



- Vereinsversammlung HEV Zürich: «Wir waren noch nie so nahe am Ziel!»
- Mietzinssenkung infolge Senkung des Referenzzinssatzes
- Garten: Familienbande ..., oder wer gehört zur Familie Mohn?



Nicht
verpassen!

EKZ schenkt Ihnen jedes 4. Solarpanel

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



Die Aktion ist gültig beim
Kauf einer Solaranlage
bis Ende August 2025.

EKZ



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Noch ein Angriff auf das private Grundeigentum

Ende Monat steht im Kantonsrat die Schlussabstimmung über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» an. Unter diesem unverfänglichen Titel möchten linke Kreise ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bei Liegenschaftsverkäufen einführen (siehe Seite 8). Auch unter Hauseigentümern mag sich der eine oder andere fragen, warum man sich seitens des Hauseigentümerverbandes so vehement gegen dieses Instrument wehrt, obwohl die Gemeinde ja denselben Preis bezahlen müsste, der mit dem potenziellen Käufer ausgehandelt wurde. Auf den ersten Blick könnte der Eindruck entstehen, der Eigentümer werde doch gar nicht schlechtergestellt.

Das stimmt so natürlich nicht. Liegenschaften werden schliesslich nicht wie Äpfel oder Birnen gehandelt. Verkäufen gehen immer längere Verhandlungen voraus, bei denen es bei weitem nicht nur um den Preis geht. Für die Verkäufer handelt es sich sehr oft um den einzigen derartigen Verkauf in ihrem Leben. Es ist ihnen wichtig, was mit ihrem Grundstück passiert, mit wem sie verhandeln und wem sie nach einem langen Entscheidungsprozess ihre Liegenschaft verkauften. Auch die Position der Kaufinteressenten wird durch ein Vorkaufsrecht geschwächt, da er am Ende womöglich gar nicht für sich selber, sondern für die Gemeinde verhandelt hat. Zudem wird der Verkauf durch das Vorkaufsrecht erheblich verzögert. Die Phase der Unsicherheit verlängert sich für beide Seiten um die Zeit, welche der Gemeinde für das Ausüben ihres Rechts zusteht.

Die Auswirkungen des Vorkaufsrechts von Gemeinden sind umstritten. Genf, wo dieses Instrument schon heute gilt, ist jedenfalls dadurch nicht zum Paradies für Mieter geworden. Im Gegenteil, soll sich dort der Wohnungsbestand doch in schlechtem Zustand befinden. Sicher ist, dass es einen erheblichen Mehraufwand verursacht und die Gemeinden, da sie den ausgehandelten Höchstpreis bezahlen müssten, auch nicht wirklich preisgünstiger als Private vermieten könnten. Insofern erscheint auch das Argument, mit der Initiative würde die Spekulation bekämpft, wenig stichhaltig.

Den Initianten geht es letztlich hauptsächlich darum, private Eigentümer aus dem Liegenschaftsmarkt zu verdrängen. Koste es, was es wolle.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberatung

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

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)

reto.vasella@hev-zuerich.ch
Stefan Jungo (sj), stefan.jungo@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe

Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH

Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

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

Produktebesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



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

Der Inserateteil dient der Information unserer Mit-
glieder über Produkte und Dienstleistungen und
stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar.
Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung
über die Inhalte und Aussagen der publizierten
Inserate und Publireportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

Noch ein Angriff auf das private Grundeigentum 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Trudi Gerster (1919–2013) 78

POLITIK

ABSTIMMUNGSTERMIN 28. SEPTEMBER 2025

**Geistersteuer auf Wohneigentum abschaffen –
Eigenmietwert streichen** 7

NEIN ZUM MINDERHEITSANTRAG – JA ZUM
GEGENVORSCHLAG DES REGIERUNGSRATS
**HEV Kanton Zürich begrüsst Ablehnung des
«Vorkaufsrechts light»** 8

KONTRAPRODUKTIVE MIETPREIS-INITIATIVE
Regulierung schafft keinen Wohnraum 12

AKTUELL

NEUER BAUMSCHUTZ IN DER STADT ZÜRICH
**HEV Zürich wehrt sich gegen unverhältnismässige
Baumschutzpflicht** 17

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL3)
Der Mittelstand und die goldene Gans 20

VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH,
13. MAI 2025
«Wir waren noch nie so nahe am Ziel!» 23

TRENDS

KÜCHE
Bon appétit 26

ZUM TITELBILD

Beindruckende Veranstaltung: Mit 700 Personen
wurde an der Vereinsversammlung des HEV Zürich
ein neuer Teilnahmerecord verzeichnet.

Bild: André Springer, Horgen

RECHT

AUS DEM BUNDESGERICHT
Noch mehr Insekten ... wegen der Schweinchen 37

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 3)
**Zwingend zu verwenden beim Abschluss
jedes Wohnraummietvertrages** 42

MIETRECHT
**Mietzinsenkung infolge Senkung des
Referenzzinssatzes** 49

SACHENRECHT
Was sind Grunddienstbarkeiten? 52

MIETRECHT
Was bedeutet «kalte Erstreckung»? 55

NATUR

WENN DIE «GEHEILIGTE» BLUTSVERWANDTSCHAFT
DOCH NICHT WIRKLICH «DICHTHÄLT»
**Familienbande ..., oder wer gehört
zur Familie Mohn?** 66

DEN SOMMER IM GARTEN GENIESSEN
Umgeben von magischen Hortensien 72

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 14

Verkaufsinserat 35

DRUCKSACHENVERKAUF
Diverse Formulare 56

SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme» 33

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 39

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 46

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 53

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 57

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 64

Bestellformular 59

Kreuzworträtsel 62

Sektionen-Info 76

Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33, 5243 Mülligen

Tel 056 450 00 40

info@domeisenfenster.ch

domeisenfenster.ch

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen





Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



ABSTIMMUNGSTERMIN 28. SEPTEMBER 2025

Geistersteuer auf Wohneigentum abschaffen – Eigenmietwert streichen

Der HEV Schweiz ist erfreut über den heutigen Entscheid des Bundesrates, den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften – und damit den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mit dem Wegfall der Eigenmietwertsteuer – am 28. September dem Volk zur Abstimmung zu unterbreiten.

Mit der vom Parlament verabschiedeten Reform wird endlich die systemwidrige und ungerechte Eigenmietwertsteuer auf selbst genutztem Wohneigentum abgeschafft. Die Streichung des Eigenmietwerts und der damit verbundenen Geistersteuer bringt Fairness, Einfachheit und mehr Selbstverantwortung ins Steuersystem.

Die Systemänderung ist durchdacht und ausgewogen. Sie schafft die Besteuerung des Eigenmietwerts ab – konsequenterweise entfallen im Gegenzug gewisse Steuerabzugsmöglichkeiten. Gleichzeitig bleiben jedoch in der Kompetenz der Kantone steuerliche Anreize für energetische Sanierungen und Umweltschutzmassnahmen erhalten. Neu werden junge Familien, die erstmals Wohneigentum erwerben, durch einen gezielten Schuldzinsabzug unterstützt. Damit wird die in der Bundesverfassung verankerte Wohneigentumsförderung endlich umgesetzt. Bei vermietetem Wohnraum sind weiterhin die Mietzinseinnahmen zu versteuern, und auf der Gegenseite bleiben angefallene Kosten abziehbar, so auch anteilige Schuldzinsen.

Mit einem Ja zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern wird aber

nicht nur die Eigenmietwertsteuer abgeschafft. Ein Ja gibt den Kantonen auch die Möglichkeit, eine kantonale Liegenschaftssteuer auf selbst genutzten Zweitwohnungen einzuführen. Das ist vor allem für Berg-/Tourismuskantone mit vielen Zweitwohnungen relevant. Sie können damit Einnahmeausfälle aus dem Wegfall der Eigenmietwertsteuer kompensieren. Die Kantone erhalten mit diesem Beschluss wohlgerne die Option, mittels eines kantonalen Gesetzes eine solche Steuer einzuführen. Ob dann tatsächlich eine solche Steuer eingeführt wird, entscheidet jeder Kanton für sich – ganz im Sinne des Föderalismus.

Der HEV Schweiz hat deshalb bereits Ende Februar an seiner ausserordentlichen Delegiertenversammlung einstimmig die Ja-Parole zur Abstimmungsvorlage beschlossen. Die Abschaffung der unfairen Eigenmietwertsteuer ist überfällig. Die Reform bringt endlich mehr Fairness: Für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sowie auch für all jene, die von den eigenen vier Wänden träumen oder schon auf dem Weg dazu sind.

Der Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt unverändert bei 1,5 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,5 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

NEIN ZUM MINDERHEITSANTRAG – JA ZUM GEGENVORSCHLAG DES REGIERUNGSRATS

HEV Kanton Zürich begrüsst Ablehnung des «Vorkaufsrechts light»

Am 19. Mai hat der Kantonsrat die Beratungen über die kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» begonnen. Die Initiative fordert ein kommunales Vorkaufsrecht bei Land- und Liegenschaftsverkäufen – ein schwerwiegender staatlicher Eingriff in die Eigentumsfreiheit mit weitreichenden negativen Folgen. Der HEV Kanton Zürich begrüsst daher die Ablehnung des Minderheitsantrags der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben, der eine abgeschwächte Variante des Vorkaufsrechts vorsah. Auch begrüsst der Verband die Unterstützung für den Gegenvorschlag des Regierungsrates, der auf eine pragmatische Ausweitung der kantonalen Wohnbauförderung setzt. Über die Volksinitiative wird der Kantonsrat voraussichtlich erst am 30. Juni abstimmen.

Ein kommunales Vorkaufsrecht führt zu einem Bieterwettbewerb zwischen Staat und Privaten – mit dem Ergebnis, dass die Preise weiter steigen. Die Leidtragenden sind Mieter, Steuerzahler und künftige Wohneigentümer. Zudem sorgt ein solches Instrument für Rechtsunsicherheit, weil es Gemeinden erlaubt, in privatrechtliche Vertragsverhältnisse einzugreifen und Liegenschaften zu den zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelten Konditionen zu übernehmen. Das hemmt private Investitionen,

reduziert das Angebot und verschärft so die Wohnungsknappheit, anstatt sie zu lindern. Der HEV Kanton Zürich lehnt die Volksinitiative deshalb dezidiert ab.

Linke Politik als Teil des Problems

Es ist bezeichnend, dass ausgerechnet die politischen Kräfte, die mit immer neuen Vorschriften, staatlichen Interventionen und zusätzlichen Abgaben und Gebühren den Wohnungsbau behindern, nun mit einem Vorkaufsrecht Abhilfe



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Sie engagiert zu
unterstützen.»

Erica Catizzone
Immobilienbewirtschafterin



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



GFELLEX

Die edle Lichtschacht- abdeckung

Insekten- schutzgitter auf Mass & Montage

16 Jahre Innovation
Jahre Qualität
Jahre Vertrauen



Ihr Insektenschutzsystem
für die nächsten **20 Jahre**

Gratis Offerte anfordern

www.gfellex.ch

versprechen. Der HEV Kanton Zürich hat wiederholt darauf hingewiesen, dass diese Politik selbst ein wesentlicher Teil des Problems ist – nicht dessen Lösung.

Gegenvorschlag als gangbare Alternative

Statt auf planwirtschaftliche Eingriffe zu setzen, verfolgt der Gegenvorschlag des Regierungsrates einen pragmatischen Ansatz: Der Rahmenkredit für Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung soll von derzeit 180 Mio. auf 360 Mio. Franken verdoppelt werden. Da die kantonalen Darlehen eine gleich hohe Mitfinanzierung der Gemeinden erfordern, steigt der Förderrahmen auf insgesamt 720 Mio. Franken. Der HEV Kanton Zürich begrüsst, dass der Regierungs- und Kantonsrat der Stimmbevölkerung mit dem Gegenvorschlag eine gangbare Alternative zur Volksinitiative unterbreiten.

Nein zu «Vorkaufsrecht light»

Eine Minderheit der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben hat zudem eine abgeschwächte Variante des Vorkaufsrechts vorgeschlagen, die nur bei akuter Wohnungsknappheit zur Anwendung gekommen wäre. Doch auch diese Variante stellt einen Eingriff in die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte dar und weist dieselben Defizite wie die Volksinitiative auf. Der HEV Kanton Zürich lehnt daher auch diese Variante ab und ist froh, dass der Kantonsrat das «Vorkaufsrecht light» abgelehnt hat.

Staatliche Käufe treiben die Preise

Wie schädlich staatliche Markteingriffe sind, zeigt das Beispiel der Stadt Zürich. Auch ohne Vorkaufsrecht tritt sie regelmässig als Käuferin von Grundstücken und Liegenschaften auf – meist zu deutlich höheren Preisen als private Interessenten. Das verteuert den Markt zusätzlich. Gleichzeitig schrumpft das Angebot auf dem freien Markt, was wiederum die Miet- und Kaufpreise steigen lässt.

Selbst die Stadt Zürich hat diesen Widerspruch erkannt: Im «Tagblatt der Stadt Zürich» vom 1. März 2023 räumte das Finanzdepartement ein, dass «Höchstpreise» bezahlt würden,

wenn die Stadt jedes Jahr eine festgelegte Anzahl Wohnungen erwerben müsste. Dies würde die Preise weiter anheizen, was «gemeinnützigen Wohnungsbau zu einem tragbaren Preis» zunehmend verunmögliche – selbst Kostenmieten wären dann zu hoch. Der HEV Kanton Zürich teilt diese Einschätzung ausdrücklich.

Marktwirtschaftliche Lösungen statt planwirtschaftlicher Eingriffe

Statt staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt fordert der HEV Kanton Zürich marktwirtschaftliche Lösungen, um die strukturellen Ursachen der Wohnraumknappheit zu beheben:

- Beschleunigung von Planungs- und Baubewilligungsverfahren
- Anpassung von Beschwerdeverfahren
- Höhere bauliche Ausnützung, insbesondere im städtischen Raum
- Eigentümerfreundliche Rahmenbedingungen für mehr Bautätigkeit
- Förderung von Wohneigentum für breite Bevölkerungskreise, unter anderem durch die beiden Volksinitiativen des HEV Kanton Zürich («Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative»)

Ohne Anpassungen auf der Nachfrageseite lässt sich nur mit einer angebotsorientierten Politik die Versorgung mit Wohnraum langfristig verbessern – nicht mit kommunalen Vorkaufsrechten und Eingriffen in privatrechtliche Verträge.

HEV empfiehlt: Nein zur Volksinitiative – Ja zum Gegenvorschlag

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der HEV Kanton Zürich für die zweite Lesung, die voraussichtlich am 30. Juni stattfinden wird, es dem Regierungsrat gleichzutun und die schädliche Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» klar abzulehnen. Der Gegenvorschlag des Regierungsrates bietet eine praktikable Alternative – ohne staatliche Eingriffe in das Privateigentum. Ein Vorkaufsrecht – in welcher Form auch immer – bleibt ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit.

KONTRAPRODUKTIVE MIETPREIS-INITIATIVE

Regulierung schafft keinen Wohnraum

Der Hauseigentümerverband Schweiz weist die Behauptungen und Forderungen des Mieterinnen- und Mieterverbands entschieden zurück. Dessen Mietpreis-Initiative verkennt die realen Ursachen steigender Wohnkosten und droht die Wohnungsknappheit weiter zu verschärfen. Strenge Regulierungen bremsen Investitionen, senken die Qualität und verhindern Wohnraumwechsel – das zeigen die Erfahrungen aus Genf, Basel und dem Ausland.

Der Mieterinnen- und Mieterverband stützt seine Behauptungen auf eine eigene Auftragsstudie, wonach Mieter angeblich zu viel bezahlen. Diese Studie wurde längst – auch vom Bundesrat – als methodisch fragwürdig und einseitig kritisiert: Sie ignoriert sowohl das geltende Mietrecht als auch die Realität des Wohnungsmarkts. Fakt ist:

Wohnen ist für den grössten Teil der Bevölkerung bezahlbar. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz liegt laut Bundesamt für Statistik bei 1451 Franken. Seit dem Jahr 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet. Langjährige Mieter profitieren von tiefen Bestandsmieten. Steigende Preise betreffen vor allem Neuvermietungen.

Höhere Mieten bei Neuvermietungen sind oft auf Qualitätssteigerungen zurückzuführen: moderne Grundrisse, energetische Sanierungen und Investitionen in umweltfreundliche Technologien. Diese Aufwertungen haben ihren Preis. Gleichzeitig verschärft die anhaltend hohe Zuwanderung den Nachfrageüberhang. Um das Bevölkerungswachstum aufzufangen, müssten jährlich mindestens 10000 Wohnungen mehr gebaut werden, als dies heute der Fall ist.

Geforderte Massnahmen sind teuer, aufwendig und schaffen keine Lösungen

Der Mieterschutz in der Schweiz zählt zu den strengsten in Europa. Wer eine missbräuchliche Miete vermutet, kann sie kostenlos bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Mietzinserhöhungen müssen schon heute begründet werden. Eine generelle Mietzinskontrolle, wie sie die Initiative anstrebt, würde die bewährte Ordnung durch eine kafkaeske Kontrollmaschinerie ersetzen.

Es gibt keine Evidenz, dass staatliche Mietzinskontrollen wirksamer sind als das heutige System. Laut Bundesamt für Statistik verdoppelten sich die Mietzinse zwischen 1942 und 1966 – trotz staatlicher Kontrolle. Darüber hinaus ist eine rein rendi-

tebasierte Kontrolle in der Praxis kaum umsetzbar: Bei älteren Gebäuden fehlen verlässliche Angaben zum damaligen Kaufpreis, die heutige Kostenstruktur unterscheidet sich stark von jener neuer Wohnbauten, und inflationsbedingte Verzerrungen erschweren die Berechnung zusätzlich. Laut Rechtsprechung ist bei über 30-jährigen Gebäuden deshalb einzig die Orts- und Quartierüblichkeit massgebend. Eine flächendeckende Renditeprüfung wäre mit einem kaum bewältigbaren Aufwand verbunden: Die Mietzinse von rund 2,4 Millionen Haushalten müssten unter Einbezug grosser Mengen von detaillierten Buchhaltungsunterlagen und grossem personellem wie finanziellem Einsatz regelmässig überprüft werden.

Auswahl für Wohnungssuchende vergrössern – Wohnungsbau in Städten erleichtern
Regulierungen und staatliche Eingriffe schaffen keinen Quadratmeter Wohnraum. Wer tie-

fere Mieten will, muss mehr bauen – nicht mehr verbieten und kontrollieren. Statt Investoren mit zusätzlichen Auflagen abzuschrecken, braucht es flexiblere Bauvorschriften, schlankere Bewilligungsverfahren und weniger Bürokratie. Nur wenn mehr Wohnungen entstehen, kann der Druck auf die Mieten nachhaltig gesenkt werden.

Die Mietpreis-Initiative geht dabei in die falsche Richtung: Statt niederschwellige und bewährte Regelungen zum Schutz vor Missbrauch – wie die kostenlosen paritätischen Schlichtungsbehörden – mit einem schweizweiten, gigantischen Regulierungs- und Kontrollapparat zu übersteuern, braucht es echte Lösungen: mehr Flexibilität, mehr Tempo, mehr Wohnungsbau. Nur so lassen sich die Wohnkosten langfristig senken – für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für zukünftige Eigentümerinnen und Eigentümer.



Beratung - Verkauf - Montage
Alles aus einer Hand!

Schlüssel Zylinder
Schlösser Einbruchschutz
Schliessenanlagen Türschliesser
Reparaturen von Türen und Toren

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





Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

 **Blitzschutzkontrolle PK GmbH**
Beratung + Kontrollen

Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachlernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 18. September 2025

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

Kosten:

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

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Freitag, 15. August 2025

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. September 2025

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

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

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



Ihr Eigentum. Unsere Bewertung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



NEUER BAUMSCHUTZ IN DER STADT ZÜRICH

HEV Zürich wehrt sich gegen unverhältnismässige Baumschutzpflicht

Der HEV Zürich wehrt sich mit einer Einwendung gegen die im März 2025 von der Stadt Zürich beschlossene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), die den Baumschutz übertrieben stärkt. Diese neuen Regelungen gelten stadtweit und betreffen sowohl öffentliche als auch private Flächen, mit Ausnahme von Wäldern und dem Strassenraum. Die Teilrevision greift mit ihren einschränkenden Bestimmungen zum Baumschutz massiv in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer ein.

Die geplante Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich zielt darauf ab, die bisherigen Baumschutzgebiete samt Vorschriften aufzuheben und durch einen flächendeckenden, gesamtstädtischen Baumschutz zu ersetzen. Dieser Ansatz widerspricht jedoch dem kantonalen Raumplanungsrecht (§ 76 PBG), das ausdrücklich nur zonen- oder gebietsweise Regelungen zulässt. Das Bundesgericht hat zudem klargestellt, dass pauschale, undifferenzierte Baumschutzpflichten rechtlich unzulässig sind. Eine flächendeckende Baumerhaltungspflicht – unabhängig von örtlichen Gegebenheiten – ist daher weder rechtlich noch planerisch tragbar.

Orientierung am Stammumfang fragwürdig

Zudem ist die Orientierung an einem starren Stammumfang (z.B. 100 cm) als Kriterium

für den Schutz nicht sachgerecht. Weder ökologische Qualität noch stadtbildprägende Wirkung eines Baums lassen sich daraus verlässlich ableiten. Wichtiger wären vielmehr Kriterien wie Kronenausladung, Baumart oder konkrete stadtklimatische Relevanz. Besonders grosskronige, einheimische Laubbäume sind für Stadtklima und Biodiversität wertvoll, nicht jedoch jeder beliebige Baum, der lediglich den definierten Stammumfang erreicht.

Die bisherige Praxis im Rahmen von Baumschutzgebieten, bei denen eine gewisse Qualitätsauswahl erfolgte, mag einen solchen Ansatz noch rechtfertigen. Doch aktuelle Beispiele zeigen, dass selbst diese Praxis zu unverhältnismässigen Eingriffen führen kann. So bestätigte das Baurekursgericht kürzlich den Schutz einer Schwarzföhre ohne erkennbare ökologische oder gestalterische

Mario Masiello

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebäude.ch



chen Pflicht zur häuslicherischen Bodennutzung zuwider.

Besonders problematisch ist die jüngste Rechtsprechung des Baurekursgerichts, das erst bei einem Ausnutzungsverlust von über 30 Prozent eine unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung annimmt – ein in der Praxis unhaltbar hoher Schwellenwert. Dies bedeutet faktisch eine materielle Enteignung, obwohl der betroffene Baum nicht einmal besondere Qualitäten aufweist. Ein solch restriktiver Umgang mit Eigentumsrechten lässt sich mit der Absicht der Gesetzgeber – sowohl auf kantonaler als auch kommunaler Ebene – nicht vereinbaren.

Zielkonflikte vorprogrammiert

Auch die vorgesehene Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Fällbewilligungen wird kritisiert. Die bisherige Kann-Vorschrift bot den nötigen Spielraum für sinnvolle Einzelfallregelungen. Eine zwingende Ersatzpflicht, wie sie nun vorgesehen ist, birgt das Risiko von Zielkonflikten mit anderen Schutzinteressen, etwa der Denkmalpflege. Daher wird beantragt, die Kann-Vorschrift beizubehalten oder Ersatzpflanzungen zumindest unter Vorbehalt weiterer Kriterien zu stellen.

Darüber hinaus sollte bei natürlichen Abgängen von Bäumen auf eine Ersatzpflicht verzichtet werden oder sie sollte zumindest als Kann-Bestimmung ausgestaltet sein, stets unter Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers. Dieser muss insbesondere bei Standort- und Baumartwahl Mitspracherecht haben.

Rückwirkende Geltung nicht statthaft

Schliesslich wird klargestellt, dass die neue Regelung keine rückwirkende Geltung (negative Vorwirkung) entfalten darf. Die aktuelle Kommunikation der Stadt, wonach die neuen Vorschriften bereits auf hängige Baugesuche anzuwenden seien, widerspricht der Rechtslage. Bauherren, die Planungen im Vertrauen auf die bisherige Regelung eingereicht haben, wären ansonsten mit erheblichen Nachteilen konfrontiert – etwa durch Planungsverluste, Mehrkosten oder Verzögerungen.

Qualität, was für die Eigentümerschaft einen Flächenverlust von 29 Prozent bedeutete. Eine pauschale Ausweitung auf das gesamte Stadtgebiet droht daher die berechtigten Interessen der Eigentümer massiv zu beeinträchtigen.

Baumschutz ohne Differenzierung

Zwar besteht ein öffentliches Interesse an einer grünen Stadt, doch muss dieses gegen das ebenso bedeutende Interesse an einer effizienten Bodennutzung abgewogen werden. Die Stadt Zürich steht unter starkem Verdichtungsdruck, insbesondere im Wohnungsbau. Eine rigide Baumschutzregelung, die ohne Differenzierung Anwendung findet, gefährdet innerstädtisches Verdichtungspotenzial und läuft der gesetzli-

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen**

geht. Sie erhalten alles aus einer Hand: individuelle Beratung, fachgerechte Planung, Installation und Service.

Wir sind Experten in der Gebäudetechnik und setzen unsere langjährige Erfahrung für Sie ein – persönlich, schnell und zuverlässig.



Hohlstrasse 536
Grossächerstrasse 23

8048 Zürich
8104 Weiningen

Telefon
E-Mail
Homepage

+ 41 44 750 08 70
info@waermebau.ch
www.waermebau.ch





Bild: Adobe Stocks

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 3)

Der Mittelstand und die goldene Gans

Die grosse Mehrheit der Bevölkerung (ca. 70 Prozent) möchte in den eigenen vier Wänden wohnen. Dieser Wunsch bleibt leider oft ein Traum. Besonders im Kanton Zürich ist Wohneigentum nahezu unerschwinglich, zumal auch die übrigen Kosten zahlreich und hoch sind: Bei steigenden Mieten und Krankenkassenprämien, bei Steuern und Kita-Kosten fühlt sich manch einer der breiten Mittelschicht als goldene Gans. Es erstaunt nicht, dass es unter diesen Voraussetzungen nicht auch noch für ein Eigenheim reicht.

Mit den zwei kantonalen Volksinitiativen des HEV soll das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung so angepasst werden, dass der Mittelstand zukünftig wieder aus eigener Kraft selbst bewohntes Wohneigentum erwerben kann.

Die erste Initiative, die «Wohneigentumsinitiative», will, dass vom Staat direkt oder indirekt subventionierte Wohnungen auch für den Verkauf zur Verfügung stehen und nicht nur für subventionierte Wohnungsmieten. Sie will, dass bei Wohnungen, die mit Steuergeldern und Sub-

LIEBE HAUSEIGENTÜMERINNEN, LIEBE HAUSEIGENTÜMER

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

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

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

ventionen vergünstigte Mieten ermöglichen, auch einen vergünstigten Verkauf ermöglichen. Konkret sollen bei Projekten, bei denen staatliche Gelder oder Subventionen in den Bau von Wohnimmobilien fliessen, 50 Prozent der Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden müssen.

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

Auf diese Weise sollen insgesamt wieder mehr Bürgerinnen und Bürger die Chance erhalten, ihren Traum zu verwirklichen. Das motiviert, stärkt die Gesellschaft und ermöglicht ein zukunftsorientiertes Leben und Sein.

Während sie nämlich als Mieterinnen und Mieter stetig die Option eines Wegzugs im Bewusstsein haben, bindet das Eigenheim an den Wohnort. Es verwurzelt die Besitzerinnen und Besitzer über die Zeit in ihrer Gemeinde und führt zu einer höheren sozialen Teilhabe. Ein mehrjähriges Engagement in der Politik, im Militär, in einer Jugendförderung oder einem Sozialdienst ist bei Hauseigentümern eher die Regel als die Ausnahme. Darauf ist unsere Gesellschaft essenziell aufgebaut.

So leisten die beiden Initiativen einen (wichtigen) Beitrag zu ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen und geben Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, sich etwas Eigenes und Nachhaltiges zu erarbeiten. Dies hilft uns allen, der Gemeinde und der Gesellschaft.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung

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

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

LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62
www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

- ▲ Alle Kaminfeger-Arbeiten für Gas-, Öl- und Holzfeuerungen
- ▲ Feuerungskontrollen
- ▲ Impulsberatungen
- ▲ Dachservice für Steil- und Flachdächer

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

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

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.



VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH, 13. MAI 2025

«Wir waren noch nie so nahe am Ziel!»

Die Vereinsversammlung des Hauseigentümergebietes der Stadt Zürich verzeichnete erneut einen Teilnehmerrekord: Rund 700 Personen fanden den Weg ins Hotel Spürgarten in Zürich-Altstetten – viel mehr passen nicht mehr hinein. Ihnen wurde einiges geboten.

Einmal mehr durfte Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich und HEV Schweiz, nebst den vielen Mitgliedern auch zahlreiche Gäste aus Politik und Wirtschaft begrüssen. Besonders freute er sich über die Teilnahmen von Nationalratspräsidentin Maya Riniker, die zudem Mitglied des Vorstandsausschusses des HEV Schweiz ist, und von Christian Huser, des neuen Zürcher Gemeinderatspräsidenten.

Zunächst richtete der neue höchste Zürcher ein Grusswort an die Mitglieder des HEV Zürich. Dabei ging Christian Huser auf die schwie-

rige Wohnsituation in der Stadt Zürich ein und warb für die aktuelle FDP-Initiative für mehr Wohnraum als mögliche Lösung. Er betonte, dass vor allem mehr, schneller und günstiger gebaut werden müsse.

Danach war wieder Gregor Rutz an der Reihe. Der Präsident des HEV Zürich unterstrich in seiner Rede den historischen Moment, in dem sich der Hauseigentümergebietesverband mit der möglichen Abschaffung des Eigenmietwertes momentan befinde. Mit der Volksabstimmung im September dieses Jahres sei man dem Ziel

so nahe wie noch nie. Deshalb appellierte er eindringlich an die Anwesenden im Saal, jeder möge mindestens drei Personen, die er kenne, dazu bewegen, ein JA auf die Abstimmungskarte zu schreiben. Gregor Rutz ist überzeugt, dass die Abstimmung so gewonnen werden kann.

Erfolgreiche Sanierung der Geschäftsstelle

Albert Leiser, Direktor des HEV Zürich, konnte daraufhin über einen wiederum sehr erfreulichen Geschäftsgang des HEV Zürich im Jahr 2024 berichten. Eine grosse Herausforderung im vergangenen Jahr war die Renovation der Geschäftsstelle und der damit verbundene Umzug der gesamten Belegschaft in ein Provi-

sorium nach Adliswil und fünfeinhalb Monate später die Rückkehr nach Zürich Wollishofen, wo sich die Geschäftsstelle nun in neuem Kleid und frischem Glanz präsentiert. Albert Leiser dankte den Mitarbeitenden für die hervorragende Arbeit, die sie trotz der schwierigen Umstände und aller Strapazen geleistet haben. Zudem konnte er über den Kauf und die erfolgreiche Integration einer kleinen Steuerberatungs- und Treuhandfirma in den HEV Zürich berichten.

Schliesslich begrüusste Gregor Rutz als letzte Rednerin Nationalratspräsidentin Maya Riniker, die in ihrer Grussbotschaft auf die Bedeutung der Haus- und Stockwerkeigentümer für

den Erhalt und die Stabilität eines gut funktionierenden Gemeinwesens hinwies. Auch sie sprach sich eindringlich für die Abschaffung des Eigenmietwerts und gegen unnötige Regulierungen aus und betonte, dass das grösste Kapital eines Verbandes seine guten Mitglieder seien.

Ein letzter Höhepunkt der Veranstaltung war nach dem Abendessen der Auftritt des bekannten Komikers Claudio Zuccolini. Der sympathische Exil-Bündner sorgte mit seinem bissigen Humor für viele Lacher im Publikum. Ein rundum gelungener Abend fand so seinen perfekten Abschluss. (rcv)



Bilder: André Springer, Horgen



Bon appétit

Praktische Accessoires, stilvolle Armaturen und massgeschneiderte Küchenkonzepte, die frische Inspiration bieten.

Redaktion **traumhaus**

1

1|Die Hochschränke der **«Y-Line»** in Alteiche im sinnlichen Farbton Karminrot umrahmen die Elektrogeräte in ergonomischer Höhe und bieten maximalen Stauraum. eisenring-kuechenbau.ch 2|Die **massgefertigten und magnetischen Küchenrückwände** aus glasiertem Titanstahl sind robust, hygienisch, leicht zu reinigen und in 61 Farben verfügbar. schmidlin.ch 3|«**Vaia Potfiller**» wird über dem Kochfeld installiert und dient dazu, Töpfe unkompliziert zu füllen. Darüber hinaus setzt er einen spannenden Akzent in der Küche. Erhältlich in elf Oberflächen. dornbracht.com 4|Die Küchenarmatur **«Quadriga»** setzt mit ihrer markanten, kantigen Form ein Statement. Der schlanke Armaturenkörper und der präzise Bügelgriff bieten ein Maximum an Haptik. Mit Schwenk-auslauf und umweltfreundlicher Funktion Eco+. laufen.ch





5 Für einen englischen **Landhausstil in der Schweiz** sorgen die Möbel mit lichtgrauen, strukturierten Kunstharzfronten sowie Details aus Messing (Griffe, Armaturen). Die Granitarbeitsplatte rundet das Ensemble ab. Passend dazu wurde der Esstisch massgefertigt. brunner-kuechen.ch **6** Auf das Wesentliche reduziert, kombiniert die Küche eine robuste Arbeitsfläche aus Chromstahl mit der anthrazitfarbenen Front **«Rainbow»**. Hinter der schlichten Schranktür der Küchenzeile verbirgt sich multifunktionaler Stauraum. herzog-kuechen.ch **7** Mit **«AutoRun Sense»** steuert sich der Dunstabzug automatisch, indem er Gerüche, Fette, Alkohol und Wasserdampf erkennt und die Intensität selbstständig anpasst. So wird das Kochen noch entspannter, ohne manuelles Eingreifen. wesco.ch **8** Das Modell **«Front»** liefert heisses, kaltes, kochendes, gekühltes sprudelndes und stilles Wasser. Die Bedienung für heisses und kaltes Wasser erfolgt an der Vorderseite des Auslaufs. Erhältlich in Edelstahl und Schwarz. quooker.ch **9** Schwarze Einbauten und eine Marmorabdeckung verleihen der Küche zeitlose Eleganz. Ergänzend dazu bietet das modulare System **«The Wall»** praktische Ablageflächen, die sich den individuellen Bedürfnissen anpassen. orea-kuechen.ch

Qualität zum Anfassen

Wohl die grösste Küchenausstellung in der Schweiz

In Bettwil, mitten im schönen Aargau, lädt die Brunner Küchen AG zur Entdeckung der wohl grössten Küchenausstellung der Schweiz ein. Auf einer beeindruckenden Fläche von 1000 m² präsentiert das Unternehmen rund 30 vollständig eingerichtete Ausstellungsküchen – ein wahres Paradies für alle, die sich für hochwertiges Küchendesign interessieren.

Die Ausstellung ist nicht nur ein Ort der Inspiration, sondern auch eine Erlebniswelt für alle Sinne. Besucherinnen und Besucher erwartet eine aussergewöhnliche Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten, aktuellen Trends und innovativen Materialien. Ob edler Naturstein, charaktervolles Massivholz, elegantes Glas oder modernes Metall – hier werden Materialien nicht nur gezeigt, sondern fühlbar gemacht. Anfassen ist ausdrück-

lich erwünscht, denn nur so lässt sich Qualität wirklich erleben. Zudem können Sie sich von der hohen Qualität der Verarbeitung und den raffinierten Details der gezeigten Küchen überzeugen.

Von nachhaltigen Lösungen bis zu revolutionären Oberflächen: Brunner Küchen zeigt, was heute in der Küchengestaltung alles möglich ist. Im direkten Vergleich lassen sich Farben und Strukturen haptisch erkunden – eine



ideale Basis für fundierte Entscheidungen bei der Küchenplanung.

Fachkundige Beraterinnen und Berater stehen vor Ort bereit, um individuelle Fragen zu beantworten, Vor- und Nachteile der Materialien aufzuzeigen und Kunden bei der Realisierung ihrer Traumküche zu unterstützen. Wer eine persönliche Beratung wünscht, kann gerne einen Termin vereinbaren.

Seit über 50 Jahren steht Brunner Küchen AG für Präzision, Handwerkskunst und Schweizer Qualität.

Mit rund 50 engagierten Mitarbeitenden fertigt das Unternehmen Küchen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Denn jede Küche ist ein Unikat – geplant und gebaut nach den persönlichen Vorstellungen der Kundinnen und Kunden.

Öffnungszeiten der Küchenausstellung – ganz ohne Anmeldung

Montag
bis Donnerstag: 8.00 – 12.00 /
13.00 – 17.30

Freitag: 8.00 – 12.00 / 13.00 – 16.00

Samstag: 9.00 – 15.00

Für eine individuelle Küchenberatung bitten wir um Terminvereinbarung.

Kontakt für weitere Informationen:

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17 | 5618 Bettwil
Telefon 056 676 70 70
www.brunner-kuechen.ch





Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Wer handelt, wenn Sie es nicht mehr können?

Herr Andreas U. Hefe, PFP Hefe & Partner AG, informiert Sie mit Fokus auf die folgenden Themen:

- > **Vorsorgeauftrag** – wo stehen wir heute?
- > **Modernisiertes Erbrecht** – was hat sich geändert?

Wir laden alle Interessierten herzlich zum Vortrag mit anschliessendem Apéro ein am

Donnerstag, 26. Juni 2025, 20 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf.

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Justizvollzugsanstalt Bostadel



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

www.bostadel.ch



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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Menzingen ZG

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 9. September 2025

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

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

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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz
DACH METALL FASSADE HOLZ

Wolf in Ihrer Nähe Showroom Wädenswil

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

Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice



wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



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

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

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

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Wallisellen

Frei stehendes Wohnhaus

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1935 wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus erstellt. In den letzten Jahren wurde das Wohnhaus laufend erneuert und den Bedürfnissen der heutigen Eigentümerschaft entsprechend ausgebaut. Heute präsentiert sich die Liegenschaft als ideales Zuhause für eine grosse Familie. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Baujahr: 1935, Grundstücksgrösse: 859 m².
Verhandlungspreis: CHF 3 000 000.–



Hinwil

Doppelmehrfamilienhaus

Dieses Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen (6x 4- und 6x 3-Zimmer-Wohnungen sowie 3 Garagen und 5 Autoabstellplätzen) befindet sich in der Gemeinde Hinwil und besticht durch seinen guten Allgemeinzustand. Die Küchen und Badezimmer wurden 1999 erneuert. Die Nähe zum Bahnhof sorgt weiter für eine ausgezeichnete Anbindung. Baujahr: 1955, Grundstücksgrösse: 1421 m².
Verhandlungspreis: CHF 3 900 000.–



Oetwil an der Limmat

5½-Zimmer-Wohnung

Dank der südwestlichen Ausrichtung des Gebäudes erhält die Wohnung über viele Stunden hinweg natürliches Sonnenlicht. Die Wohnung bietet daher die ideale Voraussetzung, um sonnige Stunden auf der über 90 m² grossen Terrasse zu geniessen. Zur Wohnung gehören eine grosse Garagenbox wie auch eine separate Waschküche im 2. Obergeschoss. Baujahr: 1971, Wohnfläche: 134,0 m².
Verhandlungspreis Garage: CHF 1 350 000.–



Uitikon Waldegg

3½-Zimmer-Gartenwohnung

Diese zauberhafte 3½-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einem äusserst gepflegten Wohnquartier an erhöhter und dennoch optimal erschlossener Lage. Treten Sie ein und fühlen Sie sich wohl. Die Wohnung wird der Bezeichnung «Gartenwohnung» denn auch mehr als gerecht. Der grosszügige Garten mit gedecktem Sitzplatz ist nämlich nicht nur überdurchschnittlich gross und sonnenverwöhnt, sondern auch ausserordentlich schön und äusserst gepflegt. Die grüne Oase lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Baujahr: 1997, Wohnfläche: 98,4 m², Grundstücksgrösse: 7977 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 450 000.–

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



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

Hauseigentümergebiet
Zürich

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

Nicht systemrelevant.
Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



AUS DEM BUNDESGERICHT

Noch mehr Insekten ... wegen der Schweinchen

In einer antiken Angelegenheit hatte das Bundesgericht im Jahre 1932 bereits eine Angelegenheit mit einer Insektenplage zu beurteilen. Bevor es Stockwerkeigentum und wahrscheinlich Attikawohnungen gab. Da klagte nämlich der Verband Nordostschweizerischer Käserei- und Milchgenossenschaften gegen Vogt und Konsorten.

In Schwyz, Dorf Wangen

Ebendieser Vogt, seines Zeichens Schweinemäster, gedachte, anstatt 60 bis 70 Tiere zu mästen, lieber deren Bestand auf 120 zu erhöhen. Dazu brauchte er eine Baute in 15 Metern Abstand von seiner eigenen Käserei und 25 bis 80 Metern von Wohn- und Gewerbe resp. Schulgebäuden der Kläger. Und dies wollten diese gerichtlich verbieten lassen. Das Kantonsgericht ins Schwyz folgte diesem Antrag, doch der Schweinezüchter wollte lieber nach Lausanne, um dies überprüfen zu lassen.

In Lausanne

Das Bundesgericht sieht nach Art. 684 ZGB ein Verbot für die künftige Erstellung baulicher Anlagen nur dann als zulässig, wenn mit Sicherheit vorauszusehen ist, dass aus der bestimmungsgemässen Benützung eine übermässige Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn folgt. Auch nach Art. 679 ZGB muss dies gegeben sein, denn ohne

übermässige Immission gibt es auch keinen drohenden Schaden. Naturgemäss können die von einer Schweinemästerei ausgehenden Einwirkungen in lästigem üblem Geruch, Lärm oder Insektenplage bestehen. Betreffend Letztere fand es die Vorinstanz als fraglich, ob sie durch bestmögliche Reinhaltung der Tiere und Stallungen und durch Sammlung und Abfuhr der Gülle in verschlossenen Behältern ganz zum Verschwinden gebracht werden können.

Das Schreien der Schweine

Auch Lärm fällt an bei der Fütterung der Tiere, doch da diese ja nicht laufend am Fressen sind, sondern nur einige wenige Male pro Tag, nämlich dreimal, verursachen sie nur in bestimmten Intervallen während verhältnismässig kurzer Zeit Lärm. Dieser würde auch gemäss Gutachten jeweils rascher aufhören, wenn reichlich Fressplatz vorhanden ist, damit jedes Tier nach Beginn der Fütterung durch Füllen der Fressströge seinen

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

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Platz finden wird, womit der Grund des Geschreis wegfällt. Nicht weniger häufig und kaum weniger starker Lärm wird, mindestens an den Wochentagen, in den Pausen oder nach der Schule, von der Schulhausliegenschaft der einen Klägerin ausgehen. Und dann noch die mechanische Werkstatt des weiteren Klägers, und gar die Sägeerei des dritten Klägers werden wohl kaum erheblich weniger starken, dafür aber viel häufiger, ja fast ununterbrochen Lärm verursachen. In einem solchen keineswegs ruhigen Milieu erscheint täglich dreimaliger kurzer, wenn auch augenblicklich recht intensiver Lärm, wie er beim Füttern von 100 oder auch mehr Schweinen an reichlich bemessenen Futterplätzen auftreten wird, nicht von vornherein als übermässige Einwirkung, weshalb unter diesem Gesichtspunkt nicht schon die Erstellung des Schweinstalls verboten werden darf.

Der Duft der Schweinchen

Die Vorinstanz stellte es als unzweifelhaft hin, dass eine so grosse Schweinemästerei Ausdünstungen und lästige Gerüche erzeugt, deren Einwirkungen sich hauptsächlich bei warmer Witterung nicht ausschalten lassen. Sie äusserte sich jedoch nicht zur Übermässigkeit. Zudem verneinte ein Gutachten des Professors der Hygiene an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Gonzenbach, dass eine belästigende Luftverunreinigung durch eine solche Schweinestallung zu befürchten sei. Freilich hält das Gutachten auch fest, dass eine Belästigung der Nachbarschaft durch Gerüche nur dann vermeidbar sei, wenn beim Bau und dann beim Betrieb Massnahmen getroffen werden, die genügenden Luftaustausch und Abführung der Luft gewährleisten. Und insofern solche zur Abhilfe taugliche Massnahmen zur Verfügung stehen, kann auch nicht gesagt werden, es sei mit Sicherheit eine übermässige Einwirkung vorauszusehen, was Erfordernis der Untersagung der erst bevorstehenden Erstellung einer Anlage ist. Zudem müssen die Kläger gewisse Ausdünstungen hinnehmen, wenn sie nicht erheblich über die von jedem Landwirtschaftsbetrieb ausgehenden überschreiten. Wenn sich Wangen auch zum Gewerbedorf entwickelt, ist diese Entwicklung noch nicht so weit gediehen,

dass Landwirtschaftsbetriebe weichen müssten. Dass von der geplanten Schweinemästerei Auswirkung ausgehen werden, welche stärker sind als die von einem gewöhnlichen Bauernbetrieb, nimmt die Vorinstanz in verbindlicher Weise für das Bundesgericht an, jedoch ohne zu sagen, dass dies auf die Dunstauswirkungen zutrifft. Für den Lärm trifft es zu, was jedoch nicht relevant ist, weil sich in nächster Nachbarschaft ohnehin lärmende Gewerbebetriebe und die Dorfschule befinden.

Die Zukunft der Schweine

Kann die Errichtung der Schweinemästerei nicht von vornherein verwehrt werden, ist kein Präjudiz geschaffen für den Fall, dass sich die vom Gutachter gehegten Erwartungen nicht erfüllen und später Einwirkungen durch üble Dünste oder Insektenplage in heute nicht vorausgesehene Ausmasse doch eintreten sollten. Dies wird nach dem alsdann tatsächlich vorhandenen Stand der Dinge zu beurteilen sein. Sobald dies eintrifft und nicht Abhilfe geschafft wird, müsste dann doch ohne Rücksicht auf die schwere Schädigung des Schweinezüchters unerbittlich die Einstellung des Schweinemästereibetriebes angeordnet werden.

Es mag dem Beklagten anheimgegeben sein, ob er auf diese Gefahr hin die geplante Anlage doch erstellen wolle.

Anmerkung

Ein prächtiges Zeitdokument. Welches in rechtlicher Sicht klar festhält, dass es bei der Beurteilung der Übermässigkeit von Immissionen stark auf die Umgebung ankommt. Wo Ruhe ist, soll Ruhe bleiben. Wo Lärm herrscht, darf es laut sein. Wo es stinkt, darf es stinken, wo nicht, eben nicht.

(Urteil der II. Zivilabteilung vom 6. Oktober 1932)



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

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

Sicherheit auf Schritt und Tritt – Handläufe nachrüsten vom Profi

Treppenstürze gehören zu den häufigsten Unfallursachen im eigenen Zuhause – besonders bei älteren Menschen. Dabei lässt sich mit einfachen Mitteln viel erreichen: einem durchgehenden, sicheren Handlauf – am besten beidseitig. Wir sind seit über 20 Jahren auf die fachgerechte Nachrüstung von Handläufen im Gebäudebestand spezialisiert – sowohl im Innen- wie auch im Aussenbereich. Als Fachfirma mit langjähriger Erfahrung wissen wir, worauf es ankommt: Normgerechte Handläufe sorgen für sicheren Halt und tragen entscheidend zur Sturzprävention bei.

Dank unserer grossen Auswahl an unterschiedlichen Dekoren finden wir für jede Treppe die passende Lösung. Der Innenhandlauf soll zu den anthrazitfarbenen Bodenplatten passen? Der Handlauf im Garten zum Gartenhäuschen aus Holz? Kein Problem, mit über 50 Dekoren haben Sie die Qual der Wahl. Ein Handlauf muss nicht nur funktional sein, sondern soll sich auch optisch harmonisch ins Wohnumfeld einfügen. Unsere Handläufe aus Stahl oder Aluminium sind mit einem robusten und UV- und wetterbeständigen Laminat ummantelt – gerade im Aussenbereich ein grosser Vorteil, so heizt er sich (im Gegensatz zu Edelstahl) im Sommer nicht so stark auf und fühlt sich im Winter angenehmer an.

Unser Fachberater kommt kostenlos zu Ihnen nach Hause, um die Gegebenheiten vor Ort zu prüfen und Sie individuell zu beraten.



Wandseitiger Handlauf, dort, wo die Stufen breiter sind.

Dank grossem Lagerbestand sind wir zudem in der Lage, Aufträge zeitnah umzusetzen – für Sie und Ihre Sicherheit.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Flexo-Handlauf GmbH
Hauptstrasse 70 | 8546 Islikon
Telefon 052 534 41 31
kontakt@flexo-handlauf.ch
www.flexo-handlauf.ch



Auch bei wenigen Stufen vor der Haustür.

Nachträglich wurde die Beton- decke geöffnet und ein eleganter, gläserner, senkrechter Hauslift eingebaut – dank dem Lift benötigen die älteren Eigentümer keine fremde Hilfe mehr. Die Treppe wurde mit beidseitigen, griffigen Handläufen nachgerüstet, so dass sie zum «Training» benutzt werden können.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil

Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



**Auch bei
wenigen
Stufen!**

**Mit LED-
Beleuchtung!**

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

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

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

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

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 3)

Zwingend zu verwenden beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages

Schon in den beiden vergangenen Monaten wurde darüber informiert, dass im Kanton Zürich zusammen mit jedem Wohnraummietvertrag ein Anfangsmietzinsformular korrekt ausgefüllt und unterzeichnet rechtzeitig dem Mieter gegen Unterschrift zu übergeben ist und ein gegengezeichnetes Exemplar davon in den eigenen Akten aufzubewahren ist. Da ab dem 1. Oktober 2025 neu zusätzliche Details wie der zuletzt geltende Referenzzinssatz und die Teuerung darin verlangt werden, muss ab dann ein neues amtlich geprüftes Formular verwendet werden. Was beim Ausfüllen des Formulars besonders beachtet werden muss, wird im Folgenden dargelegt.

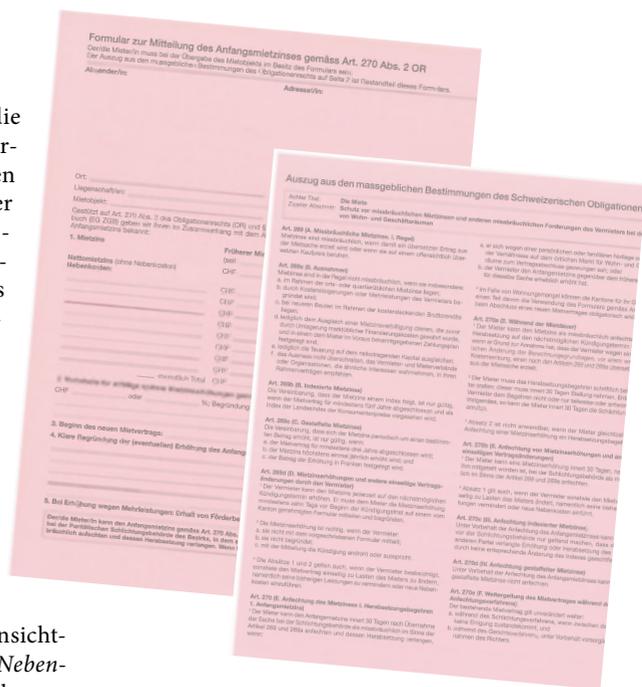
Kein Mietvertrag für Wohnräume ohne Anfangsmietzinsformular

Damit sich der Mieter ein Bild über die Veränderung des Mietzinses im Vergleich zum Vormietverhältnis machen kann und dessen Korrektheit einfacher beurteilen kann, gilt seit dem 1. November 2013 im Kanton Zürich (wieder) die Pflicht, beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages das Anfangsmietzinsformular zu benutzen.

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

Tipps für das Ausfüllen des Anfangsmietzinsformulars

Wird für das neue Mietverhältnis hinsichtlich des **Nettomietzinses** und/oder den **Nebenkosten** eine Veränderung im Vergleich zum Vormietverhältnis vorgenommen, ist diese klar aufzuzeigen und im entsprechenden Feld (sowie falls aus Platzgründen notwendig dort darauf verweisend in einem datierten und unterzeichneten Begleitschreiben) zu begründen. Dasselbe



gilt ab dem 1. Oktober 2025 auch für den **Referenzzinssatz** und die **Teuerung**.

Gleich vorgegangen werden muss, falls **Vorbehalte** für etwaige Mietzins erhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder einer letzten Miet-



NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG
Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33
Bülach 044 512 44 31
E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG
Humlikon bei Andelfingen 052 551 06 55 • Schaffhausen 052 551 06 56
Pfäffikon 052 551 06 57
E-Mail buero@isotec.ch



www.isotec.ch

zinsanpassung in diesem Zusammenhang aufgelöst werden.

Wenn die Erhöhung auf *Mehrleistungen* – wertvermehrenden und/oder energetischen Verbesserungen – basiert, ist neben den Details anzugeben, ob dafür Fördergelder erhältlich gemacht wurden oder nicht, indem ein Kreuz in dem entsprechenden Kästchen auf dem Formular gemacht wird.

Im Falle eines *Neubaus* oder bei vorherigem *Eigengebrauch* durch den Vermieter ist auf dem Formular anstelle des früheren Mietzinses – weil es keinen solchen gab – mit dem Wort «Erstvermietung» bzw. «die Wohnung wurde vorher noch nie vermietet» zu vermerken, dass die Wohnung vorher noch nie/nicht vermietet wurde und warum («Neubau» / «ehemals eigenbewohnt»). Ist der entsprechende Wohnraum lediglich für kurze Zeit vom Eigentümer selbst bewohnt worden, muss der vorherige Mietzins aus dem ehemaligen Mietverhältnis angegeben werden. Dasselbe gilt, falls die Wohnung nur einige Zeit im Leerstand (sprich unvermietet) war.

Sollte das neue Mietobjekt hingegen nicht mehr dem ehemaligen Mietobjekt entsprechen, weil dieses durch *massive bauliche Veränderungen* beispielsweise nicht mehr über die gleiche Anzahl Zimmer verfügt und der Grundriss (Wohnfläche) damit wesentlich verändert worden ist, womit die Wohnungssubstanz grundlegend ändert und folglich der alte und der neue Mietzins nicht mehr verglichen werden können,

handelt es sich ebenfalls um eine Erstvermietung, welche dennoch wie oben ausgeführt die Benutzung eines Formulars erforderlich macht.

Sollten hingegen «nur» Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorgenommen worden sein, das Mietobjekt aber noch dasselbe sein, ist auf dem Formular der ehemalige Mietzins vor der Sanierung anzugeben und eine Veränderung, sprich der Anteil Wertvermehrung, detailliert zu begründen.

An die *Begründung* werden dieselben Anforderungen gestellt wie an die Begründung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter während der Vertragsdauer gemäss Art. 269d OR.

Sollten die notwendigen Details auf dem Formular keinen Platz finden, ist auf diesem auf ein entsprechendes *separates unterzeichnetes Begleitschreiben* (welches als Zusatz zum Anfangsmietzinsformular zu bezeichnen ist) zu verweisen, wobei der Mieter auch dieses aus Beweisgründen ebenso wie das Anfangsmietzinsformular selbst datieren und unterzeichnen muss.

Ebenfalls ist der *Beginn des alten sowie des neuen Mietvertrages* auszufüllen bzw. anzugeben.

Das Formular selbst und ein etwaiges Begleitschreiben sind vom Mieter und vom Vermieter zu *unterzeichnen* und in den Akten im Original aufzubewahren.

Weitere praktische Details zum Formular

Die vom Hauseigentümergeverband Zürich vorgefertigten und genehmigten Formulare sind

auf *einer A4-Seite* (hinten und vorne bedruckt) ausgestaltet. Falls keine bereits vorgedruckten genehmigten Formulare verwendet werden, ist zu beachten, dass es sich um ein amtlich genehmigtes Formular handelt und beim Ausdruck desselben immer auf der Rückseite die Rechtsmittelbelehrung abgedruckt wird. Sollte dies technisch nicht möglich sein, empfiehlt es sich aus Beweisgründen, dass der Mieter diese zweite (Rechtsmittelbelehrungs-)Seite ebenfalls erhalten hat, auf der ersten unterzeichneten Seite «Seite 1 von 2» und auf der Rechtsmittelbelehrungsseite «Seite 2 von 2» zu ergänzen oder noch besser den Mieter auf der Rechtsmittelbelehrungsseite ebenfalls unterzeichnen zu lassen. Dasselbe gilt, falls die Begründung aus Platzgründen auf mehreren (Beilage-)Seiten mitgeteilt werden müsste.

Die Details im Formular dürfen auch handschriftlich ausgefüllt werden.

Alles richtig – alles gut ...

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

In einer weiteren Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» werden die Rechte des Mieters beschrieben.

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

OECASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

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

oecasa

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani. Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN

☎ 071 987 66 80

BERN

☎ 033 439 41 41

LAUSANNE

☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE



www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

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

naheliegend
designorientiert
qualitätsbewusst



movanorm.ch

mn küchen
MOVANORM AG

Vaduz | St.Gallen | Chur | Schindellegi | Zürich

SCHREINER

DACHDECKER

BÄDER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat
stehen.

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

 FACHMEDIEN

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und
unserer Erfahrung.



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

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

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


HEV Zürich

MIETRECHT

Mietzinssenkung infolge Senkung des Referenzzinssatzes

Die per 1. März 2025 erfolgte Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1,5% führt(e) vermehrt zu Mietzinssenkungsbegehren. Vermieter sind gefordert, diese Herabsetzungsbegehren rechtlich korrekt zu prüfen, fundiert zu beantworten und dabei sowohl die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft als auch ein stabiles Mietverhältnis im Auge zu behalten. Ein gut dokumentiertes, rechts-sicheres Vorgehen ist dabei unerlässlich, um Konflikte zu vermeiden und die Rentabilität zu sichern.

1. Ausgangslage

Per 1. März 2025 wurde der hypothekarische Referenzzinssatz von 1,75% auf 1,5% gesenkt. Diese Senkung begründet einen Anspruch der Mieter auf eine Reduktion des Nettomietzinses um 2,91%. Vermieter sind jedoch nicht verpflichtet, diese Reduktion automatisch zu gewähren.

Nebst dem Referenzzinssatz können Vermieter auch die Teuerung (Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise, zu 40% überwälzbar) sowie allgemeine Kostensteigerungen geltend machen. Diese Faktoren dürfen mit einem allfälligen Senkungsanspruch des Mieters verrechnet werden. Zusätzlich kann der Einwand erhoben werden, dass die Netto- oder Bruttorendite nicht kostendeckend ist.

2. Prüfung des Herabsetzungsbegehrens

Ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses besteht frühestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin.

Der Anspruch muss von Mieterseite aktiv durch ein schriftliches Herabsetzungsbegehren geltend gemacht werden. Vermietern stellt sich in der Folge die Frage, wie ein solches Begehren rechtlich korrekt und praxistauglich zu behandeln ist.

Das Obligationenrecht verlangt für ein Mietzinsherabsetzungsbegehren lediglich die Schriftform – jedoch ohne qualifizierte Anforderungen. Weder eine eigenhändige Unterschrift noch der Versand per Einschreiben ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

Auch ein E-Mail gilt als rechtsgültig, sofern es

- den Absender eindeutig erkennen lässt (Identität des Mieters),
- den Inhalt klar benennt (z. B. Mietzinsreduktion ab bestimmtem Datum)
- und eine nachvollziehbare Begründung enthält. (Der Mieter muss in seinem Begehren klar darlegen, auf welche Veränderung einer





www.g-h.ch



**Insekten®
Schutzgitter**

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.



Berechnungsgrundlage der Mietzinsreduktion stützt. Eine genaue Bezifferung des verlangten Herabsetzungsbetrags ist dabei nicht erforderlich.)

Trotz rechtlicher Zulässigkeit ist Vermietern zu empfehlen, auf eine nachweisbare Zustellungsart zu bestehen (z. B. Einschreiben oder E-Mail mit Lesebestätigung), um spätere Beweisprobleme zu vermeiden. Das Schreiben ist von allen Mietern gemäss Mietvertrag zu unterzeichnen. E-Mails sind zulässig, aber beweisrechtlich heikel. Eine dokumentierte Zustellung schafft Klarheit.

Ein Herabsetzungsbegehren infolge eines gesunkenen Referenzzinssatzes ist innert 30 Tagen ab seinem Eingang schriftlich zu beantworten. Bleibt die Antwort aus oder erfolgt eine unbegründete Ablehnung, kann der Mieter innert weiterer 30 Tage die Schlichtungsbehörde anrufen. Eine verspätete Reaktion kann sich im Verfahren nachteilig auswirken.

Bei der Prüfung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Senkung des Referenzzinssatzes.
- Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK): Eine Teuerung darf zu 40% überwälzt werden.
- Allgemeine Kostensteigerungen: Sie erfassen alle Erhöhungen der Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten einer Mietliegenschaft. In vielen Regionen werden dafür jährliche Pauschalen anerkannt. Der Mieter kann jedoch gemäss Bundesgericht verlangen, dass der Vermieter die tatsächliche Kostensteigerung nachweist. Die Schlichtungsbehörden wenden dabei typischerweise pauschale Zuschläge an. Im Kanton Zürich gilt:
 - ((diese drei Punkte mit langem Strich und einem zusätzlichen Einzug, da sie eine Unterteilung von Punkt 3 darstellen.))
 - 0,0%: bei Neubauten (Gebäude bis zu 5 Jahre alt);
 - 0,25%: bei umfangreicher separater Abrechnung der Nebenkostenpositionen;
 - 0,5%: bei pauschalierter oder fehlender separater Abrechnung der Nebenkostenpositionen.

Wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen

Ein Anspruch des Mieters auf Mietzinsreduktion besteht nur bei «wesentlicher Änderung» einer für den Mietzins massgebenden Berechnungsgrundlage. Als wesentlich gilt eine Veränderung des Referenzzinssatzes um 0,25%. Führt die Änderung der Berechnungsgrundlagen insgesamt zu einer Mietzinsanpassung von höchstens 1,0%, gilt sie nicht als wesentlich. Der Vermieter kann Reduktionsansprüche durch Erhöhungsgründe verrechnen; fällt der Nettosenkungsanspruch unter 1,0%, ist keine Mietzinsreduktion zu gewähren. (Vergleiche: Das schweizerische Mietrecht, Kommentar zu Art. 270a OR, 5. Auflage.)

Vermieter sind gut beraten, dem Antwortschreiben eine nachvollziehbare Mietzinsberechnung beizulegen oder die Beurteilung darin transparent zu erläutern. Die schriftliche Stellungnahme muss fristgerecht erfolgen und sollte per Einschreiben zugestellt werden.

3. Empfehlung: Proaktive Mietzinssenkung

Vermieter, die in der Vergangenheit Mietzinserhöhungen aufgrund gestiegener Referenzzinssätze oder Kosten vorgenommen haben, können die Reduktion freiwillig gewähren. Dies kann das Mietverhältnis stärken und zukünftige Anpassungen erleichtern. Für die freiwillige Mietzinssenkung ist kein amtliches Formular zwingend erforderlich; die Verwendung des offiziellen Formulars zur Mietzinsänderung wird – auch aus Gründen der Transparenz – jedoch empfohlen. Dieses amtliche Formular muss vom Kanton stammen, in dem sich die Liegenschaft befindet.

Für den Kanton Zürich: siehe <http://www.hev-zuerich.ch> > Shop > Formulare elektronisch (PDF) > Formular Mietzinsänderung 2014 (PDF) (Vorder- und Rückseite mit Rechtsmittelbelehrung!)



4. Einwand der ungenügenden Rendite

Ein Einwand mangelnder Rendite ist nur bei nachvollziehbarer Darlegung und Belegbarkeit zulässig. Grundlage bildet Art. 269 OR. Erforderlich sind insbesondere:

- Angaben zu den Anlagekosten (Erstellungs- oder Erwerbskosten);
- Berechnung der zulässigen Netto-/Bruttorendite.

Der Einwand einer nicht kostendeckenden Rendite ist nur dann zu erheben, wenn er tatsächlich vorliegt und nachgewiesen werden kann. Spätestens im gerichtlichen Verfahren sind sämtliche relevanten Unterlagen beizubringen. Ein unbegründeter oder nicht belegter Einwand kann prozessuale Nachteile zur Folge haben.

5. Kündigungssperrfrist

Die (teilweise) Ablehnung eines Herabsetzungsbegehrens kann eine Kündigungssperrfrist nach Art. 271a OR auslösen. Eine Kündigung ist unzulässig, wenn sie als Reaktion auf ein rechtmässiges Herabsetzungsbegehren erfolgt oder in engem zeitlichem Zusammenhang damit steht. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre ab Abschluss des entsprechenden Verfahrens. Bei beabsichtigter Kündigung ist be-

sondere Zurückhaltung geboten; ein berechtigtes Begehren sollte geprüft und bei Vorliegen der Voraussetzungen akzeptiert werden.

6. Fazit

Ein rechtlich fundiertes, dokumentiertes und transparentes Vorgehen ist für Vermieter essenziell. Bei der Beurteilung eines Herabsetzungsbegehrens sind sämtliche relevanten Faktoren sorgfältig einzubeziehen. Ein professioneller Umgang trägt nicht nur zur Konfliktvermeidung bei, sondern stärkt auch das Mietverhältnis und minimiert rechtliche Risiken.



Anita Lankau

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

Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

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

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Ihr Partner für sämtliche Elektroinstallationen



GMTEC-TopControl GmbH

Spindelstrasse 2, 8041 Zürich, Telefon: 04474-04474

www.gmttec.ch, info@gmttec.ch

- Elektroinstallationen und Elektroplanung
- Periodische Elektrokontrollen
- Kontrollen bei Handänderung
- EDV/Telefon/Internet/Alarm/Video
- Photovoltaik/E-Mobility
- Periodische Kontrollen

SACHENRECHT

Was sind Grunddienstbarkeiten?

Eine Grunddienstbarkeit ist ein beschränkt dingliches Recht, das zugunsten eines bestimmten Grundstücks (herrschendes Grundstück) auf einem anderen Grundstück (dienendes Grundstück) eingetragen wird. Sie verpflichtet die Eigentümer des dienenden Grundstücks, eine bestimmte Nutzung oder Einschränkung zu dulden oder eine Handlung zu unterlassen. Grunddienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen und bleiben auch bei einem Eigentümerwechsel bestehen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks muss das Recht gewähren, kann es aber nicht eigenmächtig ändern oder aufheben. Das Recht kann entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden. Vorbehalten einer anders lautenden Regelung gehen die Unterhaltungspflichten zu Lasten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks. Dient eine Vorrichtung auch den Interessen des dienenden Grundstücks, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen (Art. 741 ZGB).

Die Grunddienstbarkeit geht unter mit der Löschung des Eintrags sowie mit dem vollständigen Untergang des herrschenden oder des dienenden Grundstücks (Art. 734 ZGB). Hat eine Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück alles Interesse verloren, so kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks ihre Löschung verlangen (Art. 736 Abs. 1 ZGB).

Typische Beispiele für Grunddienstbarkeiten sind:

Wegrecht

Ein Grundeigentümer, der über das Nachbargrundstück gehen und/oder fahren darf, wenn sein eigenes Grundstück sonst nicht oder nur schwer zugänglich ist.

Baubeschränkung oder Bauverbot

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf bestimmte bauliche Massnahmen nicht vornehmen.

Beispiel: Ein Hausbesitzer verpflichtet sich, keine Gebäude über eine bestimmte Höhe zu bauen, um dem Nachbarn nicht die Aussicht zu verbauen.

Leitungsrecht

Das Recht erlaubt das Verlegen von Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen durch ein anderes Grundstück.

Grunddienstbarkeiten sind wichtige Regelungen, um eine sinnvolle Nutzung von Grundstücken zu ermöglichen. Sie sorgen für klare Rechte und Pflichten zwischen Nachbarn und müssen im Grundbuch eingetragen werden, um rechtliche Sicherheit zu bieten.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

Stefan Goldinger, dipl. Steuerexperte, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 21. Oktober 2025, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 21. Oktober 2025

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

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

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



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



Ernst Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50
8143 Stallikon Fax 044 201 34 72
8702 Zollikon info@ernstlips.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

MIETRECHT

Was bedeutet «kalte Erstreckung»?

«Ich vermiete seit Jahren Wohnungen und war kürzlich an einer Schlichtungsverhandlung wegen einer Kündigungsanfechtung. Dabei fiel der Begriff «kalte Erstreckung». Was bedeutet das?»

Beim Lesen von Bundesgerichtsentscheiden fällt auf, dass die Kündigungsschutzverfahren oft sehr lange dauern. Vom Versand der Mietvertragskündigung bis zum endgültigen Auszug der Mieterschaft vergehen oft Jahre.

Kalte Erstreckung

Wenn die Mieterschaft ein Anfechtungs- oder Erstreckungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einreicht, bleibt das Mietverhältnis während der Dauer des Verfahrens bestehen, also auch über den Zeitpunkt hinaus, auf den es von der Vermieterschaft gekündigt wurde bzw. bis zu dem es befristet war. Wenn die Mieterschaft das Verfahren vor Mietgericht oder noch weitere Instanzen weiterzieht, bleibt das Mietverhältnis noch länger bestehen. Eine Kündigung kann während eines hängigen Anfechtungs- oder Erstreckungsverfahrens nicht vollzogen werden. Entscheide können erst vollstreckt werden, wenn sie rechtskräftig sind. In diesen Fällen spricht man von der sogenannten kalten Erstreckung.

Das mag für die Vermieterschaft stossend erscheinen. Solange die Mieterschaft ihre Rechtsmittel jedoch gutgläubig und nicht schikanös ausschöpft, ist das weder schuldhaft noch widerrechtlich. Sie wird der Vermieterschaft gegenüber auch nicht schadenersatzpflichtig. Die Mieterschaft darf sich aber nicht in Widerspruch zu ihren eigenen Aussagen setzen. Verlangt sie z.B. eine einmalige Erstreckung von einem Jahr, muss sie das Mietobjekt nach Ablauf dieser Zeit selbst

dann verlassen, wenn noch kein Entscheid ergangen ist. Andernfalls kann die Vermieterschaft die Ausweisung verlangen.

Mietzins weiterhin geschuldet

Der Mietzins ist für die Zeit des Verfahrens weiterhin geschuldet. Wenn die Mieterschaft prozessiert und verliert, kommen zudem erhebliche Verfahrenskosten auf sie zu.

Fazit

Eine Mieterschaft, die im Verfahren wegen Kündigungsanfechtung und/oder Erstreckung unterliegt, kann durch die Ausschöpfung des Instanzenzugs faktisch eine «kalte Erstreckung» erreichen. Aus diesem Grund kann es sich lohnen, sich mit der Mieterschaft anlässlich der Schlichtungsverhandlung auf eine begrenzte Erstreckungsdauer zu einigen. Es empfiehlt sich dabei jedoch, in der Erstreckungsvereinbarung ausdrücklich festzuhalten, dass es sich um eine einmalige und definitive Erstreckung handelt und dass eine zweite Erstreckung ausgeschlossen ist.



Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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

FACHMEDIEN

DRUCKSACHENVERKAUF

Diverse Formulare



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Beding. (2023) Artikel-Nr. 10006, Set à je 2 Stk.	CHF 6.30	CHF 8.30
Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10008, Set à je 2 Stk.	CHF 6.30	CHF 8.30
Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Beding. (2019) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 7.50	CHF 10.00

Bestellformular siehe Seite 59

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 4. November 2025

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

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

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

NIEVERGELT + PARTNER AG

SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

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



jetzer storen.

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

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

Ihre effiziente Hausverwaltung für zufriedene
Eigentümerinnen und Eigentümer oder
Mieterinnen und Mieter im Zürcher Oberland!

Landi
BACHTEL
Genossenschaft



Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!
www.landibachtel.ch / 055 251 27 37



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

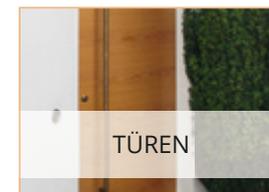
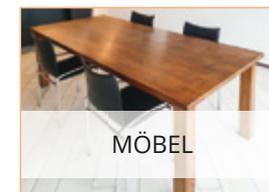
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)	Preise in CHF	Mitglieder	Nichtmitglieder
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80		2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80		2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kompakt GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf
044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

www.schreinerei-ruetschi.ch

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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



Teichpflanze isl. Wallfahrtsort		roh, grob	junges Schaf	Ver suchsraum (Kw.)	Gemeindever tretung		Erbfaktor persönliches Fürwort	Schliff Vorname d. Blyton
	3			Teil mengen			2	
			Pöbel lateinisch: dies		schweiz.: bis jetzt Welt raumorg.			
latein.: Luft Berühmtheit	4			trist Ver kniffenheit		Tochter von Mohammed	Lebenslanges Lernen (Abk.)	
			Ort im Kt. Uri Mongolendorf		1			
schweiz. Reggae sänger		schweiz.: Reisebus Hptst. v. Samoa		7	langschwänziger Papagei	Jubelwelle im Stadion (La ...)	Vorname der CH-Sängerin Assia †	
		Kartenspiel Deich			Koralleninsel chin. Dynastie			
Figur bei Dürrenmatt Ring		Medizin sendung auf SRF		Machart Kantons hauptort			span.: Sonne	
		5	Seil schweiz.: Hallo		Biermenge franz. Herzog			
CH-Sängerin u. Moderatorin (Linda)			Oper von Verdi			Deck schicht	nicht-uniformierte Kleidung	
schweiz. Jugendbuchheldin		Wahrzeichen Athens (Antike)	Flüssigkeitsleitung		Turngerät	Bankleitzahl, Abk. span. Grusswort		
			Schiff Noahs Halbton unter d			6	südamerikanischer Kuckuck	
Feuererscheinung		Rufname von Pacino	italienisch: zwei		König von Norwegen † 1991			
				eigenwilliger Designer † (Luigi)				
Ort mit Mineralquelle im Kt. GL			Abk. für eine Oberstufe (Schule)		schnell, beweglich			

HEV256

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 09.07.2025. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, per SMS, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Vera Blum
ASSERPRO

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

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

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 825.–

Ehepaar** CHF 1525.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 925.–

Ehepaar** CHF 1725.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

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



WENN DIE «GEHEILIGTE» BLUTSVERWANDTSCHAFT
DOCH NICHT WIRKLICH «DICHTHÄLT»

Familienbande ..., oder wer gehört zur Familie Mohn?

Wenn ich die Fotos unserer zwei verstorbenen Hunde anschau, erinnere ich mich daran, wie wenig die zwei gemeinsam hatten, obwohl sie aus derselben Familie stammen. Nicht nur äusserlich, sondern auch charakterlich wären sie kaum als Schwestern aus einem Wurf von sechs aufgefallen. Beide gehörten zur Familie der Hunde (*Canidae*), zur Ordnung der Raubtiere (*Carnivora*) und zur Klasse der Säugetiere (*Mammalia*).

Buddleja Bär, der es sogar gelang, einen Panzer auf der Strasse aufzuhalten, schien sich ihrer Zugehörigkeit sowohl zu den Raubtieren als auch zu den Hunden bewusst zu sein: Sie erkannte jeden Verwandten, sei es eine riesige Deutsche Dogge oder einen winzigen Rehpinscher als Artgenossen oder Artgenossen, und liess sich daher auf Kämpfe ein, die häufig nicht zu ihren Gunsten ausgingen. Alison hingegen wich Streit aus und überliess Aggression und Wachsamkeit ihrer Schwester.

Daran musste ich denken, als ich kürzlich auf dem Parkplatz eines Grossverteilers einen Klatschmohn (*Papaver rhoeas*) entdeckte, der ganz an den Rand gedrängt in einer Lücke blühte. Wieder zu

Hause bat mein Mann mich, den Federmohn (*Macleaya microcarpa*) zu fotografieren, denn er sei dank genügend Feuchtigkeit bestimmt drei Meter hoch gewachsen. «Familienbande», dachte ich, weil die zwei in ihrer Erscheinung völlig verschiedenen Mohngewächse (*Papaveraceae*) zur selben Familie gehören. Immerhin ist den Pflanzen anders als den Menschen die Systematik egal, in die sie eingeteilt werden. Viele Homo sapiens (die übrigens wie unsere Hunde zur Klasse der Mammalia zählen) aber «schwören» auf ihre Blutsverwandtschaft und sind überzeugt, dass das identische Blut eine exklusive Verbindung schaffe, was ich jedoch in Frage stelle.



Buddleja Bär schreckt nicht einmal vor Panzern zurück. Ihre leibliche Schwester Alison Hund hingegen zieht den Frieden vor.

Systematik sorgt für weltweit gemeinsame Sprache

Während sich die Pflanzen um ihre Verwandten und deren Verandelung nicht kümmern, hilft die Systematik (von altgriechisch συστηματικός, *systematikós*, deutsch: geordnet) der Naturwissenschaft nicht nur die Flora und Fauna besser zu verstehen, sondern sie sorgt auch dafür, dass Forscherinnen und Forscher über alle Sprachgrenzen hinweg eine gemeinsame Grundlage und Sprache haben.

Dieses Bedürfnis, die Welt der Lebewesen zu klassifizieren, kannten bereits die Griechen: Aristoteles (384–322) ordnete beispielsweise in seiner *Scala Naturae* die Geschöpfe von primitiv bis höher entwickelt ein. Zuunterst platzierte er die Pflanzen. Darüber standen die Tiere, und gekrönt wurde die Leiter vom Menschen. Im Mittelalter wurde der Mensch hinabgestuft, denn die oberen Plätze nahmen damals verschiedene himmlische Wesen ein, führte die Treppe doch in den göttlichen Himmel. Carl von Linné (1707–1756) verfeinerte das System in seinen Werken: Die Pflanzen wurden nach ihrem Blütenbau eingeteilt und bekamen die noch heute üblichen



¹«Familienbande haben einen Beigeschmack von Wahrheit.» – Das Zitat, auf das wir häufig schmunzelnd hinweisen, stammt aus dem Hauptwerk Die letzten Tage der Menschheit des Österreicher Karl Kraus (1874–1917).



Klatschmohn: Ein bescheidener, aber häufiger Vertreter der Familie Mohn.



Wer würde die Blüten des Federmohns den Mohngewächsen zuteilen?



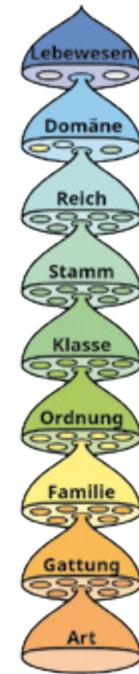
Schlafmohn: Berühmt und berüchtigt zugleich.



Wegen der Grösse seiner Blüten heisst der Kalifornische Strauchmohn auch Spiegeleier-Mohn.



Illustration zur Scala naturae von Diego de Valadés. 1579.



Etwas abstrakter:
Die biologische Systematik
aus heutiger Sicht.
(Quelle: Wikipedia)

nopsis cambrica) und Schlafmohn (*Papaver somniferum*) kenne ich aus dem eigenen Garten.

Auf den Traum aller Englandfans, den Blauen Scheinmohn (*Meconopsis betonicifolia*) und den Spiegeleiermohn (*Romneya coulteri*) oder Kalifornischer Strauchmohn), hatte ich nach einigen Anbauversuchen schweren Herzens verzichtet. Zum auffallenden Orientalischen Mohn (*Papaver orientale*) habe ich ein zwiespältiges Verhältnis, obwohl ich weiss, dass neben der roten Art weisse

binären Namen wie unser *Papaver rhoeas* oder die *Macleaya microcarpa*.

Frische Erkenntnisse führen zu geänderten Bezeichnungen

Mit der Möglichkeit, die DNA aller Lebewesen zu bestimmen, wird die Einteilung der Flora heute erneut umgekrempelt. Frische Erkenntnisse führen zu geänderten Bezeichnungen: Der altbekannte Rosmarin (*Rosmarinus officinalis*) ist ein Opfer davon, denn er gehört neu zur Gattung der Salvia und heisst *Salvia rosmarinus*. Den deutschen Namen wird das Kraut trotzdem behalten; die Köchinnen und Köche dürfen das Lammfleisch weiterhin ohne Skrupel mit Rosmarin verfeinern.

Nachdem ich die zwei so gar nicht ähnlichen Familienmitglieder der Familie Mohn angeschaut hatte, nahm ich die Monographie *Poppies* von Christopher Grey-Wilson (London 1993) hervor, um mir die ganze Sippe anzuschauen: Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Wald-Scheinmohn (*Meco-*

und rosafarbene Sorten gezüchtet wurden. Erstaunt stelle ich fest, dass die Kanadische Blutwurz (*Sanguinaria canadensis*) ebenfalls zu den *Papaveraceae* gehört. Andere Gattungen wie etwa *Eschscholzia* oder *Hylomecon* hatten es nie in unseren Garten geschafft.

Kosmopolitische Familie

Beim Blättern wurde mir bewusst, wie kosmopolitisch die Familie Mohn mit ihren rund 42 Gattungen (*Genera*) und bis jetzt 775 bekannten Arten (*Species*) ist, wobei sie hauptsächlich die nördliche Hemisphäre und gemässigt sowie subtropisches Klima vorzieht. Wie bereits angedeutet, ist die Vielfalt gross: Ein- und zweijährige Pflanzen, *Perenne* und gar Gehölze zählen dazu. Nahezu alle «bluten», wenn man sie für einen Strauss schneidet. Bei den meisten ist dieser Milchsaft weiss, bei einigen wie dem Federmohn gelb. Die Früchte sind arttypische Kapseln, die oft unzählige Samen enthalten. Allerdings wird Opium nicht etwa aus den Samen des *Papaver somniferum* gewonnen, sondern



Eher schattige Plätze sucht sich der Wald-Scheinmohn aus.

aus dem Milchsaft der Kapsel. Mohnbrötchen oder Mohnnudeln berauschen daher höchstens, weil sie fein schmecken, aber nicht wegen der Wirkung allfälliger psychoaktiver Substanzen.

Die *Papaveraceae* gehören zudem wie die Hahnenfussgewächse (*Ranunculaceae*) oder die Berberitzengewächse (*Berberidaceae*) zur Ordnung der Hahnfussartigen (*Ranunculales*). Dies alles mag nach grauer Theorie klingen, aber ich finde die Zusammenhänge spannend und ebenso aufregend wie die Kulturgeschichte einzelner Pflanzen. Zudem entdecke ich meistens, wenn ich ein längst verstaubtes Buch wieder zur Hand nehme, etwas Neues, einen Hinweis, den ich früher übersehen hatte, da er mir nichts bedeutete. Dieses Mal fiel mir ein Bild auf: Das für mich unbekannte *Pteridophyllum racemosum* sah auf dem unscharfen Foto einem Lerchensporn (*Corydalis*) ähnlich. Meine Neugier war geweckt: Das Schattenblümchen oder der Waldrand-Mohn, wie die Staude in der Umgangssprache heisst, gehörte einst zu der Familie der *Pteridophyllaceae* (keinen deut-

schen Namen gefunden) und wurde etwa vor dreissig Jahren den Mohngewächsen zugeordnet.

Beim Recherchieren stiess ich erneut auf die Gattung *Corydalis*, die zur selben Zeit von den *Papaveraceae* aus der Familie der Erdrauchgewächse (*Fumarioideae*) adoptiert wurde, obwohl die Stauden keinen Milchsaft haben. Wenigstens ist das Laub der verschiedenen Lerchenspornarten ähnlich grauweiss und «weich» wie beispielsweise beim Schlafmohn oder dem üppigen Federmohn.

Da kommt so einiges ans Licht

«Familienbande», denke ich erneut. Dank DNA-Analysen kommt nicht nur in der Flora, sondern auch in den menschlichen Familien einiges an den Tag, was darauf hinweist, dass die «geheiligte» Blutsverwandtschaft vielleicht doch nicht so zuverlässig «dicht» hält. Unter Umständen sind z. B. nicht alle fünf Kinder der Familie Meier-Müller echte Blutsverwandte, obwohl sie der Frau Meier (geb. Müller) wie aus dem Gesicht geschnitten gleich sehen! Aber weshalb hat Kind A rote



Blauer Scheinmohn ist für feuchtes Klima im Sommer geeignet.

Haare? – Frau Meier hatte eine rothaarige Grossmutter². In der Verwandtschaft ihres Partners war indessen niemand rothaarig. Kind A ist mit grosser Wahrscheinlichkeit weder mit seinem «Vater» noch mit seinen Geschwistern blutverwandt, obwohl sich die Familie als Einheit fühlt. Karl Kraus hatte wohl Recht: «Familienbande haben einen Beigeschmack von Wahrheit».

Sind Pflanzen, die über ihre Familienzugehörigkeit kaum nachdenken, möglicherweise die glücklicheren Lebewesen als wir Menschen? – Die Vielfalt der Flora, deren System wir noch immer nicht völlig verstehen, fasziniert vielleicht, weil (noch?) nicht alle Geheimnisse gelüftet worden sind.

² Ich habe das Beispiel gewählt, weil rotes Haar rezessiv vererbt wird. Das bedeutet, dass Eltern, die selbst nicht rothaarig sind, die Anlage für Rutilismus unsichtbar in sich tragen können und diese dann weitervererben können. Diese Eigenschaft kann nur weitergegeben werden, wenn beide Elternteile diese Anlage in sich tragen. Kind A muss deshalb mit einem anderen Partner gezeugt worden sein.



Der Festknollige Lerchensporn gehört ebenfalls zur Familie Mohn.



Eine weniger bekannte Schönheit: Waldrand-Mohn.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Magical Hortensien gibt es auch als eleganten Hochstamm: die Flowertrees.



DEN SOMMER IM GARTEN GENIESSEN

Umgeben von magischen Hortensien

Sommerzeit ist Gartenzeit – wenn die Sonne warm vom Himmel scheint, das Gesicht wärmt und Endorphine freisetzt, hält uns nichts mehr im Haus. Stattdessen sind die Sitzbereiche im hinteren Grundstücksbereich, die Terrasse oder auch der Balkon die neuen Lieblingssorte und werden besonders gemütlich und einladend gestaltet. Und dafür braucht es neben gutem Mobiliar – ob Hängematte, Liege oder grosser Sitzgruppe – auch schicke Pflanzen. Denn nichts passt besser zu Sonne und Gartenfreizeit als das lebendige Grün der Blätter und die warmen Farben der Blüten.

Hortensien mit warmen Farben

Besonders beliebt während der warmen Monate sind Bauernhortensien. Ihre Vielzahl an imposanten Dolden verzaubert mit eleganten Tönen, wobei vor allem die zarten Nuancen die Herzen höherschlagen lassen: Pastellblau und Hellrosa sind die absoluten Lieblingsfarben. Sie passen perfekt zum leichten Gefühl der Sommerzeit, in der sich der Himmel in einem ähnlichen Blauton zeigt und die köstlichsten Getränke in süssen Farben erfrischen. Natürlich finden sich im brei-

ten Hortensiensortiment aber auch Varianten mit einem kräftigeren Auftritt, zum Beispiel in Weinrot oder Knallgrün, und wer den Garten für eine anstehende Hochzeit herrichtet, findet vielleicht besonderen Gefallen an den weissen Sorten.

Magische Hortensien für die volle Sonne

So oder so ist das Angebot umfangreich, und das gilt nicht nur für die Farbe. Auch hinsichtlich Standort und Dauer der Blütezeit gibt es grosse Unterschiede. Während die meisten Bauernhor-

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



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

75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

tensien einen halbschattigen Standort im Garten bevorzugen, gibt es auch besonders robuste Sorten, die in der direkten Sonne platziert werden können. Dazu zählen beispielsweise die Magical Hydrangea 'Jewel', die es in Rosa und Blau gibt, sowie die Magical 'Greenfire Red' und 'Greenfire Purple'. Diese Pflanzen empfehlen sich auch für südliche Balkone, Terrassen oder besonders sonnenexponierte Sitzbereiche im Garten. Wie all ihre magischen Schwestern aus dieser Gartenhortensienreihe blühen auch diese beiden Sorten besonders lang und haben gegenüber vielen anderen Bauernhortensien die Nase (oder Blüte) vorn.

Darüber hinaus warten die Magicals mit einer verblüffenden Eigenschaft auf: Sie wechseln bis in den Spätherbst mindestens dreimal ihre Farbe. Je heller die Pflanzen stehen, desto spektakulärer wird dieser Effekt. Während die zarten Töne also den Sommer bestimmen, übernehmen nach und nach sattere Farbnuancen das Zepter. Die 'Evolution' beispielsweise zeigt sich erst rosa oder hellblau, bekommt zunehmend grüne Blütenbereiche und steht im Herbst schliesslich in einem dunkl'n



Die 'Magical Evolution' zeigt sich erst rosa oder hellblau, bekommt dann zunehmend grüne Blütenbereiche und steht im Herbst schliesslich in einem dunklen Rot im Garten.



Die Magical Hydrangea 'Jewel' sowie die Magical 'Greenfire Red' und 'Greenfire Purple' fühlen sich auch auf südlichen Balkonen, Terrassen oder besonders sonnenexponierten Sitzbereichen im Garten wohl.

Rot im Garten, das wunderbar zur Laubfärbung der Bäume passt.

Gartenhortensien: Bitte giessen

Für welche Bauernhortensie man sich auch entscheidet, eine Regel gilt für alle: Bitte regelmässig giessen! Die Ziersträucher sind durstige Gewächse und wünschen sich mehrmals pro Woche die Giesskanne. Der botanische Name «Hydrangea», übersetzt etwa «Wasserschlüpferin», beschreibt genau diese Eigenschaft der Hortensien. Vor allem die Varianten, die in voller Sonne stehen, brauchen hier ausreichend Aufmerksamkeit. Am besten geeignet ist übrigens Regenwasser, denn es



Die Ziersträucher sind durstige Gewächse und wünschen sich mehrmals pro Woche die Giesskanne.

enthält weniger Kalk und ist für Hortensien einfach besser.

Wichtig ist zudem ein gut durchlässiger Boden, denn Staunässe vertragen die Sommerschönheiten nicht. Bei zu lehmiger Erde empfiehlt es sich, etwas

Kompost oder saure Blumenerde unterzumischen. Wachsen die Hydrangea im Kübel oder Topf, sollten diese unbedingt über Wasserabzugslöcher verfügen. Dann kann das überschüssige Nass gut abfließen –, die Pflanze dankt es mit einem vitalen Wachstum und imposanten Blüten, die einem den Sommer zusätzlich versüssen.

Übrigens: Dass Hortensien viel Wasser brauchen, hat für Sommerfrischler einen sehr angenehmen Nebeneffekt. Die Pflanzen verdunsten auch viel Wasser und sorgen so ganz nebenbei für angenehme Kühle auf Balkon und Terrasse.

Weitere Informationen rund um Hortensien und das gesamte Sortiment der Magicals gibt es auf www.magicalhydrangea.de.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
Magical Hydrangea



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

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

BEZIRK HINWIL

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

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Trudi Gerster (1919–2013)

Die Forderung nach «bezahlbarem» Wohnraum ist wenig substantiiert in aller Munde. Der Ideenstrauss, günstige Mieten durchzusetzen, ist gross. In Berlin etwa ist gar von der Verstaatlichung grosser Immobilienkonzerne die Rede. Probiert wurde der Mietendeckel. Diese Massnahme erwies sich allerdings nicht nur als völlig untauglich bzw. gar kontraproduktiv, sondern höchstrichterlich festgestellt als verfassungswidrig.

In diesen Tagen hat der Mieterverband die «Mietpreis-Initiative» lanciert – wohl vor allem auch als Wahlkampfvehikel. Gefordert wird eine (automatische) staatliche Mietzinskontrolle. Dafür hat er eine Studie bemüht, die er bereits 2022 publiziert hat. Diese soll eine Umverteilung von 78 Milliarden Franken über die letzten 15 Jahre von Mietern an die Vermieter belegen. Die Medien haben diese Zahlen willfährig kolportiert. Bei genauerem Hinsehen zeigt sich aber die grosse Fantasie des federführenden Büros für Arbeits- und Sozialpolitische Studien BÄSS AG und die Unzulänglichkeit der Berechnungsmethoden.

Das investierte Eigenkapital, die Steigerung der Baulandpreise und die Kaufpreise für Mietliegenschaften werden in dieser Berechnung einfach ausgeblendet. Wenn es denn eine Preissteigerung gegeben hat, so ist diese vor allem auf Mehrleistungen der Vermieter, auf den erhöhten Flächenbedarf, den steigenden Ausbaustandard und die Bodenpreise zurückzuführen. Gestützt auf die vorgenannte Studie fordert der Mieterverband nun ultimativ eine staatliche «Mietpreiskontrolle».

Die Debatte über steigende Mieten wird mitunter sehr hitzig geführt. Dabei werden Daten und Fakten oft gezielt ausgewählt, um der gewünschten Wahrnehmung Geltung zu verschaffen. Immer wieder gerne wird versucht, eine vermeintliche Mietexplosion nachzuweisen. Ein differenziertes Bild mit Bestandes- und Angebotsmieten wird selten gezeichnet.

Die BÄSS-Studie ist bei genauerem Hinschauen wohl eher eine Mär über die unrechtmässige Umverteilung von Mietern an die gierigen Vermieter und hätte einzig von der in der Schweiz sicher bekanntesten Märchenerzählerin – Trudi Gerster – noch besser vorgetragen werden können. Leider ist sie vor einigen Jahren bereits verstorben.

Hans Egloff

Ihr Wohlfühl-Bad Renovation von A-Z



**Gratis
Heim-
Beratung**

**37 Ausstellungen in der
Schweiz – auch in Ihrer Nähe:**



kuechen-baeder.fust.ch

FUST
Küche · Bad · Bau



AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

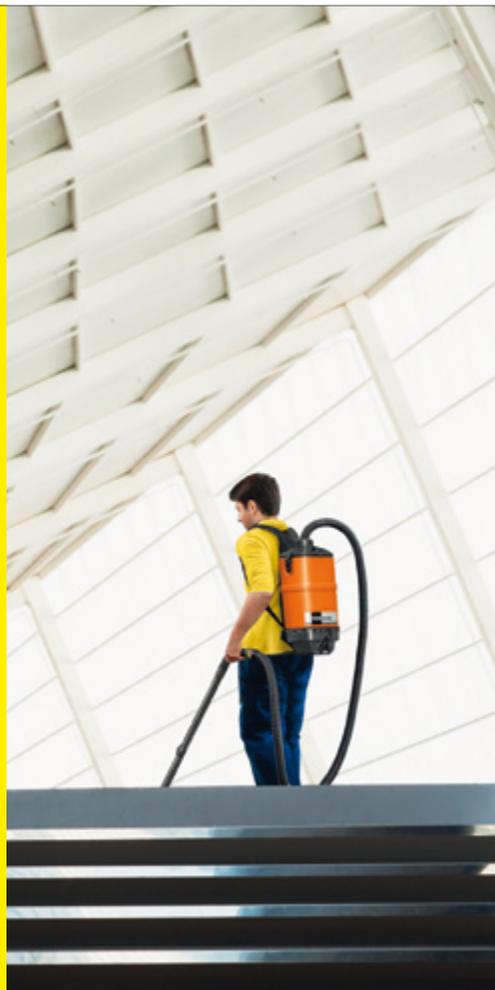
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

LÖSUNGEN SIND
BEI UNS NIE
STANDARD,
SONDERN IMMER
AUF SIE MASS-
GESCHNEIDERT.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch