

# Der Zürcher Hauseigentümer



S. 7 Trends im Immobilienmarkt setzen sich fort

S. 37 Wie sicher ist ein Vorkaufsrecht?

S. 58 Auf den Hund gekommen



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### GRUNDRISS modernisieren

zeitgemässe Optimierung der Wohnungsgrössen  
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche  
und Vergrösserung des Balkons

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-  
und Elektroinstallation

Jürg T. Pfister und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf.



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

## Subjekthilfe – eine prüfenswerte Option

Obwohl die politische Linke in der Stadt Zürich sowohl im Stadtrat als auch im Gemeinderat über eine klare Mehrheit verfügt, schafft sie es nicht, in der Wohnungspolitik ihre selbst definierten Ziele zu erreichen. Eine süffig formulierte Utopie löst halt keine Probleme.

Ende November hat die städtische SP daher die Lancierung einer Initiative angekündigt. Ziel ist es, die Wohnbaustiftungen stärker zu dotieren, damit sie auf dem Liegenschaftsmarkt mithalten können. Innovativ ist anders. Dass das Problem zurzeit gar nicht das Geld ist, wie Finanzvorstand Leupi kürzlich in einem Gespräch im «Tages-Anzeiger» ausdrücklich bemerkte, will man nicht zur Kenntnis nehmen. Ebenso wenig, dass das Drittelsziel seiner Meinung nach in «einer wachsenden Stadt mit viel Zuwanderung» möglicherweise gar nie erreicht werden kann.

Das Gespräch ist auch insofern bemerkenswert, als Stadtrat Leupi sich darin «finanziellen Hilfen an die Zürcherinnen und Zürcher» nicht verschliesst. Das sieht seine Partei völlig anders. Schön wäre es, wenn sich die Exekutive für einmal durchsetzen und die Effektivität der Subjekthilfe à fond prüfen würde. Als gute Basis schlage ich unsere Jubiläumsschrift zum 125-jährigen Bestehen des HEV Zürich vor. Schon 2011 verglich «Stadtökonom» Dr. Marco Salvi darin Objekt- und Subjekthilfe eingehend miteinander und zeigte erhebliche Vorteile der letzteren auf. Beispielsweise die grössere Gerechtigkeit und die besser Nutzung der Ressourcen. 2019 wies sodann Niels Lehmann in seiner Abschlussarbeit am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management) der Universität Zürich darauf hin, dass in der Stadt Zürich gemäss einer Auswertung von Stadtentwicklung Zürich eigentlich nur für 3 Prozent der Haushalte günstige Wohnungen fehlen, wenn man 25 Prozent als Grenze der Belastbarkeit annimmt. Wäre der vorhandene vergünstigte Wohnraum für sie reserviert, würde er durchaus genügen. So effizient ist die gängige Objekthilfe offensichtlich nicht. Effizienter wäre die Subjektförderung, welche durch den Ertrag finanziert werden könnte, der sich aus dem Wegfall der Objektförderung ergäbe.

Wenn das nicht prüfenswert ist. Etwas weniger Ideologie und etwas mehr Pragmatismus könnten jedenfalls nicht schaden.

Albert Leiser



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

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

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

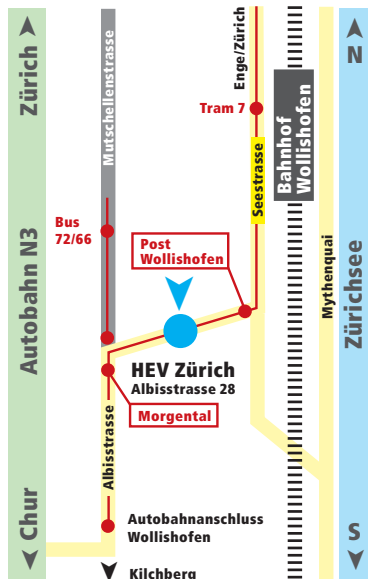
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Auflage: 60 270  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

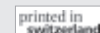
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

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

#### 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

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler, T  
elefonische 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.

#### Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der Inserateteil 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 Publiereportagen ab.

#### SEITE DES DIREKTORS

**Subjekthilfe – eine prüfungswerte Option** 3

#### AKTUELL

HEV IMMOBILIENUMFRAGE 2021  
**Die Trends im Immobilienmarkt setzen sich fort** 7

**Tiefere Gebühren für die Bewohner Zürichs** 10

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH  
**Versicherungsprämie für 2022 bleibt unverändert** 10

NÄCHSTER SCHRITT IN DIE DIGITALE ZUKUNFT  
**Der vollständig digitale Baubewilligungsprozess  
wird realisiert** 12

ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT  
**Anzahl Zweitwohnungen bleibt konstant–  
Zunahme bei den Apartments** 15

BEITRAG ZUR HITZEMINDERUNG  
**Stadt Zürich vergibt Fördergelder für grüne  
Fassaden, Dächer und Aussenräume** 19

#### POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 20

#### RECHT

BAURECHT  
**Welche Formalitäten sind vor dem Einzug  
ins neue Haus zu erledigen?** 25

STEUERRECHT  
**Wie berechnet man den Unternutzungsabzug  
beim Eigenmietwert?** 30

#### ZUM TITELBILD

Vorweihnachtliche Stimmung in der Zürcher Altstadt  
Bild: AdobeStock

STOCKWERKEIGENTUM  
**Kann die Vermietung via Airbnb verboten werden?** 32

ÜBERTRAGUNG DURCH EINSEITIGE  
WILLENSERKLÄRUNG  
**Wie sicher ist ein Vorkaufsrecht?** 37

MIETRECHT  
**Ausgestaltung des Mietvertrages – Dauer  
des Mietverhältnisses** 40

#### NATUR

VON THANKSGIVING ÜBER WEIHNACHTEN  
BIS OSTERN  
**Ein Kaktus aus dem Regenwald** 52

EIN HUND IST KEINE SACHE  
**Auf den Hund gekommen** 58

#### SERVICE

SEMINAR  
**«Liegenschaften in der Steuererklärung 2021»** 23

**«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»** 29

**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 35

**«Die Wohnungsabnahme»** 41

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»** 48

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt** 43

**Bestellformular** 45

**Kreuzworträtsel** 50

**Sektionen-Info** 64

**Inserenten stellen sich vor** 66

## SCHLIESSUNG FEIERTAGE Weihnachten/Neujahr



Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist über die Feiertage von

**Mittwoch, 22. Dezember 2021, 15.00 Uhr,  
bis und mit Freitag, 31. Januar 2021, geschlossen.**

Ab Montag, 3. Januar 2022, sind wir wieder für Sie da.

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





Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11  
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch

## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haus-siegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



HEV IMMOBILIENUMFRAGE 2021

# Die Trends im Immobilienmarkt setzen sich fort

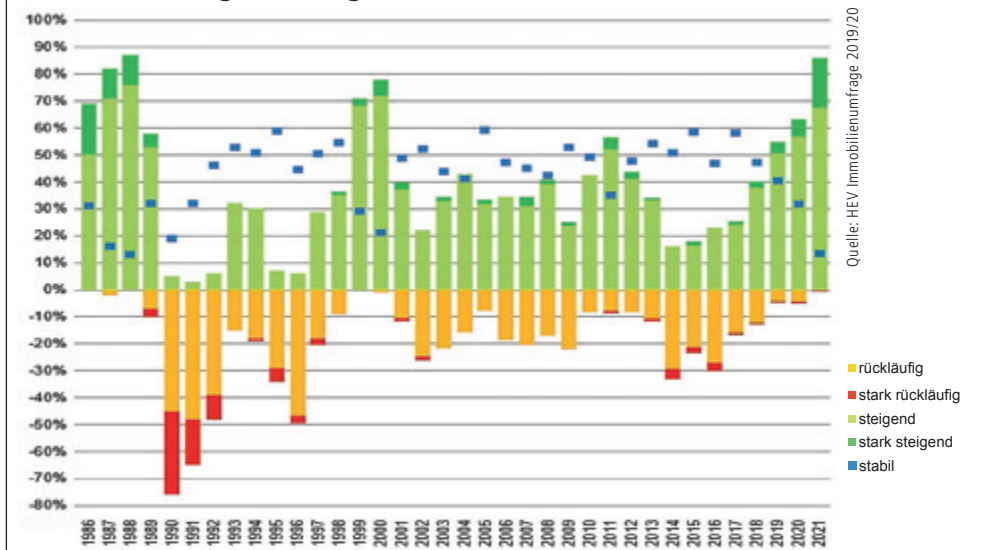
Der Hauseigentümerverband befragt jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 330 Experten. Die Immobilienspezialisten verspüren weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum. Hingegen muss bei Büro- und Gewerbeflächen erneut mit einem Preisnachlass gerechnet werden. Wohnungsmieten verharren weiter auf ihrem Stand.

## Preise bei Wohneigentum steigen ungebremst weiter

Gegenüber dem Vorjahr verzeichneten fast doppelt so viele Experten eine vergrösserte Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Rund 80 Prozent der Teilnehmenden meldeten steigende oder sogar stark steigende Preise in diesem Bereich. Dies ist mehrheitlich auf ein stagnierendes Angebot zurückzuführen, welches auf eine starke Nach-

frage trifft. Das soll sich aber gemäss einem Viertel der befragten Experten ändern, denn sie gaben an, dass die Neubautätigkeit der Eigentumswohnungen im nächsten Jahr zunehmen wird. 91 Prozent der Experten berichteten, dass die Preise für Einfamilienhäuser ebenfalls gestiegen sind, denn hier sei das Angebot dieses Jahr erneut gesunken. Die Bautätigkeit wird weiterhin Schwierigkeiten haben, mit der enorm angestie-

## Preiserwartungen im Segment der Einfamilienhäuser



«Raum für Vertrauen  
heisst für mich, in meinem  
Job gleichermassen agil  
und solide Ihre Zufriedenheit  
sicherzustellen.»

Sandra Holtkamp  
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

## Preiserwartungen für 2022 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
stark rückläufig	0%	1%	0%	1%	0%	0%	4%	6%
rückläufig	1%	4%	1%	19%	3%	11%	50%	43%
stabil	14%	40%	30%	45%	33%	31%	39%	40%
steigend	67%	51%	62%	23%	48%	48%	6%	8%
stark steigend	18%	4%	7%	2%	16%	10%	1%	3%
N	289	285	298	289	294	289	271	267

EFH: Einfamilienhaus, EWG: Eigentumswohnung, MFH: Mehrfamilienhaus; BGH: Büro- und Geschäftshaus, N: Anzahl Umfrageteilnehmer  
Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2019/20

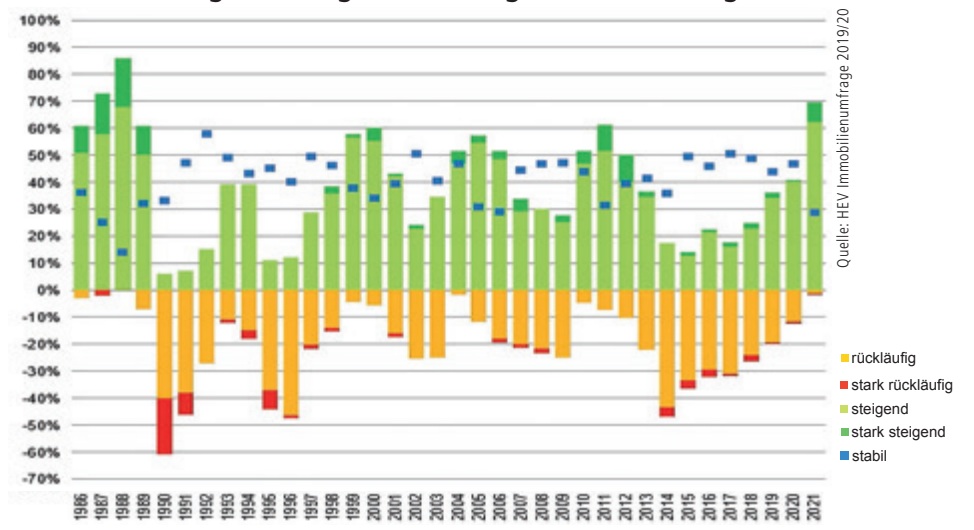
genen Nachfrage mitzuhalten. Das Preiswachstum soll deshalb auch nächstes Jahr unverändert anhalten. Dieser Meinung sind auch 85 Prozent der Immobilienexperten.

### Druck auf Büro- und Geschäftsflächen

Wie auch letztes Jahr verbuchten die Befragten eine verkleinerte Nachfrage und ein verkleinertes Handelsvolumen im Bereich der Büro- und Geschäftsflächen. Dies ist vor allem in Agglomerationsgemeinden und mittelgrossen Städten der

Fall. Auch mussten 42 Prozent der befragten Immobilienexperten sinkende Preise feststellen. Für das Jahr 2022 erwarten drei Viertel der Teilnehmer eine rückläufige Neubautätigkeit und mehr als die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass ein Preisnachlass stattfinden wird. So stehen Büro- und Geschäftsflächen derzeit weiterhin unter Druck, unter anderem weil die noch immer andauernde Pandemie das Arbeiten von zu Hause aus stützt. Das soll sich auch auf die Rendite auswirken: Mehr als die Hälfte der Teil-

## Preiserwartungen im Segment der Eigentumswohnungen



## Tiefere Gebühren für die Bewohner Zürichs



Die Einwohner Zürichs dürfen sich freuen – das Leben in der Limmatstadt wird ein wenig günstiger: Aufgrund verschiedener politischer Vorstösse von HEV Zürich Direktor Albert Leiser sinken im kommenden Jahr die Preise oder Ge-

bühren von Trinkwasser, Abwasser und Abfall massiv. Davon profitieren können Eigentümerinnen und Eigentümer wie Mieterinnen und Mieter. Über die genaue Reduktion der einzelnen Preise werden wir Sie an dieser Stelle informieren.

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

## Versicherungsprämie für 2022 bleibt unverändert

**Die Prämie der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich bleibt für das Jahr 2022 unverändert bei 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme.**

Der Verwaltungsrat der GVZ legt jeweils im November die Höhe der Gebäudeversicherungsprämie für das kommende Jahr fest. Die Prämie von 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme setzt sich zusammen aus 23 Rappen Versicherungsprämie, – 2 Rappen zugunsten der Erdbebenversicherung – und 7 Rappen Brandschutzabgaben.

Die Versicherungsprämie gewährleistet die Wiederherstellung von Gebäuden zum Neuwert bei Feuer- und Elementarschäden und beinhaltet eine limitierte Deckung für Erdbeschäden. Die Brandschutzabgaben dienen der Finanzierung von vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmassnahmen sowie der finanziellen Unterstützung der Feuerwehren im Kanton Zürich.

Fortsetzung von Seite 9

nehmenden erwartet einen Rückgang der Bruttorenditen.

### Mietpreise bleiben unverändert

Auch wenn die Leerstände in diesem Jahr bei einem Viertel der Experten etwas zurückgegangen sind, geben mehr als zwei Drittel an, dass für die Entwicklung der Wohnungsmieten in den kommenden 12 Monaten keine Veränderung zu verzeichnen sein wird – und dies schweizweit.

### Jährliche HEV-Immobilienumfrage

Seit den 1980er-Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilitätsexperten, Maklern, Analysten, Verwaltern und Investoren durch. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Schweizer Immobilienmarkt dar und bilden somit eine spannende Grundlage für Vergleiche zur Preisentwicklung. An der diesjährigen Umfrage nahmen erneut weit über 300 Experten aus allen Regionen der Schweiz teil.



Jetzt noch einfacher Ihre Wunschimmobilie finden

## Traumimmobilie gesucht?

Erhalten Sie speziell auf Ihre Kriterien zugeschnittene Immobilienangebote mit einem persönlichen Suchprofil. Jetzt anmelden und ausprobieren: [walde.ch/profile](https://walde.ch/profile)

NÄCHSTER SCHRITT IN DIE DIGITALE ZUKUNFT

# Der vollständig digitale Baubewilligungsprozess wird realisiert

**Die elektronische Eingabe von Baugesuchen ist im Kanton Zürich schon heute möglich. Aber ganz ohne Papier und Medienbrüche funktioniert es noch nicht. Nun hat der Regierungsrat grünes Licht gegeben für die Realisierung des Projekts «eBaugesucheZH – Volldigital». Das Ziel ist ein vollständig digitaler Baubewilligungsprozess über die Applikation «eBaugesucheZH».**

Die elektronische Plattform «eBaugesucheZH» ist seit Februar 2020 in Betrieb und aktuell in 32 Gemeinden eingeführt. Das Baubewilligungsverfahren wurde in dem Masse digitalisiert, als es der gesetzliche Rahmen bisher zulässt, und bietet Gesuchstellenden und Behörden schon heute viele Vorteile. Das geltende Recht und der aktuelle technische Ausbau der Applikation lassen jedoch noch keine vollständig digitale Abwicklung des Baugesuchs zu. So müssen zusätzlich zur digitalen Baueingabe noch mindestens zwei Papierexemplare des Baudossiers und der von Hand unterschriebenen Eingabequittung eingereicht werden. Auch einzelne Arbeitsschritte im Bewilligungsprozess, z. B. die öffentliche Auflage und der Baurechtsentscheid, erfolgen nicht automatisiert über die Plattform und führen zu Medienbrüchen. Dieser Hybridprozess entspricht noch nicht dem Bedürfnis und Ziel eines vollständig elektronischen Verfahrens über die Plattform.

## Realisierung des Projekts «eBaugesucheZH – Volldigital» bewilligt

Um dies zu ermöglichen, hat der Zürcher Regierungsrat die Realisierung des Projekts «eBaugesucheZH – Volldigital» genehmigt. Das Projekt wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion geführt und ist auch im Projektportfolio von egovpartner, der Zusammenarbeitorganisation von Kanton und Gemeinden, enthalten. Es beinhaltet die Weiterentwicklung der bestehenden Applikation bis ca. 2024.

Ebenfalls in Arbeit sind die Anpassungen der Rechtsgrundlage für den vollständig elektronischen Baubewilligungsprozess. Dazu wurde 2021 eine Vernehmlassung durchgeführt, welche zurzeit ausgewertet wird.

## Schwerpunkte der digitalen Weiterentwicklung

Die folgenden Themenbereiche und Prozessschritte innerhalb der Plattform «eBaugesucheZH» sollen vollständig digitalisiert werden:

- **Digitale Signatur:** Auf «eBaugesucheZH» wird die digitale Signatur eingeführt und die Plattform wird in Zukunft digital signierte Dokumente auf deren Gültigkeit prüfen können. An einem Baugesuch beteiligte Personen werden auf Basis von Workflows die Dokumente des Baugesuchs digital signieren.
- **Meldeverfahren, Anzeigeverfahren und Vorentscheid:** Für einfache Bauvorhaben, welche im Melde- oder Anzeigeverfahren abgewickelt werden, z. B. für Solaranlagen, wird es einen abgekürzten Eingabeprozess geben. Dies ist eine deutliche Erleichterung für Gesuchstellende.
- **Digitale Publikation:** Mit der Anbindung des kantonalen Amtsblatts an die Plattform werden Publikationen ohne Medienbruch direkt aus dem Baudossier erfolgen und nach Ablauf der Frist wieder gelöscht.
- **Auflagenverwaltung:** Daten zu offenen Auflagen für eine Baufreigabe werden von den

Gemeinden bewirtschaftet. Um den gesamten Prozess zu vereinfachen und transparenter zu gestalten, werden diese künftig in die Plattform integriert.

- **Auflage/Akteneinsicht:** Die Einsichtnahme in das Baudossier wird über die Plattform erfolgen, wo ein Antragsformular für die Akteneinsicht zur Verfügung gestellt wird.
- **Zustellungsbegehren:** Während der öffentlichen Publikation sollen Zustellungsbegehren über ein einheitliches, integriertes Zustellungsformular auf der Plattform eingereicht werden. Interessierte Personen erhalten danach über «eBaugesucheZH» den Baurechtsentscheid. Die Zustellungsbegehren werden in einer für die Gemeinde einsehbaren Liste geführt.
- **Eröffnung Entscheid:** Sowohl der gesamtkantonale als auch der kommunale Bau-

rechtsentscheid sollen digital signiert und eröffnet werden.

## Elektronische Baugesuche schon heute ein Gewinn

Die Applikation «eBaugesucheZH» ([portal.ebaugesuche.zh.ch](http://portal.ebaugesuche.zh.ch)) bietet schon heute einen Mehrwert für alle Beteiligten. Sie vereinfacht und strafft Arbeitsschritte und spart Papier. Gesuchstellende können darüber ihre Baugesuche mit allen Dokumenten und Plänen rund um die Uhr und an jedem Ort elektronisch einreichen. Sie werden durch einen benutzerfreundlichen Eingabeprozess geführt und haben jederzeit online Einsicht in den Status ihres Baugesuchs. Auch die Kommunikation mit den Behörden ist über die Plattform effizienter.

Welche Gemeinden den digitalen Weg bereits anbieten, ist auf der Website ersichtlich: [www.zh.ch/ebaugesuche](http://www.zh.ch/ebaugesuche).



**Gute Bauzeit.**

044 914 40 40  
dozzabau.ch

**DOZZA**

Planung und Beratung  
Sanierung  
Umbau und Anbau



100 Jahre **huber** AG

Spenglerei  
Bedachungen  
Flachdach

044 463 1130  
8045 Zürich  
spenglerei-huber.ch



## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



Bild: AdobeStock



### ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT

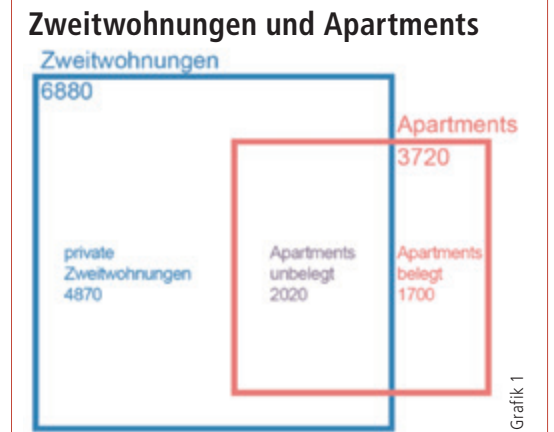
## Anzahl Zweitwohnungen bleibt konstant – Zunahme bei den Apartments

6880 Zweitwohnungen wurden in der Stadt Zürich Ende September 21 gezählt. Das entspricht gleich wie im Vorjahr einem Anteil von 3,0 Prozent an allen Wohnungen. Die Zahl der Apartmentwohnungen stieg um 250 Einheiten auf 3720, was 1,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht. Besonders erhöht hat sich – wohl Corona-bedingt – der Anteil der Apartments, die dauerhaft belegt sind.

Die Zweitwohnungszahl umfasst laut Statistik Zürich auf der einen Seite 4870 private Zweitwohnungen, andererseits 2020 Apartmentwohnungen, für die keine Person mit ständigem Wohnsitz angemeldet ist. Eine Wohnung gilt als private Zweitwohnung, wenn sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern als Zweitwohnung gemeldet wurde oder seit mehr als zwei Jahren leer steht. Auch Apartments ohne angemeldete Personen gelten als Zweitwohnungen (s. Grafik 1).

### Stabile Anzahl Zweitwohnungen

Im Vorjahr wurden 6830 Zweitwohnungen ausgewiesen – etwa 50 weniger als



heute. Damit scheint sich die ausgewiesene Zweitwohnungszahl bei knapp 7000 zu stabilisieren. Bis 2020 waren jedes Jahr abnehmende Zahlen ausgewiesen worden, was nicht inhaltlich begründet, sondern mit der fortschreitenden Konsolidierung in den zugrunde liegenden Registern zu erklären war: Die angemeldeten Personen konnten immer zuverlässiger den Wohnungen zugeordnet werden.

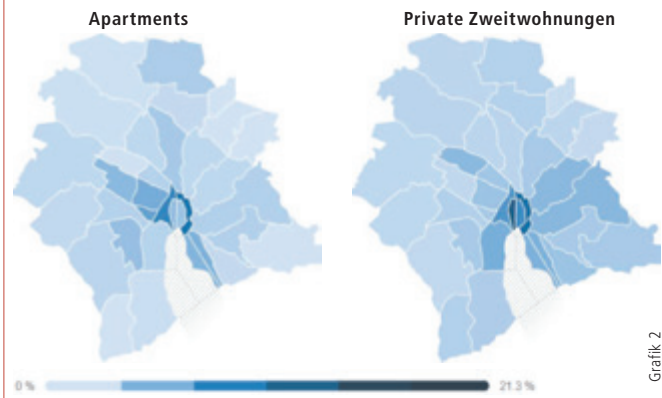
### Mehr permanent bewohnte Apartmentwohnungen

Als weitere Grösse neben den Zweitwohnungen wird in der Erhebung die Zahl der Apartmentwohnungen ermittelt. Als Apartments gelten möblierte Wohnungen und solche, die professionell bewirtschaftet und auch für kurze Zeit vermietet werden – sei es für touristische oder geschäftliche Zwecke. Ihre Gesamtzahl betrug Ende September dieses Jahres 3720, was einer Zunahme von 250 gegenüber dem Vorjahr entspricht. In 1700 Apartments waren Personen angemeldet, weshalb sie als Erstwohnungen gelten. Die übrigen 2020 Apartments zählen zu den Zweitwohnungen.

Im zweiten Corona-Jahr haben verschiedene Apartment-Anbieter damit begonnen, einzelne ihrer Liegenschaften als möblierte Erstwohnungen zur Verfügung zu stellen, da die Nachfrage nach Business- und Ferien-Apartments aufgrund der Pandemie sank. Dadurch erhöhte sich der Anteil der Apartmentwohnun-

## Anteil Apartments und private Zweitwohnungen pro Stadtquartier 2021

Quelle: Statistik Stadt Zürich, GWZ



gen mit angemeldeten Personen von 38 auf 46 Prozent.

### Apartmentwohnungen an zentralen Lagen

Apartmentwohnungen liegen häufig an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen. Im Hochschulquartier und in der City werden rund zehn Prozent aller Wohnungen als Apartments vermietet (Grafik 2). Daneben sind in weiteren zentral gelegenen Quartieren wie Langstrasse, Werd, Hard, Alt-Wiedikon, Seefeld oder Mühlebach erhöhte Werte festzustellen. Die grösste Zunahme von Apartmentwohnungen wurde in den letzten Jahren im Kreis 4 verzeichnet; hier stieg die Zahl um rund 100 pro Jahr. Die privaten Zweitwohnungen konzentrieren sich im Kreis 1 sowie in den angrenzenden Quartieren Enge, Mühlebach und Seefeld.

## Information zum Stand des Energiegesetzes im Kanton Zürich

Vor der Einführung des Energiegesetzes muss die Änderung der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom Kantonsrat genehmigt werden. Daher kann noch kein Termin für die Inkraftsetzung genannt werden. Gemäss Angaben des Baudirektors Martin Neukom in der «Neuen Zürcher Zeitung» vom 29. November 2021 ist es denkbar, «dass das geänderte Energiegesetz Mitte 2022 in Kraft treten kann». Weitere Informationen sind hier zu finden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauvorschriften-gebaeude-energie.html#23936132>

## Echte Schweizer Küchen



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz – mit rund 30 eingerichteten Küchen.

[brunner-kuechen.ch](https://brunner-kuechen.ch)



*Direktion und Mitarbeitende  
des HEV Zürich wünschen  
Ihnen...*



*...fröhliche Weihnachten und  
einen guten Start ins neue Jahr.*



**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

BEITRAG ZUR HITZEMINDERUNG

## Stadt Zürich vergibt Fördergelder für grüne Fassaden, Dächer und Aussenräume



Im privaten Aussenraum tragen im Sommer Vertikal- und Dachbegrünungen sowie Grünflächen zur Hitzeminderung bei und fördern gleichzeitig die Biodiversität. Die Stadt Zürich berät und unterstützt Privatpersonen und Unternehmen finanziell bei der Begrünung ihrer Gebäude und der ökologischen Aufwertung der Gebäudeumgebung. Dabei beläuft sich der einmalige Beitrag auf maximal 30 000 Franken.

Die sommerliche Wärmebelastung wirkt sich negativ auf die Gesundheit der Bevölkerung und die Artenvielfalt aus. Wirkungsvolle Massnahmen zur Eindämmung dieser Effekte sind Vertikal- und Dachbegrünungen an Gebäuden und die Entsiegelung und Begrünung von freien Flächen im Siedlungsraum. Im Rahmen der Förderprogramme «Vertikalbegrünung» und «Mehr als Grün» bietet Grün Stadt Zürich für Privatpersonen und Unternehmen Beratung bei der Planung und der Pflege sowie finanzielle Unterstützung an.

Die Förderung der Biodiversität ist ein Auftrag, der in der Gemeindeordnung verankert ist. Seit Jahren wertet die Stadt ihre eigenen Flächen auf; ihr Ziel von 15 Prozent ökologisch wertvollen Flächen im Siedlungsraum kann sie aber nur erreichen, wenn auch private Grundeigentümerinnen und -eigentümer dazu beitragen. Momentan gelten knapp 11 Prozent der Flächen als ökologisch wertvoll.

### Beiträge für die Begrünung von Fassaden («Vertikalbegrünung»)

Private Grundeigentümerschaften (Privat-

personen, Unternehmen, Institutionen oder Genossenschaften), deren Liegenschaft sich in der Stadt Zürich befindet, erhalten für neue Vertikalbegrünungen einen einmaligen Beitrag: Dieser beläuft sich auf maximal 50 Prozent der Kosten, der Höchstbetrag ist 30 000 Franken.

### Beiträge für die Dach- und Umgebungs begrünung («Mehr als Grün»)

Für die Gestaltung von ökologisch wertvollen Flächen wird pro Quadratmeter ein Förderbeitrag ausgerichtet: 20 Franken für Aufwertungen am Boden und 50 Franken für die Umwandlung von Kiesdächern in Gründächer. Der Maximalbetrag beträgt 30 000 Franken; von den Gesamtkosten werden höchstens 30 Prozent übernommen.

Auf der Website von Grün Stadt Zürich, unter [stadt-zuerich.ch/gsz-foerderprogramme](http://stadt-zuerich.ch/gsz-foerderprogramme), finden interessierte Besitzer und Besitzerinnen von Liegenschaften sämtliche Informationen zu möglichen Massnahmen, konkrete Anleitungen, inspirierende Beispiele zu bereits realisierten Projekten sowie das Antragsformular für Förderbeiträge.



## «Aus dem Kantonsrat»

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

### Sitzung des Kantonsrats vom 15. November 2021

*Geschäft*  
Dringliches Postulat «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»

Der Kantonsrat hat das Postulat, das im August 2018 von einer bürgerlichen Mehrheit an den Regierungsrat überwiesen wurde, abgeschrieben. Mit dem Postulat wurde der Regierungsrat beauftragt, sich auf nationaler Ebene für einen generellen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einzusetzen – insbesondere für die Abschaffung des Eigenmietwertes. Obschon das Anliegen in der

Zwischenzeit in den eidgenössischen Räten beraten wird, ist es noch alles andere als sicher, dass sich Bundesbern zu einem Systemwechsel durchringen wird. Vor diesem Hintergrund wäre es ein wichtiges Signal gewesen, hätte der Kantonsrat den Druck hochgehalten. Dessen ungeachtet wird sich der HEV Kanton Zürich – zusammen mit dem HEV Schweiz – weiterhin für die Abschaffung des Eigenmietwertes einsetzen.

#### Abstimmungsverhalten

76 Stimmen aus SVP, FDP und EDU gegen die Abschreibung, 97 Stimmen aus Mitte, EVP, GLP, SP, Grüne und AL für die Abschreibung

#### ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

### Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich Donnerstag, 5. Mai 2022, Best Western Hotel Spigarten, Zürich

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



### Sitzung des Kantonsrats vom 22. November 2021

*Geschäfte*  
Dringliches Postulat «Vorwärts mit der Zürichsee-Uferwegplanung»

Aufgrund eines juristischen Gutachtens hat eine Mehrheit des Kantonsrates entschieden, das Postulat nicht abzuschreiben und vom Regierungsrat einen Ergänzungsbericht zu verlangen. Aus dem bereits vorliegenden Postulatsbericht des Regierungsrates geht indes hervor, dass die See- und Flussufer auf Kantonsgebiet bereits heute weitgehend öffentlich zugänglich sind. Für den HEV Kanton Zürich ist vor allem wichtig, dass bei der weiteren Planung und einer allfälligen weiteren Realisierung des Zürichsee-Uferweges alle Faktoren zu berücksichtigen sind. So sind einerseits die komplexen planungs-, bau- und umweltrechtlichen Vorgaben und Interessen zu berücksichtigen, andererseits die in der Bundes-

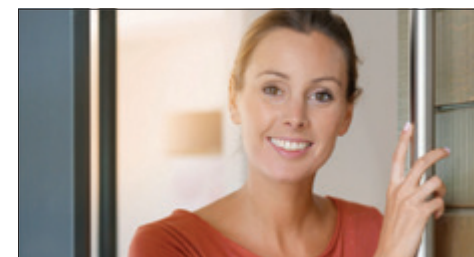
verfassung verankerte Eigentumsgarantie. In diesem Zusammenhang gilt es zudem an das Strassengesetz des Kantons Zürich zu erinnern, in dem festgehalten ist, dass für die Erstellung von Uferwegen private Grundstücke gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich nicht beansprucht werden dürfen.

#### Abstimmungsverhalten

81 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte und EDU gegen einen Ergänzungsbericht, 85 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, AL und EVP für einen Ergänzungsbericht

#### Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	6 Sitze	GLP	24 Sitze
EVP	8 Sitze	FDP	29 Sitze
Mitte	9 Sitze	SP	34 Sitze
Grüne/CSP	22 Sitze	SVP/EDU	48 Sitze
<b>Total</b>	<b>180 Sitze</b>		



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.  
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

#### SIMTRA Immobilien AG

Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich  
[www.simtra.ch/offerte](http://www.simtra.ch/offerte)

### Finden Sie Inspiration & Erholung



auftanken.TV

Swisscom TV 73/98  
UPC 62  
Sunrise NEO 57  
Salt 89

Quickline 54  
GGA Maur 34  
M-BudgetTV 78  
Wingo 78

[www.auftanken.TV](http://www.auftanken.TV): Livestream

# Vielen Dank für Ihr Vertrauen!



## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



### SEMINAR

## «Liegenschaften in der Steuererklärung 2021»

Kurs für Hauseigentümer

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

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

**Datum:** Dienstag, 25. Januar 2022, 8.30 bis 11.00 Uhr

**Türöffnung:** 8.00 Uhr

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 230.–, Ehepaar\*\* CHF 360.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 440.–

\* 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 un-  
entschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten  
geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Änderungen vorbehalten

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Steuern» vom 25. Januar 2022

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 01/08.



# ATTICO®

## ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL  
IHRER LIEGENSCHAFT!

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## 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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über  
**20 Jahre**  
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

BAURECHT

# Welche Formalitäten sind vor dem Einzug ins neue Haus zu erledigen?

«Bald ist unser Haus fertiggestellt und wir freuen uns sehr, nach der langen Bauphase endlich einzuziehen. Da Bauen eine bürokratische Angelegenheit ist, möchten wir wissen, ob es noch weitere Formalitäten gibt, bevor wir uns definitiv gemütlich einrichten.»

Die Ausführung eines Bauprojekts durchläuft verschiedene Stufen. Angefangen bei der Baubewilligung, Baufreigabe, dann Baubeginn. Während der Bauphase kann es auch baupolizeiliche Kontrollen geben, entweder aufgrund einer Meldung durch die Bauherrschaft, einer Kontrolle von Amtes wegen oder auch auf Veranlassung von Drittpersonen. In diesem Fall hat die Baubehörde zu entscheiden, was zu unternehmen ist. Nach Abschluss der Bautätigkeit gibt es insbesondere eine Schlusskontrolle und es braucht eine Bezugsbewilligung.

### Gesetzliche Grundlage gemäss den kantonalen Vorschriften:

§ 327 PBG: Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände sind der örtlichen Baubehörde so rechtzeitig anzuzeigen, dass eine Überprüfung möglich ist.

§ 23 BVV: Als wesentliche Zwischenstände im Sinne von § 327 PBG2 gelten die Erstellung des Schnurgerüsts, die Fertigstellung der Kanalisations-Grundleitungen, die Rohbauvollendung und die *Bezugsbereitschaft*.

Die Behörde (Gemeinde) erklärt die Räume als bezugsfähig nach durchgeführter Besichtigung, wenn sie den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene entsprechen. Auch die Aspekte der Sicherheit sind zu prüfen. Nur in schwerwiegenden Fällen ist der Bezug zu verweigern, es kann auch eine Frist zur Nachbesserung angesetzt werden, allenfalls kann der Bezug auch nur für einzelne Räume untersagt werden.

Die Bezugsbewilligung dient nicht der allgemeinen Überprüfung der Bauausführung und darf nur aus den oben erwähnten Gründen verweigert werden. Andere Widersprüche zu Bauvorschriften oder Abweichungen von den ein-

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

**WEBER**

**WEBER DACH AG**  
Zürich

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

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
**044 482 98 66** [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

gereichten Plänen können nicht angeführt werden.

Wenn die materiellen Voraussetzungen erfüllt sind, insbesondere hinsichtlich der *Austrocknung, Sanitäranlagen und Sicherheit*, ist die Bewilligung zu erteilen. Die Übereinstimmung der Unterlagen mit dem tatsächlich Ausgeführten soll möglichst unabhängig von der Bezugsabnahme durchgeführt werden, auch nach Bezug der Räumlichkeiten und im Rahmen der Schlusskontrolle.

#### Rechtsgrundlage für die Bezugsbereitschaft:

§ 12 a BVV Abs. 1: Wohn- und Arbeitsräume in Neubauten, An-, Auf- und Umbauten dürfen erst bezogen werden, nachdem die Gemeindebehörde sie besichtigt und als bezugsfähig erklärt hat. Das Bauwerk muss genügend austrocknet und die sanitären Einrichtungen müssen benutzbar sein.

Das Mass der Austrocknung ist nicht weiter spezifiziert. Bis zum Juni 2014 gab es Richtlinien der Baudirektion, welche detaillierte Austrocknungszeiten bei Bau- und Witterungsfeuchtigkeit enthielten. Sie wurden vom Regierungsrat aufgehoben. Heute gibt es neben der obigen allgemeinen Norm noch die SIA-Norm 180 «Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden». Dort ist vorgesehen, dass vor dem Bezug eine Austrocknung der Konstruktion erfolgen kann oder dass die Baufeuchte von Bauteilen nicht auf andere Bauteile übertragen wird.

Sanitäreinrichtungen müssen gespült und gereinigt sein und einwandfrei benutzt werden können. Die Ausführung muss also entsprechend der abwassertechnischen Normen erfolgt sein. Die Kanalisationsbewilligung und der Nachweis zur Benützung der Kanalisationsleitungen bzw. von Durchleitungsrechten über fremde Grundstücke hat vorzuliegen.

Ebenso müssen die energetischen Anforderungen – Dämmung, Feuerung, Klima- und Belüftungsanlagen – erfüllt sein, wie natürlich auch Aspekte der Sicherheit:

§ 239 PBG: 1 Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch

ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

Zudem müssen Bauten nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes genügen. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch sind Bauten und Anlagen ausreichend zu isolieren.

#### Schlusskontrolle

Bei der Schlusskontrolle wird die Übereinstimmung der Bauausführung mit den eingereichten und bewilligten Plänen geprüft. Der Bauherr oder sein Vertreter soll nach Abschluss der Bauarbeiten (inkl. Umgebung) die Schlusskontrolle verlangen. In der Regel werden für Hochbau, Brandschutz und Entwässerung getrennte Kontrollen durchgeführt. Bei der Feststellung von Mängeln wird eine Nachfrist zur Behebung angesetzt. Nur bei Nichteinhaltung der Frist würde eine kostenpflichtige und anfechtbare Verfügung erlassen. Dennoch, selbst nach durchgeführter Schlusskontrolle kann verlangt werden, dass übersehene Mängel behoben werden. Die Bauherrin kann sich allerdings auf den Vertrauensschutz berufen: Die betroffene Person hat Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen. Voraussetzung ist, dass sie sich berechtigterweise auf die Vertrauensgrundlage verlassen durfte und gestützt darauf Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Wenn überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, greift der Vertrauensschutz nicht.

Aufgrund der vielen, den Privaten oft unbekannteren Vorschriften ist es empfehlenswert, sich mit praxiserfahrenen Baufachleuten zuzusetzen.

Your home is your castle.



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge





## SEMINAR

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

**Stefan Giezendanner**, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

#### Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 1. Februar 2022,  
8.30 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar\*\* CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar\*\* CHF 500.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

Haben Sie Angst, Ihre Liegenschaft selber zu verkaufen?

Fürchten Sie sich nicht - suchen Sie uns auf!

www.elianej.ch mail@elianej.ch   

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 1. Februar 2022

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 01/08.

## STEUERRECHT

# Wie berechnet man den Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert?

«Ich bin schon ein älteres Semester und wohne noch in meinem 6½-Zimmer-Einfamilienhaus. Meine erwachsenen Kinder sind längst ausgezogen und meine Ehefrau ist leider verstorben. Zwei Zimmer stehen leer, die brauche ich nicht. Wie berechne ich den Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert?»

Über den Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert und dessen Voraussetzungen wurde im «Zürcher Hauseigentümer» Ausgabe Oktober 2021 berichtet. Der Abzug muss vom Steuerpflichtigen jährlich beantragt und nachgewiesen werden. Der Steuerpflichtige hat auf einem Beiblatt die Berechnung sowie eine kurze Begründung einzureichen.

Die Finanzdirektion des Kantons Zürich hat eine Weisung publiziert (Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung vom 21. Juni 1999, ZStB-Nr. 21.2), wo man weitere Berechnungsbeispiele unter Abschnitt C findet.

Liegt eine tatsächliche Unternutzung vor, erfolgt die Schätzung des Eigenmietwertes, indem der massgebliche Gesamteigenmietwert des

## BERECHNUNGSBEISPIEL

*Berechnungsbeispiel für ein Einfamilienhaus (wie in nebenstehender Frage):*

Sachverhalt:  
6½-Zimmer-Einfamilienhaus (6 Zimmer, wovon eines über 30 m<sup>2</sup>, gilt also als 7 Zimmer, plus Küche, Bad, WC, Nebenräume = 2 Räume), Eigenmietwert CHF 27 000.–, bewohnt durch eine alleinstehende Person, deren Ehegatte oder Partnerin verstorben ist und deren zwei erwachsene Kinder nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen. Zwei Zimmer stehen leer.

Berechnung:  $\frac{\text{CHF } 27\,000.- \times 7 \text{ (5 genutzte Zimmer + 2 Räume)}}{9 \text{ (7 vorhandene Zimmer + 2 Räume)}} = \text{CHF } 21\,000.-$

*Berechnungsbeispiel für Stockwerkeigentum:*

Sachverhalt:  
5½-Zimmer-Wohnung (5 Zimmer, wovon eines über 30 m<sup>2</sup>, gilt also als 6 Zimmer, plus Küche, Bad, WC, Nebenräume = 1 Raum), Eigenmietwert CHF 21 000.–, bewohnt durch eine alleinstehende Person, deren Kinder nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen. Ein Zimmer steht leer.

Berechnung:  $\frac{\text{CHF } 21\,000.- \times 6 \text{ (5 genutzte Zimmer + 1 Raum)}}{7 \text{ (6 vorhandene Zimmer + 1 Raum)}} = \text{CHF } 18\,000.-$

Objektes proportional auf die genutzten Räumlichkeiten verlegt wird. Über 30 m<sup>2</sup> grosse Zimmer werden als zwei Zimmer gerechnet. Küche, Badezimmer, WC und Nebenräume (Entrée, Estrich, Keller, Garage etc.) werden bei Einfamilienhäusern in der Regel insgesamt als zwei

Räume gezählt. Bei Stockwerkeigentum und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden diese übrigen Räume in der Regel insgesamt als ein Raum gezählt.

## Jährliche Selbstdeklaration

Hat der Steuerpflichtige seinen Unternutzungsabzug erfolgreich durchsetzen können, hat er zu bedenken, dass der verminderte Eigenmietwert nur für diejenige Steuerperiode gilt, für welche er den Antrag gestellt hat. Wenn er den Abzug bei der nächsten Steuererklärung nicht wiederum geltend macht, d. h. mit Berechnung und Begründung, gilt erneut der volle Eigenmietwert.



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)

AMSTEIN+WALTHERT

frei von CO<sub>2</sub>

Wir dekarbonisieren.

**Heizungersatz von A bis Z.**  
**Es gibt immer eine erneuerbare Lösung.**

## STOCKWERKEIGENTUM

# Kann die Vermietung via Airbnb verboten werden?

**Ein Stockwerkeigentümer hat angefangen seine Wohnung über Airbnb zu vermieten. Die anderen Stockwerkeigentümer fühlen sich in ihrer Ruhe gestört und möchten sich dagegen wehren. Das Reglement und die öffentlichrechtlichen Nutzungsbestimmungen der Gemeinde sehen keine Einschränkungen vor.**

Dem Grundsatz nach steht es jedem Stockwerkeigentümer frei, seine Wohnung zu vermieten. Nach Art. 712 a Abs. 2 ZGB ist jeder Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und bauliche Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, solange er keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschwert und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinungen beeinträchtigt.

Um eine Einschränkung des Vermietungsrechts des Stockwerkeigentümers zu bewirken, besteht in der Praxis die Möglichkeit im STWE-Reglement oder in der Hausordnung Klauseln einzuführen, welche die Vermietung der Wohneinheiten auf Plattformen wie Airbnb und ähnlichen entsprechend einzuschränken. Ein allumfassendes Verbot die eigene Wohneinheit zu

vermieten dürfte als unzulässiger Eingriff in den Kerngehalt des Stockwerkeigentums erachtet werden.

## Verbot muss jeweils im Einzelfall überprüft werden

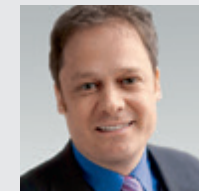
Das Bundesgericht betonte im Urteil vom 4. April 2019 (5A\_436/2018), dass die Einführung eines Verbotes der kurzzeitigen Vermietung jeweils im Einzelfall überprüft werden muss. Im erwähnten Entscheid entschied das Bundesgericht, dass die kurzzeitige Vermietung auf Airbnb bei Vorhandensein von gemeinschaftlichen Infrastrukturen wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum zu Mehrimmissionen führt, welche eine Nutzungsänderung der betroffenen Wohneinheit mit sich bringt und eine Zweckänderung der gesamten Liegenschaft mit sich bringen könnte. Im kon-

kreten Fall bejahte das Bundesgericht ein generelles Verbot der tage-, wochen- oder monatweise Vermietung auf Plattformen wie Airbnb als zulässig.

Gleichzeitig ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, dass in Liegenschaften, in denen sich lediglich die gängigen Räumlichkeiten wie Treppenhaus, Waschküche, Tiefgarage, Gartenanlage befinden, je nach Einzelfall, nur weniger einschneidendere Verbote zulässig sein könnten. Das würde bedeuten, dass in solchen Liegenschaften höhere Anforderungen an entsprechende Verbote gelten dürften, weil in solchen Liegenschaften die durch die Kurzvermietung verursachten Immissionen als weniger stark wahrgenommen werden. So würden sich ein Verbot der kurzzeitigen Vermietung besser mit dem Kerngehalt des Stockwerkeigentums vertragen, wenn diese eine zeitliche Einschränkung oder andere immissionsvermindernden Massnahmen wie die Pflicht

der Anwesenheit des Stockwerkeigentümers vorschreiben würden.

Die Neuaufnahme der entsprechenden Regelung ist grundsätzlich mit der vom Reglement vorgeschriebenen Mehrheit anzunehmen. Sofern das STWE-Reglement keine solche Regelung vorschreibt, nimmt das Bundesgericht eine wichtige Verwaltungshandlung nach Art. 647b Abs. 2 ZGB an, welche der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, bedarf.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

### Sie wohnen in einem Gebäude mit kontrollierter Wohnraumlüftung?

Haben Sie in den Wintermonaten ebenfalls mit trockener Raumluft zu kämpfen?

Vorteile einer festinstallierten **Condair HumiLife Luftbefeuchtungslösung** als Teil Ihrer bestehenden Lüftungsanlage:

- Ein einziges Luftbefeuchtungssystem für Ihr ganzes Haus
- 100 % hygienischer Betrieb mit aufbereitetem Leitungswasser
- Kein manuelles Wassernachfüllen nötig
- Automatische Regulierung der Luftfeuchte (IoT)
- Bei vorhandenen Anschlüssen, komplett installiert zum Fixpreis von CHF 5'000.–

Condair AG  
Gwattstrasse 17, 8808 Pfäffikon/SZ  
Telefon: +41 55 416 62 24  
E-Mail: [ch.info@condair.com](mailto:ch.info@condair.com)  
Web: [www.condair.ch](http://www.condair.ch); [www.condairhumilife.ch](http://www.condairhumilife.ch)



**condair**

# WIR SPRECHEN AUS ERFAHRUNG.

Dietrich Gegensprechanlagen:  
Kompetenz seit 1990.

Zuhause ist der Ort, wo man sich geborgen fühlt. Dazu leistet eine Gegensprechanlage einen entscheidenden Beitrag. Wir bieten Ihnen alles aus einer Hand: Breite Produktauswahl, kompetente Beratung vor Ort, Spezialanfertigungen nach Ihren Wünschen, sowie alle notwendigen Installationsarbeiten. All das zum besonders attraktiven Pauschalpreis. Dank langjähriger Erfahrung reibungslos und sicher.



Erfahren Sie mehr auf  
**dietrich-gegensprechanlagen.ch**  
oder rufen Sie uns an: 031 859 43 82

**Dietrich**  
Gegensprechanlagen

## SEMINAR

# «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Simon Hatt, Leiter Finanzen, HEV Zürich;  
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 29. März 2022, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,  
Ehepaar\*\* CHF 420.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,  
Ehepaar\*\* CHF 500.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 29. März 2022

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 01/08.

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.  
Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.  
Und wir die passende Lösung.

 **G & H**  
Insekten  
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung  
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen  
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?  
Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

**Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!**



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

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

  
**HEV Zürich**

ÜBERTRAGUNG DURCH EINSEITIGE WILLENSERKLÄRUNG

## Wie sicher ist ein Vorkaufsrecht?

«Ich bin ledig, habe keine pflichtteilsgeschützten Erben und möchte meiner Bekannten ein Vorkaufsrecht auf meiner Liegenschaft einräumen. Damit das Vorkaufsrecht auch gegenüber Dritten rechtswirksam ist, wird es im Grundbuch vorgemerkt. Wie sicher ist das Vorkaufsrecht für meine Bekannte, sollte ich einst pflegebedürftig werden und die Liegenschaft zur Deckung meiner Pflegekosten verkaufen müssen oder wenn eine Zwangsversteigerung angeordnet wird?»

Das Gesetz unterscheidet zwischen dem *gesetzlichen* und dem *vertraglichen* Vorkaufsrecht.

- Das *gesetzliche Vorkaufsrecht* entsteht von Gesetzes wegen. Es handelt sich um Rechte, die ihre *Wirkung ohne Vormerkung im Grundbuch* entfalten (Art. 680 Abs. 1 ZGB). Mit «gesetzliche» Vorkaufsrechte sind die im Zivilgesetzbuch beschriebenen Vorkaufsrechte des *Miteigentümers* (Art. 682 Abs. 1) und des *Baurechtsgebers und dasjenige des Baurechtsnehmers* (Art. 682 Abs. 2) sowie diejenigen des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht bei landwirtschaftlichen Grundstücken das *Vorkaufsrecht naher Verwandter* (BGBB Art. 42 ff.) und *dasjenige des Pächters* (BGBB Art. 47 ff.) gemeint. Ausserdem bestehen diverse Vorkaufsrechte des Gemeinwesens, zum Beispiel für Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone (§ 64 PBG). Gemäss Art. 681 Abs. 1 ZGB (erster Halbsatz) können gesetzliche Vorkaufsrechte auch bei der *Zwangsversteigerung eines vorkaufsbelasteten Grundstücks* ausgeübt werden, dies jedoch nur an der Zwangsversteigerung selbst und zu den Bedingungen, zu denen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird.

Beim Vorkaufsrecht Ihrer Bekannten handelt es sich um ein vertragliches, unlimitiertes Vorkaufsrecht.

- Die *vertraglichen Vorkaufsrechte* sind in Art. 216 ff. OR geregelt und werden als eine rein privatrechtliche Abmachung zwischen Ihnen und Ihrer Bekannten mit *Abschluss eines*

*Vorkaufsrechtsvertrages und der Eintragung (Vormerkung)* im Grundbuch begründet. Für Sie stellt das Vorkaufsrecht eine Eigentumsbeschränkung – genauer gesagt eine Beschränkung der Verfügungsfreiheit – dar.

- Beim sogenannten «limitierten» *Vorkaufsrecht* ist der Kaufpreis bereits im Vorvertrag zu bestimmten Konditionen festgelegt worden. Dieser Kaufpreis ist verbindlich, selbst wenn der Kaufvertrag mit einer Drittperson einen tieferen Preis als den festgelegten enthält. Konkret: Wurde ein limitiertes Vorkaufsrecht zu einem Preis von CHF 1 Mio. vereinbart, muss dieser Kaufpreis von Ihrer Bekannten auch dann bezahlt werden, wenn die Liegenschaft für nur Fr. 900 000.– verkauft würde. Vorkaufsrechte können für höchstens 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden.

### «Klarer» Vorkaufsfall

Gemäss Art. 216c Abs. 1 OR kann Ihre Bekannte das (unlimitierte) Vorkaufsrecht geltend machen, wenn Ihre Liegenschaft an einen Dritten verkauft wird. Gemeint ist hier der Abschluss eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrages über Ihre Liegenschaft, wobei Sie gemäss Art. 216d OR zur vollständigen Information über die Tatsache des Vertragsabschlusses sowie auch den Inhalt des Kaufvertrages verpflichtet sind. Das Gesetz sagt nichts darüber aus, wann diese Information zu erfolgen hat. Grundsätzlich muss der (Dritt-)Vertragsabschluss abgewartet werden, weil erst dann wirklich feststeht, zu welchen Bedingungen das Vorkaufsrecht ausgeübt wer-

den kann. Würden Sie Ihre Liegenschaft einem Dritten verkaufen wollen, hätte Ihre vorkaufsberechtigte Bekannte das Recht, die Liegenschaft durch einseitige Erklärung innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrags (mit dem Dritten) zu denselben Konditionen, zu denen der Dritte die Liegenschaft von Ihnen erworben hätte, kaufen zu können. Dasselbe gilt auch bei jedem anderen Rechtsgeschäft, welches *wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall)*. Das bedeutet, der Abschluss eines Veräusserungsgeschäftes hat *entgeltlich* (Gegenleistung in Geld oder in anderen vertretbaren Sachen) *und freiwillig* zu erfolgen.

### Kein Vorkaufsfall

Nicht um einen Vorkaufsfall handelt es sich bei Rechtsgeschäften, bei denen die Person des Erwerbers im Vordergrund steht und die – zumindest zur Hauptsache – unentgeltlich sind. Eine *Erbeileilung* oder eine *Schenkung an eine Drittperson* gelten nicht als Vorkaufsfall. Bei der *gemischten Schenkung* liegt zwar eine Gegenleistung vor, doch erfolgt deren bewusst tiefe Festlegung wohl im Hinblick auf die Person des Dritterwerbers, so dass es sich dabei um einen «personenbezogenen» Veräusserungsvertrag handelt. Ein solcher «personenbezogener» Veräusserungsvertrag, bei dem die Gegenleistung wesentlich von der Person des Erwerbers abhängt, bildet keinen Vorkaufsfall. Eine *Zwangsversteigerung* oder eine *freihändige Veräusserung durch ein Vollstreckungsorgan* wie beispielsweise einen Konkursverwalter (Art. 256 SchKG) oder eine *Enteignung* stellen beim rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrecht keinen Vorkaufsfall dar. Ebenfalls kein Vorkaufsfall für Ihre Bekannte liegt vor, wenn Ihre Liegenschaft an einen ge-

*setzlichen Vorkaufsberechtigten* veräussert wird. Die *Zwangsverwertung* (Art. 216c Abs. 2 OR bzw. Art. 51 Abs. 1 VZG Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken) stellt ebenfalls *keinen Vorkaufsfall* dar. Da Ihre Bekannte ein *vertragliches Vorkaufsrecht* hat, kann sie dieses, sollte es zu einer Zwangsversteigerung kommen, nicht ausüben und genießt in keiner Weise eine Vorzugsstellung an der Steigerung. Ein Dritter, welcher an der Zwangsversteigerung das höchste Gebot formuliert, erhält ohne Weiteres den Zuschlag, ohne dass Ihre Bekannte die Möglichkeit bekommt, die Liegenschaft zu den gleichen Bedingungen zu erwerben. Nur Berechtigte mit einem gesetzlichen Vorkaufsrecht könnten ihr Recht an der Zwangsversteigerung ausüben. Das vertragliche Vorkaufsrecht könnte erst bei einem allfälligen Weiterverkauf durch den Erwerber der Liegenschaft geltend gemacht werden.

### Doppelaufruf bei der Versteigerung

Das Vorkaufsrecht erlangt aufgrund des Zeitpunktes der Vormerkung im Grundbuch *einen bestimmten Rang*, wobei die zeitlich früher vorgemerkten Rechte gegenüber später errichteten Rechten zu beachten sind. Gemäss Art. 681 Abs. 2 ZGB entfällt das Vorkaufsrecht Ihrer Bekannten, wenn die Liegenschaft an eine Person veräussert wird, der ein *Vorkaufsrecht im gleichen oder in einem vorderen Rang* zusteht.

Für die Rangfolge ist das Lastenverzeichnis massgebend. Ein Doppelaufruf erfolgt nur, sofern ein Pfandgläubiger einen solchen *verlangt*. Das Betreibungsamt darf einen Doppelaufruf nicht von sich aus vornehmen. Ein Pfandgläubiger, dessen Vorrang sich aus dem Lastenverzeichnis ergibt, kann den Doppelaufruf innert zehn Tagen nach Zustellung des Lastenverzeich-

nisses beim Betreibungsamt sowohl mit als auch ohne die nachrangige Last *verlangen*. Im *ersten Aufruf* ist die Liegenschaft *mit* der Last auszurufen. Reicht das höchste Angebot beim ersten Aufruf aus, *um den Pfandgläubiger*, der den Doppelaufruf verlangt hat, *voll zu befriedigen*, so wird der Zuschlag erteilt und es findet kein zweiter Aufruf statt. Reicht das Höchstgebot dazu nicht aus, wird der entsprechende Fehlbetrag vom Dienstbarkeits- oder Grundlastberechtigten aber sofort in bar bezahlt, bleibt es ebenfalls beim ersten Aufruf. Wird der Gläubiger durch das Höchstgebot beim ersten Aufruf nicht voll befriedigt, so findet ein *zweiter Aufruf ohne* die Last statt. Erhält der Grundpfandgläubiger beim zweiten Aufruf *ohne diese Vormerkung eine bessere Deckung*, so wird der Zuschlag erteilt und das Vorkaufsrecht gemäss Art. 51 Abs. 2 VZG im Grundbuch gelöscht (Art. 142 SchKG, Art. 51 Abs. 2 VZG), selbst wenn der Gläubiger voll gedeckt wird (vgl. Art. 56 lit. b VZG). Wird im *zweiten Aufruf kein höherer Erlös* erzielt, so wird *der Zuschlag dem Höchstbietenden des ersten Aufrufs mit dem Vorkaufsrecht* erteilt und ihm diese Last überbunden (vgl. Art. 56 lit. c VZG).

### Antwort

Das Vorkaufsrecht bringt Ihrer Bekannten den Vorteil, bei einem Verkauf der Liegenschaft diese für sich zu beanspruchen und Eigentümerin zu werden, bevor ein Dritter zum Zug kommt. In der Praxis hat dieses Recht, wie aufgezeigt, seine Tücken. Bei der von Ihnen erwähnten Zwangsversteigerung kann durch *den Doppelaufruf* das *vertragliche Vorkaufsrecht eliminiert werden* und Ihre Bekannte – trotz im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrecht – leer ausgehen.

## Hypothekarischer Referenzzinssatz bleibt unverändert

Der Referenzzinssatz bleibt auch nach seiner aktuellen Publikation vom 1. Dezember 2021 unverändert tief auf dem Stand von 1,25 Prozent. Für bestehende Mietverhältnisse ergibt sich folglich kein zinsbedingter Anpassungsbedarf.



Anita Lankau

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

**WO ANDERE AN IHRE GRENZEN STOSSEN, BEGINNT UNSER ALLTAG!**

Spezialfällarbeiten  
Wurzelstöcke entfernen  
Baurodungen  
Baumpflege & Baumbesichtigungen



Zusammenkommen ist ein Beginn,  
Zusammenbleiben ist ein Fortschritt,  
Zusammenarbeiten ist ein Erfolg.  
Henry Ford

Brüttenerstrasse 1, CH-8315 Lindau  
Tel. 052 345 21 22  
info@faellag.ch  
www.faellag.ch



**Damit Ihr Miet-  
haus Miethaus  
bleibt**

Bei uns kann die Mieterschaft nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.  
043 322 14 14

**pwg.ch**

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

## MIETRECHT

# Ausgestaltung des Mietvertrages – Dauer des Mietverhältnisses

Ein Mietverhältnis kann nach Art. 255 Abs. 1 OR im Hinblick auf dessen Dauer als befristetes oder als unbefristetes ausgestaltet werden. Ebenfalls möglich ist eine Kombination, wobei auch diese Formen je zu einer der beiden Kategorien befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis zählen.

## Befristetes Mietverhältnis

Soll das Mietverhältnis nach Ablauf einer bestimmten Dauer («Ab Mietbeginn dauert das Mietverhältnis drei Jahre.») oder auf einen bestimmten Zeitpunkt («Der Mietvertrag endet ohne weiteres am 31. März 2023.») hin enden (ohne Kündigung), gilt dieses als befristetes Mietverhältnis (Art. 255 Abs. 1 OR).

## Unbefristetes Mietverhältnis

Möchten die Parteien ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingehen, ist dieses Mietverhältnis als unbefristetes anzusehen. Zur Beendigung bedarf es diesfalls einer Kündigung. Wobei seitens der Vermieterschaft ein amtliches Kündigungsformular verwendet werden muss, und zwar dasjenige für den Kanton, in dem sich das Mietobjekt befindet, ansonsten die Kündigung nichtig ist.

## Kombinationen von befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen

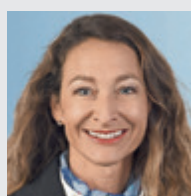
### Mindestvertragsdauer

Als unbefristetes Mietverhältnis gilt ein Mietverhältnis mit einer Mindestdauer. Diese Mietverhältnisse können nicht vor Ablauf der

Mindestvertragsdauer gekündigt werden. Die üblicherweise dafür verwendete Formulierung lautet: «Der Vertrag ist frühestens kündbar auf den 30. September 2022.»

### Maximalvertragsdauer

Für die Zeit bis zum Endtermin vereinbaren die Parteien, dass das Mietverhältnis gekündigt werden kann. Wird das Mietverhältnis nicht vor dem Endtermin/der Höchstdauer gekündigt, endet dieses zum vereinbarten Endtermin (auf den Ablauf der maximalen Vertragsdauer). Gemäss der Botschaft (1985, S. 1447) gilt ein solches Mietverhältnis als befristetes Mietverhältnis. (siehe dazu auch svit-Kommentar, N2 zu den Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR).



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## SEMINAR

# «Die Wohnungsabnahme»

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

## Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 8. März 2022, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar\*\* CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar\*\* CHF 520.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die Wohnungsabnahme» vom 8. März 2022

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 01/08.



BESUCHEN SIE DEN  
HEV ZÜRICH AUF

[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)



**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**

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

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem

## Pflanzen-Schnittkurs

Damit sie optimal gedeihen können, müssen Bäume und Sträucher regelmässig geschnitten werden.

Mitarbeiter der Firma Spross Ga-La-Bau AG erklären und zeigen Ihnen im Spross Gartenforum, Binz-Fällanden, die verschiedenen Schnitttechniken.

**Samstag, 29. Januar 2022, vormittags**

Spross Gartenforum, Bautacherweg, Binz-Fällanden

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

Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis spätestens 21.1.2022 an: Telefon 044 820 03 43 oder über [anmeldungen@hev-duebendorf.ch](mailto:anmeldungen@hev-duebendorf.ch).

Die Durchführung untersteht den Vorgaben des BAG.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

**BÄDER**  
**SCHREINER**  
**GARTENBAU**  
**KAMINFEGER**

Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

## Top eingerichtete Bürofläche an bester Lage

Suchen Sie für Ihr Unternehmen die passende Bürofläche? Wir vermieten ab sofort oder nach Vereinbarung eine 61 m<sup>2</sup> grosse Bürofläche im Herzen von Winterthur, direkt beim Bahnhof. Folgende Infrastruktur steht Ihnen zur Verfügung: Telefone, Canon-Drucker, Internetanschluss und Mobiliar. Des weiteren können die Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsraum und das Sitzungszimmer mitbenutzt werden.

**Kontaktperson: Siro Petranca, Vivit Holding AG, 052 212 01 50**



## DRUCKSACHENVERKAUF

# Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

### Ratgeber «Pensionierung»

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2019; 136 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;  
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter

### Ratgeber «Erben und Schenken»

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2020, 107 Seiten)

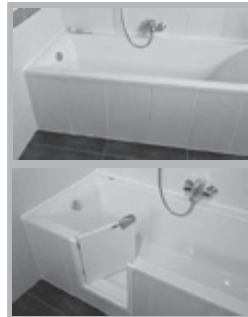


Herausgeber: VZ VermögensZentrum;  
Gabrielle Sigg und Renato Sauter

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Erben und Schenken (2020)</b> Artikel-Nr. 40055, 107 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
<b>Pensionierung (2019)</b> Artikel-Nr. 40089, 136 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

**Bestellformular siehe Seite 46**

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



## Badewannentüren VARIODOOR

- Einbau in jede bestehende Badewanne, 3 verschiedene Modelle, steigen Sie bequem in Ihre Wanne.
- Top Qualität und modernes Design
- Lieferung und Montage ganze Schweiz
- Antirutschbeschichtungen Dusche und B.-Wannen
- Badehilfen z.B. Haltegriffe usw.
- Kostenlose Beratung vor Ort
- Preis inkl. Montage ab Fr. 2'600.00 exkl. MwSt.
- 5 Jahre Garantie



Magicbad Schenker GmbH Luzern  
Tel. 079 642 86 72  
www.magicbad-schenker.ch



jetzer  
storen.

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

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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

## Full house

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

Telefon 043 388 90 00 | www.jaeggihafter.ch



## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)		Preise CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel			Mitglieder	Nichtmitglieder
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpf. Abfallsack»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpf. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50	8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.50	21.00



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00
40051	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2020)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020)	NEU 24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015)	20.00	25.00
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	Mietrecht heute (2019)	34.50	39.50
40060	Kombipkt. GU-Wervtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)	NEU 29.50	34.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
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 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	Zahlen und Fakten	17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name	Vorname	Mitgliedernummer
		(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77  
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.  
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten  
 Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

**Sicherheit.**

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,  
 Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,  
 Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,  
 Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

**Fensterläden-Service**

**VSK**

Ab 20 Fensterläden  
Fr. 500.-  
Rabatt

**vorher**

**nachher**

**VSK GmbH, Stanislav Georgiev**  
 Seebachstrasse 67, 8052 Zürich

Telefon +41 79 536 77 97  
 info@vsk-swiss.ch, [www.vsk-swiss.ch](http://www.vsk-swiss.ch)

**Nicht nur im Winter!**

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Treppensicherheit für alle.** Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!  
**FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!**

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon  
 ☎ **052 534 41 31** · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

**Verwaltung von Stockwerkeigentum**  
 Rechter Zürichsee und Zürcher Oberland

**mika immobilien**  
 Verwaltung | Bewirtschaftung | Verkauf

mika immobilien verwaltung gmbh  
 Laubisrütistrasse 42a  
 8712 Stäfa  
 Tel. 044 552 01 00  
[www.mika-immobilien.ch](http://www.mika-immobilien.ch)

**...mit Kompetenz und Empathie**



## 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. Immobilien-Treuhänderin und Bereichsleiterin Stockwerkeigentum, GFELLER Treuhand und Verwaltungs AG, 8600 Dübendorf, verfügt über langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und leitet zusammen mit ihrem Team über 120 Eigentümerversammlungen pro Jahr.

## 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

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

## INFORMATIONEN

**Datum:** Dienstag, 22. Februar 2022, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\* Einzel CHF 420.– | Ehepaar\*\* CHF 790.–  
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar\*\* CHF 900.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 22. Februar 2022

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 01/08





Unsere Schlumbergera in Büte.

VON THANKSGIVING ÜBER WEIHNACHTEN BIS OSTERN

## Ein Kaktus aus dem Regenwald

Neben dem beliebten Weihnachtsstern (*Euphorbia pulcherrima*) werden von den Floristinnen und Floristen für die Weihnachtstage Weihnachtskakteen mit roten, rosa, weissen, gelben und gar zweifarbigen Blüten angeboten. Meistens sind es Hybriden der Gattung *Schlumbergera*, die sich als Zimmerpflanzen besonders gut eignen.



Blüte des Weihnachtskaktus.

Obwohl einen der Name Kaktus eher an Wüstensand, Trockenheit und Hitze denken lässt, handelt es sich bei den sechs Arten der *Schlumbergera*<sup>1</sup> um Pflanzen aus dem Südosten Brasiliens, genauer aus einem etwa 200 km breiten Wald, der Mata Atlântica. Dort wachsen sie auf den Bäumen eines immergrünen tropischen Regenwaldes, d. h., sie sind Epiphyten oder Aufsitzerpflanzen. Bevor ich dies gelesen hatte, meinte ich, dass sukkulente Pflanzen dafür «eingrichtet» seien, um lange Trockenperioden zu überleben. Was aber nützt ihnen das Wasser speichernde Blatt respektive die Sprosse an einem eher feuchten und gar schattigen Standort? – Da trockene Phasen auch nicht vor einem Regenwald Halt machen, wird vermutet, dass die Sukkulenz den Weihnachtskakteen während regenarmer Perioden einen Konkurrenzvorteil gegenüber anderen Pflanzen verschafft.

Leider schützt sie diese Besonderheit nicht vor den Menschen, die den Wald ruchlos abholzen. *Schlumbergera orssichiana* beispielsweise wurde im Atlantischen Wald erst 1970 entdeckt und ist unterdessen ausgestorben. Dank den Sammlungen in botanischen Gärten hat sie – allerdings ex situ – überlebt.

Dem beliebten Weihnachtskaktus droht kaum dasselbe Schicksal, obwohl er, seit dem 19. Jahrhundert in Europa bekannt und bald als Zimmerpflanze im Handel, am Anfang des 20. Jahrhunderts etwas aus der Mode kam. Völlig vergessen wurde er nie. Dies mag daran liegen, dass die Gärtnerin oder der Florist keine grünen Daumen brauchen, um die bescheidenen Ansprüche der Pflanze zu erfüllen.

### Aller guten Dinge sind drei

Unser eigener Kaktus ist der beste Beweis für diese geringen Anforderungen: Zwar blüht er selten zu Weihnachten, aber dafür schafft er es, bis dreimal hintereinander seine bunte Pracht zu entfalten. Dieses Jahr stand er Mitte Oktober zum ersten Mal im vollen dunkelgelben Blütenkleid und freute uns während dreier Wochen. Womög-

<sup>1</sup> Mit dem Gattungsnamen *Schlumbergera* wurde der französische Kakteensammler und -züchter Frédéric Schlumberger (1823–1893) geehrt.

lich erlebt er seine zweite «Hochsaison» knapp nach den Festtagen und bereitet den dritten Auftritt für den März vor. Nachher geht er jeweils in den «Winterschlaf», vermutlich erschöpft von seinen opulenten Darbietungen.

Von mir verlangt unsere *Schlumbergera* keine grossartige Zuwendung. Ist sie verblüht, entferne ich die welken Blütenblätter und stelle sie ans helle Fenster im Gästezimmer, wo sie (jedenfalls vermute ich dies) zusammen mit verschiedenen Schmetterlingsorchideen (*Phalaenopsis*) über ihre gemeinsame Herkunft aus dem Regenwald sinniert. Die Malaienblumen, wie die beliebten Orchideen auch heissen, stammen allerdings aus den tropischen Wäldern Südostasiens. Das Zimmer scheint der ideale Ort für diese Pflanzen zu sein, mit 18 bis 20°C nicht zu warm, aber hell und meistens ohne künstliche Beleuchtung. Noch besser wären Temperaturen zwischen 10 und 15°C. Vermutlich bietet ein Fensterplatz im Treppenhaus oder ein kühles Schlafzimmer diese Bedingungen.

### Mit Leitungswasser misshandelt

Nach dem Blühhöhepunkt braucht der Kaktus theoretisch etwa einen Monat lang Ruhe und sollte in dieser Phase nicht gegossen werden. Ich selbst halte diese Regel nicht ein und gebe ihm einmal pro Woche ein wenig Wasser. Eben lese ich, dass dieses sauer oder mindestens abgestanden, aber nicht kalkhaltig sein darf. Als Ignorantin, die ich bisher war, misshandelte ich die arme Zimmerpflanze seit Jahren mit Leitungswasser. Oft war es jedoch abgestanden, da die Spritzkanne mehr fasst, als das Gewächs schlucken kann.

Nach der vierwöchigen «Diätphase» wird die *Schlumbergera* wöchentlich mit Flüssigdünger für Kakteen ernährt, wobei man nicht zu grosszügig sein sollte, da sie keine feuchten Füsse mag. Wurzelfäule könnte nämlich die Folge sein. Möglicherweise wirft sie, steht sie zu nass, auch einzelne Sprossen ab. Daher giesst man besser nach dem Motto: «Geiz ist geil.»

Nach dem ersten Höhepunkt (mit etwas Glück an Weihnachten) entwickelt die Sukkulente etwa

acht Wochen später nicht nur neue Sprossen, sondern erneut Knospen, worauf sie bald wieder ins Esszimmer umzieht, um ihre eigenartigen Blüten<sup>2</sup> zum zweiten Mal zu zeigen. Mir kommen diese vor, als ob eine Blume aus der anderen hervorwächse. Leider wird sie im Zimmer nicht bestäubt, denn der Nektar im Blütenhals müsste von Vögeln herausgepickt werden. Deshalb habe ich die als beerenartig beschriebenen Samenstände noch nie sehen können.

Ist der zweite Auftritt vorbei, zieht die Pflanze erneut ins Gästezimmer zurück und wird gleich gepflegt wie nach der ersten Blüte. Manchmal entwickelt sie ein drittes Mal Knospen, aber darauf ist kein Verlass. Ob dies am zunehmenden Tageslicht liegt oder ob die Pflege zu wenig regelmässig ist, weiss ich nicht. Im Sommer könnte der Topf an einen halbschattigen bis schattigen vor Regen geschützten Platz im Garten gebracht werden, wo er wöchentlich mit Regenwasser gegossen wird. In den vergangenen Jahren habe ich darauf verzichtet, da ich fürchtete, das Wässern zu vergessen.

### Nach der «Kur» noch runzlicher als zuvor

Unsere *Schlumbergera* ist vermutlich mindestens zehn Jahre alt. Vor zwei Jahren sahen ihre platten Sprossen nach der dritten Blüte Mitte März schrumpelig aus. Selbstverständlich glaubte ich, sie bekäme zu wenig Nahrung, und wässerte sie kräftig. Da sie nach dieser «Kur» noch runzlicher wurde, beschloss ich, sie umzutopfen und gleichzeitig, quasi als Lebensversicherung, eine Jungpflanze zu ziehen. Beim Arbeiten sah ich, dass ich es beinahe geschafft hätte, die Wurzeln der Mutterpflanze mit zu viel Wasser abzutöten. Im letzten Moment konnte ich sie in neues, durchlässiges Kakteensubstrat umpflanzen und zugleich ein paar Sprossen zur Vermehrung abdrehen. Auffallend war dabei die Rotfärbung der Glieder, die mich (endlich!) dazu animierte, über diese Gattung nachzulesen. Die Rötung deutet auf zu viel direkte Sonnenbestrahlung hin, was zum Umzug vom Süd- zum Westfenster führte.

2 Unter <https://youtu.be/Sbv4GQu7Y> finden Sie ein kurzes Video des Engländers Neil Bromhall, der zeigt, wie sich eine Blüte über drei Tage öffnet.



Ein rosa blühender Osterkaktus (Hatiora).  
Bild: Wikipedia

Vorkommen der Schlumbergera.  
Bild: Wikipedia





Verschiedene Blütenfarben der Schlumbergera. Bild: Wikipedia

Die abgedrehten Sprossen indessen steckte ich etwa einen halben Zentimeter tief in durchlässige Dachgartenerde. Tatsächlich bildeten alle Glieder Wurzeln. Drei Monate später fing die Jungpflanze an zu wachsen und bekam eine erste Düngergabe. Als ich bei der Mutterpflanze im Oktober Knospen entdeckte, kontrollierte ich das «Kind», welches ebenfalls vereinzelt Blütenansätze entwickelt hatte. Der Blütenschmuck war

mager und, anders als bei der erwachsenen *Schlumbergera*, gab es in diesem ersten Zyklus keine zweite Blüte, aber der kleine Weihnachtskaktus wuchs stetig und hatte auffallend satte, glänzende Sprossen.

Ein Jahr später wiederholte ich den Versuch, wobei ich beschloss, zwei neue Kakteen zu ziehen. Die eine Pflanze behandelte ich wie bereits beschrieben. Die anderen abgeknipsten Glieder

Der Osterkaktus hat andere Blüten als der Weihnachtskaktus. Bild: Wikipedia



Die drei Kinder: Ganz links die eineinhalbjährige Pflanze No.1. In der Mitte die No.2 aus Stecklingen in Substrat gezogen. Rechts die No.3, die im Wasser bewurzelt und dann getopft wurde.

stellte ich in ein Wasserglas, wo sie schnell Wurzeln trieben. Dann wurden sie ebenfalls in einen Topf mit Dachgartenerde verpflanzt. Im Oktober hatten die drei Jungpflanzen (die eineinhalbjährige No. 1, die halbjährige No. 2 und die im Wasser bewurzelte halbjährige No. 3) gleichzeitig wie der Mutterkaktus Knospen entwickelt, wobei die No. 1 einem ersten Höhepunkt entgegenzugehen schien, während die zwei jüngeren zaghafter waren. Nicht zu übersehen ist zudem, dass die im Wasser bewurzelte No. 3 auffallend weniger kräftig ist als ihr gleichaltriges Geschwister. Würde ich weitere Weihnachtskakteen vermehren wollen, würde ich auf diese Art der Bewurzelung verzichten.

#### Alles nette Zureden nützt nichts

Ein Kaktus aus dem Regenwald unter dem weihnächtlich geschmückten Tannenbaum scheint ein Widerspruch zu sein, aber attraktiv ist er dennoch! Wir werden dies kaum erleben, da wir unser Exemplar nicht dazu überreden können, pünktlich am 24. Dezember zu blühen. Beim Nachschlagen der englischen Trivialnamen fiel mir in diesem Zusammenhang auf, dass die *Schlumbergera* neben Christmas Cactus Thanksgiving Cactus genannt wird, was darauf schliessen lässt, dass sie auch in Amerika oft früher blüht.

Wer nun meint, dass der Weihnachtskaktus auch ein Osterkaktus sein könnte, täuscht sich, obwohl unsere *Schlumbergera* es manchmal fast zur Osterblüte schafft. Der Osterkaktus (*Hatiora*) ist ebenfalls eine Cactaceae und wächst als Epiphyt im gleichen Regenwald. Wenn man die beiden Verwandten ohne Blüten sieht, ist es schwierig, sie zu unterscheiden, aber sobald sie blühen, wird der Unterschied deutlich: Die *Hatiora* hat einfacher gebaute Blüten. Hingegen brauchen die zwei Sukkulenten dieselben Bedingungen, wenn man sie nach dem Kauf wieder zu erneuter Farbenpracht bringen will: eine Ruhephase, nicht zu viel Wasser, keine Mittagssonne, nicht zu hohe Temperaturen und vor der Blüte Düngergaben und möglichst dunkle, lange Nächte.

Nur nicht «höfelen», würde eine meiner Gartenfreundinnen dazu sagen.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



Entspannt auf dem Doppelbett – was darf der Hund in der Wohnung? Bild: N. Baserga

EIN HUND IST KEINE SACHE

## Auf den Hund gekommen

In einem früheren Artikel habe ich über unser «Büsi» berichtet, das mittlerweile nach einem 20-jährigen erfüllten Leben verstorben ist. Im Gegensatz zum Hund sind Katzen eher Einzelgänger, die ohne den Menschen recht gut auskommen – vorausgesetzt, ihr Fressnapf wird täglich mit ihrem Lieblingsfutter gefüllt und es wird ihnen ein wohliges Schlafplätzchen angeboten. Der Hund hingegen ist ein Rudeltier. Er sucht die Nähe zum Besitzer. Er braucht den Menschen und wird zum Familienmitglied. Er muss erzogen und beschäftigt werden.

### Augen auf beim Hundekauf

Egal, ob man sich im Tierheim, bei Privatpersonen, bei Züchtern oder über Vermittlungsorganisationen einen Hund anschafft, es darf nie ein Spontanentscheid sein. Zudem sind viele der Tierangebote – insbesondere von Hundehändlern, die via Internet die Tiere verkaufen – nicht seriös. Es werden Hunde verkauft, die im Ausland unter schlimmsten qualvollen Bedingungen aufwachsen, die krank oder traumatisiert sind. Der illegale Hundehandel in Form von Kleinanzeigen über unzählige Inserateplattformen im Internet nimmt laufend zu. Davon sind bis zu 80 Prozent dieser Inserate nicht seriös.

In Europa hat insbesondere der tierverachtende Welpenhandel mit seinen kriminellen und mafiosen Praktiken ein nahezu industrielles Niveau erreicht. Aber auch beim Kauf von ausländischen Strassenhunden, die in der Schweiz angeboten werden, ist Vorsicht geboten: Es ist verständlich und nachvollziehbar, wenn jemand aus Tierliebe einem solchen Hund eine neue Chance geben will. Wichtig ist aber, dass nur seriöse Tiervermittlungs- und Tierhilfeorganisationen berücksichtigt werden. Idealerweise sollte man den Hund vor dem Kauf ohnehin mehrmals besuchen können, damit man sich gegenseitig kennenlernen kann.

Erziehen will gelernt sein ... Bild: istock



Infolge der Coronapandemie wurden vermehrt Heimtiere – und im Besonderen Hunde – als «Gspänli» angeschafft, um die eigene Einsamkeit besser auszuhalten. Dieses Verhalten ist nachvollziehbar, aber problematisch. Viele überforderte Hundehalter wollen ihre Tiere nach kurzer Zeit wieder loswerden und die vermeintlichen «Gspänli» landen später in Tierheimen. Die Anschaffung eines Hundes muss – ob coronabedingt oder nicht – immer sehr gut überlegt sein. Es geht nicht nur um meine Vorteile oder mein Wohl, es geht in gleichem Masse um das Wohl des Tieres.

## Woran erkennt man den seriösen Händler?

### Online-Inserate

Die Inserate sollten mindestens folgende Angaben enthalten:

*Informationen zum Tier:* Rasse, Herkunfts- und Zuchtland, Alter, Geburtsdatum, Geschlecht, Preis.

*Gesundheitsstatus:* Impfungen und Entwurmungen, Mikrochipimplantation, Besichtigungsmöglichkeiten.

*Informationen zum Verkäufer oder Züchter:* Vor- und Nachname, vollständige Adresse, Telefonnummer, vorgängiger persönlicher Kontakt mit Händler und Hund muss möglich sein.

### Vermittlungsorganisationen

*Seriöse Vermittlungsorganisationen* zeichnen sich dadurch aus, dass sie für die zur Adoption stehenden Hunde und für den korrekten Transport und Grenzübertritt sorgen sowie ein gezieltes Auswahlverfahren für die neuen Hundebesitzer anbieten. In der Regel sind solche Organisationen im Ausland als Tierschützer tätig, indem sie für die Unterbringung und Pflege der Strassenhunde sorgen und durch Kastrations- und Informationskampagnen das Elend dieser Hunde vor Ort zu mildern versuchen.

Grundsätzlich ist aber zu empfehlen, den Hund in einem Schweizer Tierheim oder bei einem Züchter auszusuchen. Der Online-Handel ist prinzipiell abzulehnen. Die Anschaffung von Strassenhunden via Vermittler ist in der Regel nur dann verantwortbar, wenn der Hundehalter sehr erfahren ist und er auch mit Hunden umgehen kann, deren Verhalten aufgrund ihrer unklaren Vergangenheit schwer einschätzbar ist.

### Tierheim oder Züchter?

Die Beschaffung des Hundes in einem Schweizer Tierheim oder bei einem seriösen Züchter gewährleistet eine sorgfältige Auswahl, eine seriöse Vermittlung und eine Begleitung nach dem Kauf. Jeder neue Hundehalter ist deshalb gut beraten, wenn er sein neues Familienmitglied im Tierheim oder bei einem Züchter ausliest. Wo man seinen Hund letztendlich anschaffen wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab:

Wünscht man sich eine bestimmte Rasse, so hat ein *Hund vom Züchter* sicher erste Priorität. Er garantiert eine gewisse Sicherheit für Anfänger in der Hundehaltung und für Familien mit Kleinkindern. Aufgrund der spezifischen rasse-typischen Eigenschaften wird die Entscheidung, was für ein Hund für mich in Frage kommt, erleichtert. Man kennt die Charaktereigenschaften der Rasse und weiss dadurch eher, worauf man sich beim Hundekauf einlässt. Zudem weiss man, was das Tier bisher erlebt hat.

Wer einen Rassehund anschaffen will, muss sich aber zwingend mit dem Thema Qualzuchten befassen. Es gibt Rassen, die ein qualvolles Leben führen müssen, weil sie unter den Besonderheiten ihres angezüchteten Körperbaus leiden. Bekannte Beispiele sind der Mops oder die Französische Bulldogge, die wegen des deformierten Kopfes mit chronischer Atemnot leben müssen.

Wer einem *Hund aus dem Tierheim* ein neues Zuhause gibt, betreibt aktiven Tierschutz. Die in Tierheimen gehaltenen Hunde sind in der Regel heimatlose Tiere, die vom Menschen ausgesetzt, alleingelassen oder aktiv abgegeben wurden. Diese Hunde erhalten dort neben der Versorgung mit Futter und Wasser eine tierärztliche Betreu-

ung und ein Minimalprogramm an Zuwendung, Bewegung und Beschäftigung. Die Tierheime sind Ihnen dankbar, wenn Sie den Hunden wieder ein freies und erfülltes Leben ermöglichen. Zudem wird in den überfüllten Tierheimen wieder ein Platz für einen Hund frei, der vom Menschen enttäuscht und im Stich gelassen wurde. Hundeerfahrene Menschen können auch den Tieren ein Zuhause geben, die eher schwer zu vermitteln sind und die schon längere Zeit im Tierheim «gelebt» haben.

### Welcher Hund passt zu mir?

Nicht jeder Hund ist für das Umfeld, das man ihm anbieten kann, geeignet. Und nicht jeder Hund ist für den noch unerfahrenen Neuhalter zu empfehlen. Um Fehlentscheidungen zu vermeiden, sollte jeder vor dem Hundekauf eine Checkliste durchgehen, die einen Hinweis darauf geben kann, welcher Hund in Frage kommt und welcher sicher der falsche ist. Folgende Fragen können Ihnen bei der Wahl Ihres neuen Mitbewohners behilflich sein:

### Vor dem Hundekauf zu beantwortende Fragen

- Welches Wesen soll mein Hund haben?
- Wie wohne ich, und wie viel Platz steht dem Hund zur Verfügung?
- Lebt der Hund mit Kindern zusammen?
- Wie viel Erfahrungen habe ich bereits bezüglich der Hundezucht?
- Bin ich bereit, Hundeschulen zu besuchen?
- Wie viel Zeit kann ich meinem Hund widmen?
- Wie ist der Hund während meiner Abwesenheit versorgt?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?
- Wie alt wird mein Hund?
- Rüde oder Hündin?
- Hund aus dem Tierheim oder vom Züchter?

### Die Erziehung des Hundes

Den Hundekauf haben Sie erfolgreich über die Bühne gebracht und Ihr Hund zieht nun ein. Um ein harmonisches Zusammenleben zu gewährleisten, muss das neue Familienmitglied die Spielregeln kennenlernen, die ihm und Ihnen selbst die grösstmögliche Freiheit geben. Dies ist für den Anfänger eine Herausforderung, aber notwendig, um spätere Enttäuschungen zu vermeiden. Man sollte sich also schon vor dem Hundekauf mit der Erziehung seines Schützlings auseinandersetzen. Geschieht dies nicht, kann das Zusammenleben zur Last anstatt zu einer Bereicherung werden. Überlegen Sie sich auch, was Ihr Hund bei Ihnen zu Hause darf und was für ihn ein No-Go ist: Darf er auf die Couch oder gar ins Bett? Welche Bereiche in der Wohnung darf er mit Ihnen teilen usw.?

### Der Besuch einer Hundeschule

Ich nehme dieses Unterkapitel bewusst vorweg, weil für den unerfahrenen Hundebesitzer der Besuch einer Hundeschule nicht nur empfehlenswert, sondern unabdingbar sein sollte. In der Hundeschule werden der Hundehalter und sein Hund von erfahrenen Spezialisten ausgebildet, man lernt Gleich-

Die Hundeschule – ein Muss für Hund und Halter. Bild: istock



## Einige Faustregeln der Hundeerziehung

### Zeit und viel Geduld

Hunde erziehen heisst Zeit und Geduld haben. Das Tier versteht nicht sofort, was man von ihm will. Und nach dem Akzeptieren Ihres Erziehungsziels braucht der Hund nochmals einige Zeit, bis er es umsetzen wird. Auch Ihre Eltern mussten sich abermals in Geduld üben, bis aus Ihnen das geworden ist, was Sie jetzt sind.

### Kommunikation

Eindeutige, kurze und gleichbleibende Signale hinsichtlich Stimme, Handzeichen und Tonfall bei Lob und Tadel verwenden. Ihr Hund ist nicht so sprachbegabt wie Sie. Weniger ist mehr.

### Chefsache

Dem Hund muss immer klar sein, dass Sie das Leittier sind. Sonst besteht die Gefahr, dass er irgendwann beginnt, an Ihrem Chefsessel rumzuknabbern. Sie sollen den Hund erziehen, nicht der Hund Sie.

### Konsequenz

Konsequent erziehen ohne einmalige Ausnahmen. Der Hund wird sonst verunsichert oder er merkt, wie er Sie um den Finger wickeln kann.

### Nicht übertreiben

Gerade bei jungen Hunden dürfen die Übungen nicht zu oft wiederholt werden. Deren Konzentrationsfähigkeit hat – wie die Ihre übrigens auch – Grenzen.

### Belohnung und Tadel

Die Belohnung oder der Tadel muss unmittelbar nach der positiven oder der negativen Reaktion des Hundes erfolgen.

Beispiel: Sie kommen nach Hause und Ihr Hund hat, während Sie weg waren, Ihr neues Ledersofa zerfetzt. Ihr Ärger ist verständlich, aber Ihre Rüge kommt zu spät. Ihr Hund kann sie nicht mehr zuordnen.

### Gewalt

Gewaltanwendung bei der Erziehung ist ein No-Go. Mehr gibt es dazu eigentlich nicht zu sagen.

### Beschäftigung:

Der Hund braucht auch Beschäftigungen neben der Erziehung. Dafür eignen sich ausgiebige Spaziergänge, auf denen der Hund sich austoben und spielen kann. Auch Sie brauchen nach einem strengen Arbeitstag Ihren Sport-, Jass- oder Was-auch-immer-Abend.



Hunde brauchen Auslauf, auch wenn's kalt ist.  
Bild: Urs Baserga



Ihr Hund will auch spielen, nicht nur lernen.  
Bild: pixabay

Habe ich es gut gemacht? Bild: Urs Baserga



gesinnte kennen und macht erste Erfahrungen im Umgang mit anderen Hunden. Zudem hat sowohl der Vierbeiner als auch der Hundehalter durch das Lernen in der Gruppe mehr Spass an der Sache.

### Die Ausbildung zu Hause

Das Thema Hundeerziehung ist sehr umfassend. Es gibt eine Vielzahl von Büchern, in welchen die wichtigsten Grundsätze und die Methoden der Hundeerziehung vorgestellt werden. Für den Einstieg ins Thema lohnt es sich auch, entsprechende Broschüren und Merkblätter von Tierschutz- und Fachorganisationen online anzuschauen. Für detaillierte Informationen zur Hundeerziehung fehlt mir als Nichthundehalter das nötige Wissen und für den HEV Zürich die Anzahl Seiten im vorliegenden Magazin. Im Kästchen «Einige Faustregeln der Hundeerziehung» habe ich trotzdem einige Grundsätze festgehalten – in der Hoffnung, dass diese auch von einem Grossteil der professionellen und semiprofessionellen «Hündler» akzeptiert werden können.

## INFORMATIONEN

Weitergehende Informationen zu den Themen Hundekauf und Hundeerziehung finden Sie beim Schweizer Tierschutz (STS): [www.tierschutz.com](http://www.tierschutz.com) oder beim Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen: [www.blv.ch](http://www.blv.ch).



Dr. Urs Baserga

Biologe  
Alten/ZH

# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch  
P: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch  
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,  
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil  
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,  
kein Aktenstudium

## ALBIS

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

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch  
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch  
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19  
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: Andres Bühler  
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,  
Sonnenhof 1, 8180 Bülach  
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,  
info@hev-buelach.ch  
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 860 33 66

## DIELSDORF

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

## DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch  
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon  
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30  
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  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,  
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil  
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: Peter Landolt, peter@klandolt.ch  
Obere Hönggerstrasse 23,  
8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Bruno Cao  
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,  
Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

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

## KÜSNACHT

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

## PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch  
P: Christian Winzeler  
GS: Girschweiler Partner AG,  
Seestrasse 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,  
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16  
info@hev-pfannenstiel.ch  
R: Girschweiler Partner AG

## RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine telefonische Auskünfte;  
persönliche Auskünfte in der Regel am  
2. Donnerstag jeden Monats,  
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,  
Poststrasse 7

## RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch  
GS: HEV Rüti und Umgebung  
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
P: Thomas Honegger  
praesidium@hev-rueti.ch  
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55  
rechtsberatung@hev-rueti.ch

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch  
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

## 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  
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch  
Tel. 044 789 88 90  
P: Astrid Furrer

## WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

## WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch  
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon  
Tel. 044 932 44 77,  
info@hev-wetzikon.ch  
P: Ruth Bohren (ad interim)  
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch  
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch  
Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,  
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch

## REGION WINTERTHUR

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

## ZÜRICH

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



KÜCHEN

**BRUNNER KÜCHEN AG  
KÜCHENBAU**

Echte Schweizer Küchen. Wir bauen Küchen nach Mass – bis ins letzte Detail – in Top-Qualität – von A bis Z Swiss made. Seit bald 50 Jahren steht Brunner Küchen für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilsicheres Küchendesign. Besuchen Sie unsere Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG  
Hauptstrasse 17  
5618 Bettwil

T 056 676 70 70  
info@brunner-kuechen.ch  
www.brunner-kuechen.ch



Sanierung

**PPBM AG  
Sanierung MFH zum Pauschaltarif**

Wir sanieren Ihr Mehrfamilienhaus zum vorgängig vereinbarten Preis. Dazu gehören die energetische Optimierung der Liegenschaft, die Komfortsteigerung in Küche und Bad, die Modernisierung des Grundrisses und das Ersetzen der Haustechnik.

Pfister Partner Baumanagement AG  
Mühlebachstrasse 86  
8008 Zürich

T +41 44 250 60 00  
box@ppbm.ch  
www.ppbm.ch

**BUY FOOD  
WITH PLASTIC**



Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upgecycelt.



buyfoodwithplastic.org f buyfoodwithplastic

- SCHREINER
- GARTENBAU
- BÄDER
- DACHDECKER
- KAMINFEGER

Hier könnte

**Ihr**

Inserat stehen

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

*Der Vorstand des HEV Kanton Zürich  
wünscht allen Mitgliedern*

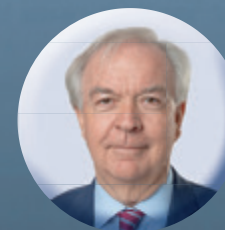
*frohe Festtage und  
einen guten Start  
ins 2022*



Hans Egloff  
Präsident



Gregor Rutz  
Vizepräsident



Albert Leiser  
Direktor



Hans-Ulrich Bigler  
Vorstand



Max Clerici  
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz  
Vorstand



Markus Dudler  
Vorstand



Andreas Federer  
Vorstand



Hans Heinrich Raths  
Vorstand



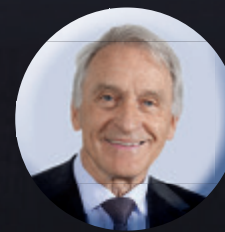
Josef Wiederkehr  
Vorstand



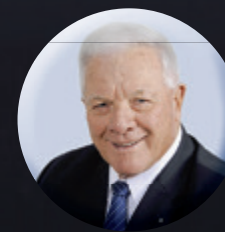
Martin Farner  
Vertreter HEV Schweiz



Sonja Rueff-Frenkel  
Beirätin



Rolf Hegetschweiler  
Beirat



Robert Keller  
Beirat



Hans Rutschmann  
Beirat

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



**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 



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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch