrem schmaler Rahmen dank verdecktem Flügel



Clevere Technik, edles Design.

sim fenster ag  
CH-5200 Brugg  
info@sim-fenster.ch  
www.sim-fenster.ch

## Justizvollzugsanstalt Bostadel



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

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

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

**Schreinerei**  
Betriebsleiter  
Andreas Bachmann  
T 041 757 19 80  
schreiner@bostadel.ch

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

[www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

Menzingen ZG

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

## DIELSDORF

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

## DIETIKON – URDORF

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

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

## ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch  
P: Christian Meier, info@hev-engstringen.ch  
Grundweg 2, 8103 Unterengstringen  
Tel.: 079 656 18 68  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## BEZIRK HINWIL

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

## HORGEN

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

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

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

## KÜSNACHT

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

## PFANNENSTIEL

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

## RICHTERSWIL

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

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

## USTER

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

## WÄDENSWIL

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

## WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch  
P: 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  
mitglieder@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



**Hans Egloff**  
alt Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Steuern zahlen macht glücklich – eine Steuer abschaffen glücklicher ...

Vor ein paar Wochen erinnerte mich eine Kolumne im «Magazin» des «Tages-Anzeigers» an den römischen Philosophen Lucius Annaeus Seneca (1 – 65 n. Chr.). Einige seiner Gedanken hatten mich in meiner Mittelschulzeit fasziniert. Er war nicht nur Erzieher, sondern später auch wichtigster Berater des Kaisers Nero. In seinen geradezu zahllosen Schriften fasste er sich immer wieder auch mit dem Verhältnis des Staates zur Gesellschaft und zu den Bürgern.

Wichtig war Seneca das Engagement des Einzelnen für das Gemeinwohl. So hielt er es für selbstverständlich und richtig, dass jeder nach seinen Kräften Steuern zahlte. Je mehr jemand verdiente bzw. besass, desto mehr sollte er an Abgaben leisten. Letztlich sollte doch jeder glücklich sein und gerne Steuern zahlen. Dies alles sei ja Ausdruck von Reichtum und Erfolg.

Steuern zahlt wohl niemand gern. Trotzdem lohnt es sich aber laut Seneca nicht, damit zu hadern oder sich gar zu beschweren. Und jetzt kommt es: Je eher wir lernen, Steuern gerne zu bezahlen, desto glücklicher werden wir im Leben sein.

Sehr gerne würde ich mich mit Seneca über die Besteuerung des Eigenmietwertes unterhalten. Jeder Eigenheimbesitzer und damit Betroffener empfindet diese Steuer vor allem als ungerecht, wird dadurch wohl nichts als ein fiktives Einkommen besteuert – eine Geistersteuer für ein Einkommen, das man nicht erzielt.

Mag sein, dass Seneca mit seinen Überlegungen nicht unrecht hat und Steuern zu bezahlen, tatsächlich glücklich machen kann – eben weil dieser Umstand der eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entspricht. Beim Eigenmietwert verhält sich dies bestimmt ganz anders: Eine Steuer abzuschaffen, macht sicher noch glücklicher ...

Am 28. September 2025 können Sie sich mit einem JA an der Urne glücklich machen!

Hans Egloff



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Dezentrale Elektroheizung?

**Ersetzen Sie jetzt Ihre dezentrale elektrische oder fossile Heizung und profitieren Sie doppelt!**

**Mindestens CHF 15000.– für das Wärmeverteilsystem ...**

**... plus Fördergelder für eine Wärmepumpe oder einen Wärmenetzanschluss**



**Jetzt Fördergelder beantragen!**



[zh.ch/energiefoerderung](https://zh.ch/energiefoerderung)

**AZB**

CH-8038 Zürich  
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

EINE SINNVOLLE  
DIGITALISIERUNG  
RELEVANTER  
ABLÄUFE UND  
DOKUMENTE  
SCHAFFT MEHR  
FLEXIBILITÄT UND  
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



**home service**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch