



- Farben à la carte: Vom Zauber der Farben und den Folgen der Inkonsistenz der Gärtnerin
- Japankäfer in Kloten: Gemeinsam Schlimmeres verhindern
- Anfangsmietzinsformular: Zwingend zu verwenden beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages



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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Löst sich das Wohnungsproblem längerfristig von selbst?

Haben Sie auch gelesen, dass die Nachfrage nach Wohnraum langfristig sinken und der Wohnungsmangel sich wieder einpendeln dürfte? Diese Meldung beruft sich auf eine Studie der UBS. Als Begründung wird auf die demografische Entwicklung verwiesen. Das Bevölkerungswachstum könnte sich demnach bis 2045 nahezu halbieren, was zu einem deutlichen Rückgang der Zusatznachfrage nach Wohnungen führen würde. Selbstverständlich sind solche Argumente, die Modellrechnungen und die statistischen Grundlagen, auf denen sie beruhen, genauer zu prüfen. Die Studie differenziert denn auch in mancherlei Hinsicht. Allerdings ist 2045 selbst für Immobilienentwickler noch sehr weit weg, und wer jetzt eine Wohnung sucht, den tröstet das sicher nicht.

Die Stadt Zürich ist ohnehin ein Spezialfall. Im Ranking der lebenswertesten Städte nimmt sie seit Jahren konstant einen Spitzenplatz ein. Dieses Jahr schaffte sie es weltweit auf Platz zwei. Kein Wunder, übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen deren Produktion. In absehbarer Zeit genügend Wohnungen zu bauen, ist erwiesenermassen unmöglich. Dazu sind die Hindernisse einfach zu gross und dauert die Realisierung von Bauprojekten viel zu lange. Von all den Bauvorhaben, die Opfer der vielen Schutzvorschriften geworden sind, ganz zu schweigen. Kann sein, dass sich ein Rückgang der Nachfrage irgendwann – in sehr weiter Ferne – auch in Zürich bemerkbar macht, zurzeit muss die Devise aber lauten: Bauen, bauen, bauen. Möglichst schnell, möglichst viel.

Daher muss es zu denken geben, wenn an der Wahlveranstaltung der Zürcher SP für ihre Stadtratskandidaten stattdessen von Kaufen, Kaufen, Kaufen die Rede war. Im Interesse der baulichen Entwicklung der Stadt wünscht man sich jedenfalls einen Stadtrat, der nicht nur bestehende Wohnungen kauft, sondern den Bau von neuen erleichtert – auch für private Bauträger. Mindestens so gefragt wären zudem der Wille und die Fähigkeit, die derzeitigen Bewohner davon zu überzeugen, dass Verdichtung nicht nur absolut notwendig, sondern auch quartierverträglich möglich ist. Dafür könnte man getrost auf das eine oder andere eh zum Floppen verurteilte Quartierprojekt verzichten.

Wie die Situation 2045 sein wird, weiss ich nicht. Eines scheint mir aber sicher: Von selbst wird sich das Wohnungsproblem nicht lösen.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**
Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 1800
Fax 044 487 1888
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

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

Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 1707

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1717

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

Telefonische Bauberaterung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1818

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

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

Redaktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 1728

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Jean-Luc Cornaz,
Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

Inserateverwaltung

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

Auflage: 57 875
(WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

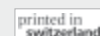
(z. B. HEV Zürich 2/2024)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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



linkedin.com/company/hev-zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

**Löst sich das Wohnungsproblem längerfristig
von selbst?** 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Wohnungsknappheit – Wohnungsnot 62

AKTUELL

**JAPANKÄFER IN KLOTEN
Gemeinsam Schlimmeres verhindern** 7

**PRÄZISERE ANGABEN DER BEHÖRDEN
ÜBER DAS LOKALE KLIMA
Mit Klimakarten Hitzeinseln identifizieren** 12

**CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 4)
Steigende Hürden für Wohneigentum** 14

POLITIK

**KOMMUNALE RICHTPLANREVISIONEN IN ZÜRICH
Weniger Vorschriften, mehr Anreize** 16

RECHT

**MIETRECHT
Welche Voraussetzungen gelten für eine
Abbruchkündigung?** 21

**ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 4)
Zwingend zu verwenden beim Abschluss
jedes Wohnraummietvertrages** 22

**MIETRECHT
Ist die Ersatzmieterin solvent?** 25

**MIETRECHT
Vermieter müssen bei Mängeln schnell reagieren** 29

**BUNDESGERICHTSURTEIL
ZU STOCKWERKEIGENTUM
Keine Pflicht zur gerichtlichen Durchsetzung
des Reglements** 30

**STOCKWERKEIGENTUM
Die Leitung der Versammlung im
Stockwerkeigentum: Ein Überblick** 35

NATUR

**FARBEN À LA CARTE
Vom Zauber der Farben und den Folgen
der Inkonsistenz der Gärtnerin** 49

**GEMEINSAM GEHT'S BESSER
Hunde als Helfer des Menschen** 56

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 18

**DRUCKSACHENVERKAUF
Ratgeber «Der Mietzins»** 38

SEMINARE

«Die Wohnungsabnahme» 27

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 33

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 36

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 39

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 43

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 46

Bestellformular 41

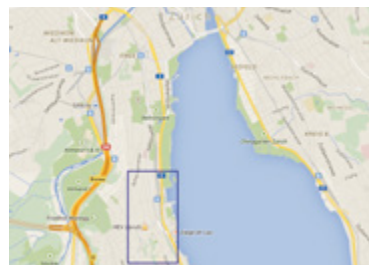
Kreuzworträtsel 44

Sektionen-Info 60

ZUM TITELBILD

Farben im Garten sind so vielfältig und
individuell wie die Gärtnerinnen und Gärtner.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube





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 Marktkennntnisse
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

www.hev-zuerich.ch



Der Schädling ist nicht nur für die Landwirtschaft ein Problem. Auch Rosen und andere Zierpflanzen stehen auf dem Speiseplan des Japankäfers. Bild: Shelby L. Bell

JAPANKÄFER IN KLOTEN

Gemeinsam Schlimmeres verhindern

Er ist so gross wie ein Fünf-Rappen-Stück und kann leicht mit dem Rosenkäfer, dem Junikäfer oder dem Gartenlaubkäfer verwechselt werden: der Japankäfer. Anders als die genannten einheimischen Arten kann der Japankäfer aber grosse Schäden in Gärten, an Grünanlagen und in der Landwirtschaft anrichten. Deshalb ist es wichtig, ihn zu tilgen, bevor er sich bei uns etablieren kann.

In den Sommermonaten brummt und summt es in den Gärten – die Käfer sind unterwegs. Einheimische Käfer sind wichtige Nützlinge und fressen beispielsweise Blattläuse. Nicht so der Japankäfer. Er gilt als Schadorganismus und ist in der Schweiz melde- und bekämpfungspflichtig. Denn wo sich der Japankäfer ausbreitet, richtet er enorme Schäden an. Über 400 Pflanzenarten

stehen auf seinem Speiseplan. Darunter sind landwirtschaftliche Kulturen wie Beeren, Obstbäume, Weinreben oder Mais, aber auch Zierpflanzen wie Rosen und Bäume wie Ahorn, Birken oder Linden. Oft bleiben nur die Gerippe der Blätter zurück, die Pflanze wird stark geschwächt oder stirbt sogar ab. Die Larven des Käfers schädigen Wiesen und Rasenflächen, in-



Der gefräßige Japankäfer, erkennbar an den fünf Haarbüscheln auf beiden Seiten, hinterlässt oftmals nur noch das Gerippe der Blätter.
Bild: Steven Katovich, bugwood.org

dem sie die Graswurzeln fressen. Das führt dazu, dass die Pflanzen absterben und der Rasen braun wird.

Rasch handeln

Mitte Juli 2023 wurde im Rahmen der schweizweiten Überwachung des Japankäfers in Kloten der erste Befall auf der Alpennordseite festgestellt. Um zu verhindern, dass der Japankäfer sich in Kloten etabliert und von hier aus weiterverbreitet, gab der Bund vor, die Population zu tilgen, und legte verschiedene Massnahmen fest.

Gemäss der Pflanzengesundheitsverordnung des Bundes ist der Kanton Zürich für deren Umsetzung zuständig. Der Kanton Zürich hat deshalb einen Befallsherd sowie eine Pufferzone, die 23 weitere Gemeinden im Umkreis von 7 Kilometern um den Fundort ganz oder teilweise umfasst (siehe Karte unter www.zh.ch/japankaeferkloten), ausgeschieden und in den letzten Jahren verschiedene Massnahmen umgesetzt.

Einsatz lohnt sich

Bisher konnte der Befall durch den Schädling dank der getroffenen Massnahmen begrenzt werden. Das betroffene Gebiet dehnte sich 2024 le-

diglich um rund 100 Meter aus. Das ist sehr wenig im Vergleich mit dem Tessin, wo sich der Befall um rund 4 Kilometer pro Jahr ausdehnt, und Italien, wo es bis zu 10 Kilometer sind. Das Befallsgebiet in Kloten ist zugleich stark konzentriert: Die allermeisten der rund 2700 gefangenen Japankäfer wurden im vergangenen Sommer bei einem Fussballplatz auf der Sportanlage Stighag gezählt.

Die Abdeckung der Fussballplätze mit Plastikfolie während der Sommermonate 2024 dezimierte die Zahl der Japankäfer zudem stark: Im Herbst befanden sich unzählige tote Japankäfer unter der Folie, die am Ausfliegen gehindert worden waren. Dass damit aber noch nicht die ganze Population getilgt war, war klar. Dieses Ziel lässt sich nicht von einem Jahr zum nächsten erreichen, sondern erfordert über mehrere Jahre Massnahmen.

Rasen und Grünflächen in Kloten nicht bewässern

Vom Spätfrühling bis in den Herbst ist die Flugzeit der Japankäfer. In dieser Lebensphase fliegen die Käfer aus dem Boden aus, fressen sich satt und paaren sich. Die Weibchen legen danach ihre

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
auch morgen für Sie
da zu sein.»*

*Anita Wieland
Immobilienbewirtschaftung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Eier im Boden ab. Dafür bevorzugen sie feuchte Wiesen oder Rasen. Von 10. Juni bis 30. September gilt in der Stadt Kloten deshalb auch dieses Jahr ein Bewässerungsverbot für Rasen und Grünflächen. Einzige Ausnahme ist der Fussballplatz 4 der Sportanlage Stighag, der als Lockfläche genutzt wird. Anders als im Rest von Kloten wird dieser Rasen gezielt bewässert und feucht gehalten, wodurch die Weibchen für die Eiablage auf diese Fläche gelockt werden. Der Fussballplatz wird im Herbst mit Fadenwürmern behandelt und im kommenden Frühling gefräst, damit sämtliche Japankäferlarven im Boden zerstört werden.

Grüngut nicht aus Grossraum Kloten hinaustransportieren

Ebenfalls verboten ist es, von 10. Juni bis 30. September Grüngut aus Kloten oder aus der Pufferzone hinauszutransportieren. Der Grund dafür: Japankäfer können bei Gartenarbeiten ins Grüngut gelangen, wenn sie sich beispielsweise auf Hecken oder anderen Gartenpflanzen befinden. Das Transportverbot verhindert, dass sie versehentlich mit dem Grüngut in andere Gegenden verschleppt werden und sich so weiter ausbreiten können. Das Grüngut kann aber problemlos weiterhin über die kommunale Grünabfuhr entsorgt werden, wo es professionell behandelt wird.

Wer oder was ist der Japankäfer?

Der Japankäfer stammt – wie es der Name vermuten lässt – ursprünglich aus Japan. Anfang

MIT VEREINTEN KRÄFTEN ...

Damit der Japankäfer in Kloten getilgt und damit grosse Schäden in der Schweiz und darüber hinaus verhindert werden können, ist die Unterstützung und Mitarbeit der Bevölkerung wichtig. Jede und jeder kann wesentlich zum Gelingen beitragen.

Weitere Informationen zum Japankäfer in Kloten sowie zu den geltenden Massnahmen sind jederzeit verfügbar unter: www.zh.ch/japankaefer-kloten

des 20. Jahrhunderts wurde er in die USA verschleppt, wo er sich ohne natürliche Feinde rasch ausbreitete und grosse Schäden verursachte. 2014 konnte sich der Japankäfer in Norditalien ansiedeln und gelangte von da einige Jahre später auch ins Tessin. Dort werden mittlerweile jedes Jahr Abermillionen Exemplare gezählt. Es gilt eine Eindämmungsstrategie, welche die Weiterverbreitung verlangsamen soll.

Der Befall in Kloten dagegen ist immer noch klein und isoliert, sodass der Bund als Ziel die Tilgung vorgibt. Der Japankäfer verursacht grosse Schäden an über 400 Wirtspflanzen. Insgesamt werden die potenziellen Schäden in der Schweiz auf mehrere hundert Millionen Franken pro Jahr geschätzt. Erfahrungen aus den USA und aus Italien zeigen, dass die Bekämpfung des Japankäfers schwierig ist, wenn er sich einmal etabliert hat.

Dieser Fussballplatz im Tessin wurde vom Japankäfer zerstört. Seine Larven im Boden fressen die Graswurzeln, wodurch die Pflanzen absterben. Bild: Cristina Marazzi, Pflanzenschutzdienst Tessin



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abichtungssysteme Bengtsson AG

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

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abichtungssysteme Scheibli AG

Humlikon bei Andelfingen 052 551 06 55 • Schaffhausen 052 551 06 56

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

www.isotec.ch



Grünflächen können das Lokalklima beeinflussen: Im Bild der Maaghof in Zürich, wo ein naturnah gestalteter Innenhof die dichte Bebauung ergänzt.

PRÄZISERE ANGABEN DER BEHÖRDEN ÜBER DAS LOKALE KLIMA

Mit Klimakarten Hitzeinseln identifizieren

Der Kanton Zürich hat seine Klimakarten überarbeitet. Gemäss dem Kanton böten die neuen Karten eine feinere räumliche Auflösung und damit genauere Informationen über das lokale Klima. Die frei verfügbaren Klimakarten seien eine wichtige Planungsgrundlage, damit Städte und Gemeinden sich an den Klimawandel anpassen, gezielt gegen Hitze vorgehen und Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung planen könnten. Die Behörden stellen in Aussicht, dass auf der Grundlage der aktualisierten Klimakarten parzellengenaue Aussagen zu lokalen Hitzeinseln möglich seien.

Seit 2018 stellt das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) flächendeckende Kli-

makarten zur Verfügung. Der Kanton gibt an, diese zeigten auf, wo heute und in Zukunft mit

Hitzeinseln zu rechnen sei, wo sich kühlende Grünräume befänden und in der Nacht Kaltluftströme fliessen.

Die Klimakarten, die im GIS-Browser frei zugänglich sind, wurden auf den Sommer hin aktualisiert. Technische und inhaltliche Weiterentwicklungen ermöglichten eine 25-fach höhere Auflösung von 5 x 5 Metern statt wie bisher 25 x 25 Metern. Damit setzten die Karten laut Kanton einen neuen Standard: Sie erlaubten nun Aussagen auf Parzellenebene – etwa zu einzelnen Gebäuden, Baumgruppen oder Freiflächen.

Nach Angaben des Kantons liessen sich mit diesen präzisen Informationen hitzemindernde Massnahmen gezielt dort umsetzen, wo sie besonders wirksam seien – etwa durch das Pflanzen von Bäumen zur Beschattung von Schulen oder Altersheimen, durch Entsiegelung von Plätzen oder durch Berücksichtigung von Frischluftkorridoren in der Bau- und Zonenplanung.

Hitzeinseln identifizieren, Massnahmen planen

Die aktualisierten Karten stehen wie bisher in mehreren Varianten zur Verfügung: Sogenannte Analysekarten zeigten laut den Behörden, wie gross die Hitzebelastung tagsüber sei und wo in der Nacht kühlere Luft durchströme. Sogenannte Bewertungskarten wiederum sollten ermöglichen, abzuschätzen, wie sich Hitze auf die Bevölkerung auswirke.

Zusätzlich stehe eine sogenannte Planungshinweiskarte bereit, welche die wichtigsten Informationen zusammenfassen und sichtbar machen solle, wo besonders hitzeempfindliche Bevölkerungsgruppen lebten. Damit könnten laut Kanton gezielte Massnahmen vorbereitet oder rechtzeitig vor einer Hitzewelle kommuniziert werden.

Die Städte Zürich, Winterthur, Uster und Wädenswil haben bei der Weiterentwicklung der Klimakarten mitgewirkt. Sie haben die verbesserten Grundlagendaten getestet oder bereits in Projekten genutzt – etwa für den Neubau der Kantonsschule Zimmerberg in Wädenswil. Auch kleineren Städten und Gemeinden sollen die Klimakarten die Möglichkeit bieten, mit wenig Aufwand Hitzeinseln zu identifizieren und wirkungsvolle Massnahmen abzuleiten.



Die Klimakarten stehen im GIS-Browser unter <https://maps.zh.ch> zur Verfügung (Filter: «Klimamodell 2024»).



Unter https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/umwelt-tiere/klima/klimakarten/lesehilfe_klimakarten_2024_zh.pdf stellt der Kanton zudem eine 21-seitige Leseanleitung mit Informationen zur Nutzung und Interpretation der Karten zur Verfügung.

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Bild: Adobe Stock

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 4)

Steigende Hürden für Wohneigentum

Seit Jahren steigen die Preise von Wohneigentum praktisch ununterbrochen. Für den Mittelstand ist der Traum vom Eigenheim damit kaum noch erreichbar. Will ein Käufer eine Immobilie erwerben, muss er strenge Vorgaben erfüllen. So müssen mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital eingebracht werden. Zudem gelten die Tragbarkeitsregel und der fiktive Zinssatz als weitere Hürden.

Die Tragbarkeit einer Hypothek ist dann gegeben, wenn die Verzinsung der Hypothek plus die Amortisation der Hypothek gemeinsam weniger als ein Drittel des Einkommens des Hypotheknehmers beträgt. Diese Regel wird für private Hypothekarbezüger jedoch durch die zusätzliche 5-Prozent-Regel verschärft. Nach dieser Regel wird die Hypothek künstlich mit

einem fiktiven Zinssatz von 5 Prozent berechnet, selbst wenn der effektive Zinssatz niedriger ist. Vereinfacht bedeutet dies, dass – unter diesen erschwerten Bedingungen – maximal ein Drittel des Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden darf.

Untersuchungen zeigen, dass nur etwa 8 Prozent der Bevölkerung über die notwendigen Mit-

LIEBE HAUSEIGENTÜMERINNEN, LIEBE HAUSEIGENTÜMER

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

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

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

tel verfügen, um mit den aktuellen Finanzierungsvorgaben eine Immobilie zu kaufen. Um die strengen Bedingungen zu erfüllen, benötigt der Käufer oft finanzielle Unterstützung in Form einer Erbschaft oder eines Erbvorbezugs. Alternativ muss die Person über mehrere Jahre sparen, so dass sie erst gegen die zweite Lebenshälfte über genügend Kapital für einen Kauf verfügt.

Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum erleichtern

Die Wohneigentums-Initiative und die Starthilfe-Initiative schaffen neue Voraussetzungen, damit der Traum vom Eigenheim wieder realisiert werden kann.

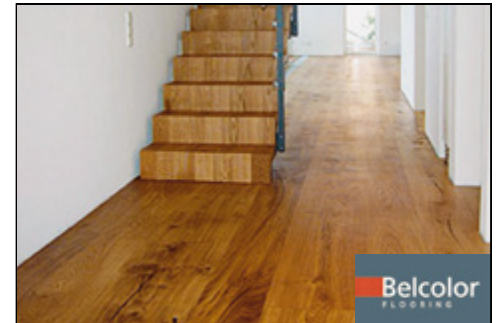
Die Wohneigentums-Initiative fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern auch kostengünstige Wohnungen für das selbst bewohnte Wohneigentum erstellt werden müssen. Damit wird preisgünstiges Wohneigentum für den Mittelstand geschaffen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass bei staatlich geförderten Projekten Miete und Eigentum gleichberechtigt behandelt werden.

Die Starthilfe-Initiative will den erstmaligen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum erleichtern. Durch die Einführung einer ergänzenden «Versicherung», garantiert durch den Kanton Zürich, wird das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert und damit der Zugang zu einer Hypothek erleichtert. Insbesondere junge Personen und Familien erhalten so wieder die Chance, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**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

KOMMUNALE RICHTPLANREVISIONEN IN ZÜRICH

Weniger Vorschriften, mehr Anreize

Der Zürcher Stadtrat will den kommunalen Richtplan um zwei Themen für eine «sozialverträgliche räumliche Entwicklung» ergänzen. Die Teilrevisionen «Alltagsgerechte Planung» und «Preisgünstiger Wohnraum» sollen demnächst öffentlich aufgelegt werden. Für den HEV Zürich ist klar: Es darf keine zusätzlichen bürokratischen Regulierungen geben, die Hauseigentümerinnen und -eigentümer weiter einschränken. Für mehr bezahlbaren Wohnraum, ja Wohnraum an sich, braucht es nicht mehr Vorschriften, sondern marktwirtschaftliche Anreize.

Der Stadtrat hat Ende Juni angekündigt, die beiden Teilrevisionen zur «sozialverträglichen räumlichen Entwicklung» vom 13. August bis zum 13. Oktober öffentlich aufzulegen. Die

geplante Überarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (KRP SLÖBA) unter dem Titel «Alltagsgerechte Planung» soll laut Stadt eine Planungskultur stärken, «welche die Vielfalt der Menschen mit ihren verschiedenen Voraussetzungen und Bedürfnissen in den Fokus nimmt». Auslöser seien Vorstösse aus dem Gemeinderat zum Thema «inklusive Stadtplanung» gewesen. Die Richtplan-Festlegung soll künftig als behördenverbindliche Leitlinie in der Praxis dienen.

Preisgünstiger Wohnraum: Mehr Bürokratie droht

Parallel dazu wird die Teilrevision «Preisgünstiger Wohnraum» öffentlich aufgelegt. Damit will der Stadtrat die Umsetzung von § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) «präzisieren». Zwar enthält der KRP SLÖBA bereits heute Festlegungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum – diese sollen nun durch grundeigentümerverbindliche Vorgaben auf Stufe der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt werden. Eine umfassende BZO-Revision, die auch dieses Thema behandle, sei derzeit in Arbeit.

Der HEV Zürich weist darauf hin, dass mehr Regulierung weniger private Investitionen bedeutet – und damit weniger Wohn-

raum. Deshalb braucht es bei der Teilrevision «Preisgünstiger Wohnraum» Zurückhaltung – planerische und soziale Auflagen dürfen nicht weiter ausgedehnt werden.

Vergünstigter Wohnraum für Gutverdienende?

§ 49b PBG erlaubt es den Gemeinden, in ihren Bau- und Zonenordnungen bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festzulegen. Diese Wohnungen sollen Personen mit geringem Einkommen zugutekommen. In der Praxis – gerade in der Stadt Zürich – kann es jedoch vorkommen, dass nicht nur Bedürftige unterstützt werden, sondern auch Leute mit Kaderlöhnen: So dürfen laut aktuellen Kriterien in den vergünstigten städtischen Wohnungen auch Personen mit einem Jahreslöhne von über 180 000 Franken wohnen.

Der HEV Zürich verlangt vor diesem Hintergrund, dass preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b tatsächlich einkommensschwachen Haushalten vorbehalten bleibt – und nicht Personen mit Kaderlöhnen zugutekommt. Deshalb müssen die Einkommenslimiten nicht nur zu Beginn des Mietverhältnisses, sondern auch während der Mietdauer regelmässig kontrolliert und wenn nötig angepasst werden.

Weniger ist mehr

Statt neue Richtplanergänzungen zu erlassen, empfiehlt der HEV Zürich dem Stadtrat allerdings, auf diese unnötigen bürokratischen Vorschriften gleich ganz zu verzichten. Denn je mehr Vorschriften, desto weniger Investitionen. Im schlimmsten Fall bewirken die geplanten neuen Vorgaben das Gegenteil dessen, was sie erreichen wollen: Sie verhindern dringend benötigten Wohnraum.

Elektrokontrollen mit Controlco:

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



Elektrokontrolle und Beratung

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

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Wie wir alle wissen verändert sich das Klima und die Anzahl der Gewitter, sowie auch deren Intensität nehmen zu. Im letzten Jahr wurden im Sommer in der Schweiz über 320'000 Blitzenentladungen gemessen.

Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass Ihr Blitzschutzsystem betriebsbereit und in Stand gehalten ist, und eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert.

Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

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

Weitere Informationen erhalten sie unter www.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.

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (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



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



MIETRECHT

Welche Voraussetzungen gelten für eine Abbruchkündigung?

Im Gegensatz zur Sanierungskündigung oder Umbaukündigung muss bei einer Abbruchkündigung kein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Neubauprojekt vorliegen.

Bei einer Sanierungskündigung muss der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung über ein ausgereiftes Projekt verfügen. Die Gültigkeit der Kündigung setzt jedoch nicht voraus, dass der Vermieter eine allenfalls erforderliche Baubewilligung bereits erhalten hat, ja nicht einmal, dass das Baugesuch bereits eingereicht wurde.

Die bundesgerichtlichen Anforderungen an die Ausgereiftheit des geplanten Sanierungsprojekts (im Zeitpunkt der Kündigung) können wie folgt zusammengefasst werden:

Der Vermieter muss konkret wissen, was er will, und dass aufgrund dessen im Hinblick auf die Frage der allfälligen Missbräuchlichkeit der Kündigung beurteilt werden kann, ob die beabsichtigten Massnahmen eine Eingriffstiefe aufweisen, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigt, weil sich die Sanierungsarbeiten ohne Anwesenheit von Mietern günstiger, einfacher und rascher durchführen lassen.

In einem erst kürzlich ergangenen Entscheid unterscheidet das Bundesgericht zwischen Sanierungs- und Abbruchkündigung. Während der Vermieter bei Sanierungskündigung – wie oben ausgeführt – nachweisen muss, dass die geplanten Arbeiten bei einem besetzten Mietobjekt erheblich erschwert oder verzögert werden, ist die Abbruchkündigung nur missbräuchlich, wenn dem Abbruch der Liegenschaft Bestimmun-

gen des öffentlichen Rechts (z. B. Denkmalschutz) entgegenstehen oder wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist.

Der Vermieter muss aber kein im Zeitpunkt der Kündigung bereits ausgereiftes Projekt vorweisen, denn die konkreten Elemente eines allenfalls geplanten Neubaus ändern nach den Ausführungen des Bundesgerichts nichts an der Tatsache, dass der Mieter bei Abbruch ausziehen muss. Unerheblich ist zudem, ob der Abbruch der Liegenschaft zustandsbedingt angebracht oder dringend ist. Als legitim gelten auch ökonomische Überlegungen des Vermieters, so etwa bei einer unausgeschöpften Nutzungsziffer des Grundstücks.

*(Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung,
4A_576/2024 vom 29. April 2025)*



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Für
Infos
rund um die Uhr

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

ANFANGSMIETZINSFORMULAR (TEIL 4)

Zwingend zu verwenden beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages

Weil die Verwendung des Anfangsmietzinsformulars so wichtig ist, wurde bereits in den vergangenen Monaten mehrfach darüber informiert, dass im Kanton Zürich bei jedem Wohnraummietvertrag ein Anfangsmietzinsformular korrekt ausgefüllt und unterzeichnet rechtzeitig dem Mieter gegen Unterschrift zu übergeben ist und dass ab dem 1. Oktober 2025 neu zusätzliche Details wie der zuletzt geltende Referenzzinssatz und die Teuerung darin verlangt werden. Die Rechte des Mieters im Zusammenhang mit dem Anfangsmietzinsformular werden im Folgenden beschrieben.

Mietvertrag für Wohnräume ohne Anfangsmietzinsformular
Seit dem 1. November 2013 besteht im Kanton Zürich erneut die Pflicht, beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages das Anfangsmietzinsformular zu benützen.

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

Bis wann muss das Formular übergeben und unterschrieben werden?

Das Anfangsmietzinsformular ist dem Mieter zweckmässigerweise zusammen mit dem Mietvertrag zuzustellen. Es empfiehlt sich, den Mieter zuerst unterzeichnen zu lassen. Hernach unterzeichnet der Vermieter und gibt dem Mieter ein beidseitig unterzeichnetes Exemplar zurück.

Sollte es vergessen gehen, dem Mieter das ausgefüllte Mietzinsformular zur Unterzeichnung zuzustellen, kann dies bis zur Wohnungsüber-

gabe, also vor Schlüsselübergabe, nachgeholt werden.

Nach der Rechtsprechung kann der Vermieter das Formular – wenn auch verspätet – noch

innert 30 Tagen seit Übergabe der Wohnung aus Beweisgründen eingeschrieben nachreichen und so den Formmangel heilen. In diesem Fall beginnt aber die dreissigtägige Anfechtungsfrist für den Mieter erst mit Erhalt des Formulars und nicht schon mit der Übernahme der Wohnung zu laufen.

Rechte des Mieters

Der Mieter kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bzw. nach dem Empfang des Anfangsmietzinsformulars (siehe vorgehenden Abschnitt) bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet, als missbräuchlich (im Sinne der Artikel 269 und 269a OR) anfechten und dessen Überprüfung sowie Vorliegen der Missbräuchlichkeit dessen Herabsetzung verlangen.

Dies ist gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR dann möglich, wenn der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder wenn nach Art. 270 Abs. 1 lit. b OR der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Beweislast

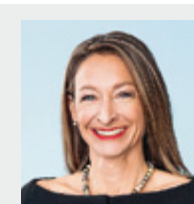
Bei der Anfechtung des Anfangsmietzins trägt der Mieter grundsätzlich die Beweislast, dass der

Mietzins nach den Kriterien von Art. 269 und 269a OR missbräuchlich ist. Wurde der Mietzins erheblich erhöht, wird nach der Rechtsprechung ein missbräuchlicher Mietzins vermutet (entgegen der generellen Beweislastverteilung gemäss Art. 8 ZGB). Gelingt es dem Vermieter, gegen die Vermutung der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung begründete Zweifel zu erheben, hat der Mieter den vollen Nachweis der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung zu erbringen.

Alles richtig – alles gut ...

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

Sollten Sie unsicher sein, setzen Sie sich gerne rechtzeitig mit der Rechtsabteilung des Hauseigentümerversands 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.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

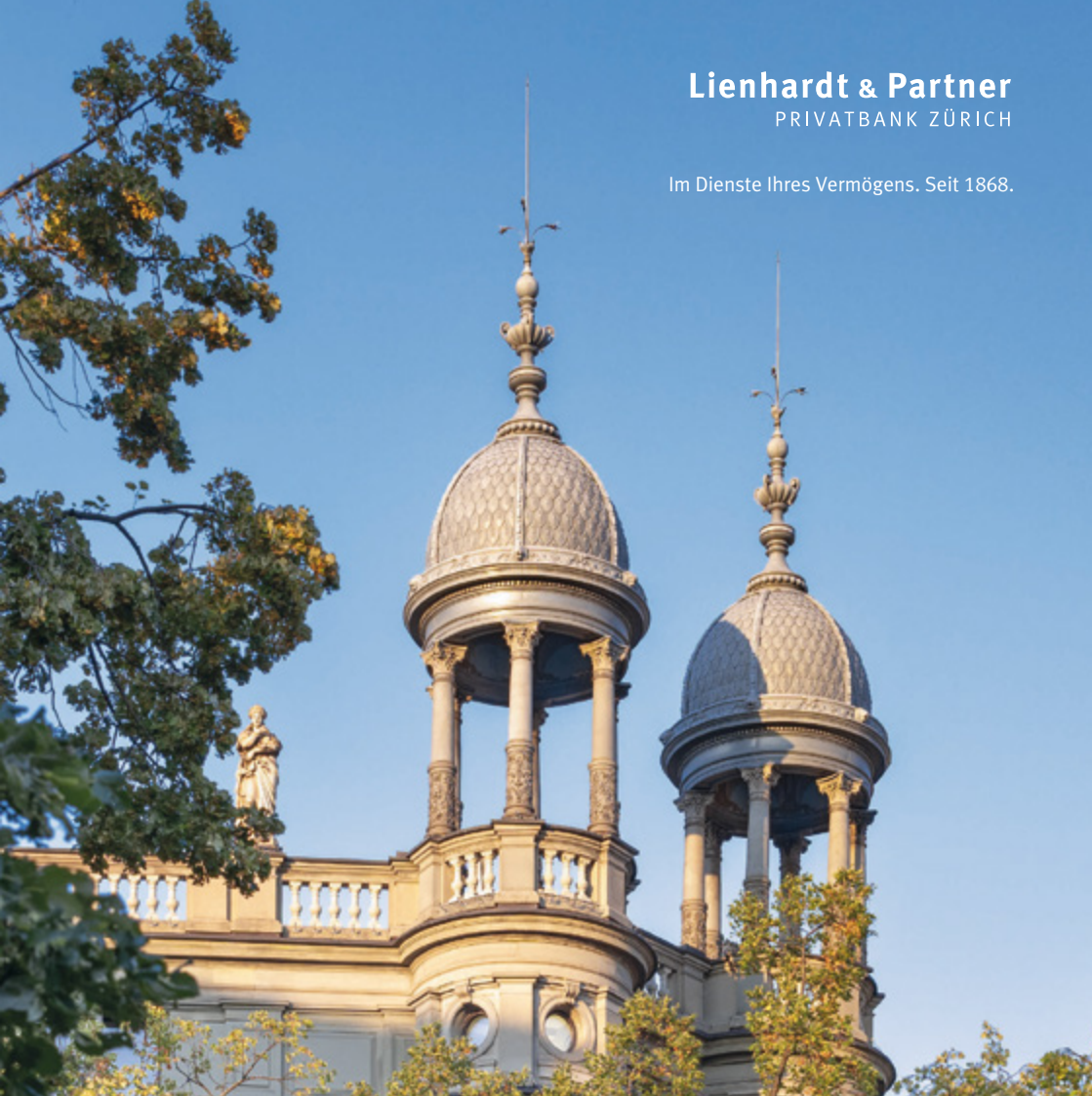
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 2 OR
Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz des Formulars sein.
Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz des Formulars sein.
Der/die Mieter/in muss bei der Übergabe des Mietobjekts im Besitz des Formulars sein.

Ort: _____
Liegenschaft: _____
Mietobjekt: _____
Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (Anfangsmietzins bekannt):
1. Mietzins: _____
2. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
3. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
4. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
5. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
6. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
7. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
8. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
9. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
10. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
11. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
12. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
13. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
14. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
15. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
16. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
17. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
18. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
19. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
20. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
21. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
22. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
23. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
24. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
25. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
26. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
27. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
28. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
29. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
30. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
31. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
32. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
33. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
34. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
35. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
36. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
37. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
38. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
39. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
40. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
41. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
42. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
43. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
44. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
45. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
46. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
47. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
48. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
49. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
50. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
51. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
52. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
53. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
54. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
55. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
56. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
57. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
58. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
59. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
60. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
61. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
62. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
63. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
64. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
65. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
66. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
67. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
68. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
69. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
70. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
71. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
72. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
73. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
74. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
75. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
76. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
77. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
78. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
79. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
80. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
81. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
82. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
83. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
84. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
85. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
86. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
87. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
88. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
89. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
90. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
91. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
92. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
93. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
94. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
95. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
96. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
97. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
98. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
99. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____
100. Mietzins (ohne Nebenkosten): _____

www.g-h.ch

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

Sorry,
Tigermücke
und Co.



Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

MIETRECHT

Ist die Ersatzmieterin solvent?

«Wie überprüfe ich als Vermieter die Solvenz einer Mietinteressentin, die eine juristische Person ist? Sie wurde mir als Ersatzmieterin für einen Geschäftsmietvertrag vorgeschlagen. Welche Unterlagen darf ich verlangen?»

Grundsätzliches zur Zahlungsfähigkeit eines Ersatzmieters

Gibt eine Mieterschaft das Mietobjekt vorzeitig, ohne Einhaltung von Kündigungsfrist oder Kündigungstermin, zurück, ist sie gemäss Art. 264 OR von ihren Verpflichtungen (Mietzinszahlungen bis zum nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin bzw. bis zum Ablauf des Vertrages) nur befreit, wenn sie eine zumutbare und zahlungsfähige Ersatzmieterschaft bringt, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Vermieter muss also unter anderem die Zahlungsfähigkeit des angebotenen Ersatzmieters prüfen.

Zahlungsfähig heisst, dass die Ersatzmieterschaft in der Lage sein muss, den Mietzins und die Nebenkosten regelmässig und pünktlich zu bezahlen.

Wenn die angebotene Ersatzmieterschaft eine *natürliche Person* ist, gilt sie nach Lehre und Praxis als zahlungsfähig, wenn der Bruttomietzins des Mietobjektes höchstens einem Drittel des Nettoeinkommens des Mietinteres-

senten entspricht. Natürliche Personen müssen zwecks Beurteilung ihrer Zahlungsfähigkeit ihren Lohnausweis (bzw. Selbstständigerwerbende ihre Bilanzen, Erfolgsrechnungen und Revisionsstellenberichte), allenfalls die letzte Steuererklärung sowie einen aktuellen Betreibungsregistrauszug beibringen. Anstelle der Offenlegung des Lohnausweises ist es auch möglich, den Arbeitgeber, der bestätigen kann, dass das Nettoeinkommen mindestens dreimal dem Bruttomietzins entspricht, als Referenz anzugeben.

Wenn die Mietinteressentin, welche die ausziehende Mieterschaft als Ersatzmieterin vorschlägt, eine *juristische Person* ist, stellt sich die Frage, was die Vermieterschaft verlangen kann, um die finanzielle Situation zu überprüfen. Mit dieser Frage hatte sich kürzlich das Mietgericht Zürich zu befassen.

Überprüfung der Solvenz einer Ersatzmieterschaft (juristische Person)

Das Mietgericht Zürich hielt fest, die Vermieterschaft dürfe nach Lehre und Rechtsprechung

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

von einer juristischen Person die Offenlegung ihre Geschäftsbücher (Bilanzen, Erfolgsrechnung, Revisionsberichte) der letzten zwei bis drei Jahre sowie einen aktuellen Betriebsregistrauszug verlangen, um die finanzielle Situation und die Zahlungsfähigkeit zu überprüfen.

Wenn dies nicht möglich sei, wie beispielsweise bei neu gegründeten Gesellschaften, sei mangels Nachweises der Zahlungsfähigkeit die Zumutbarkeit zu verneinen, wenn die Solvenz nicht anderweitig nachgewiesen werden könne.

Wenn ein Nachmieterinteressent lediglich den Betriebs- und Handelsregistrauszug beibringe, reiche dies zur Überprüfung der Solvenz nicht aus. Ein bestimmtes Grundkapital einer Aktiengesellschaft bedeute nicht automatisch, dass dieses in ausreichendem Mass durch Aktiven gedeckt sei. Zudem lasse sich aus einem Betriebsregistrauszug allein nicht ableiten, ob eine Gesellschaft in der Lage sei, den vereinbarten Mietzins zu bezahlen.

Beweislast für Solvenz des Ersatzmieters trägt der ausziehende Mieter

Es liegt in der Verantwortung des ausziehenden Mieters, eine Ersatzmietpartei zu suchen und dem Vermieter alle notwendigen Informationen über den Kandidaten zu liefern, einschliesslich der finanziellen Unterlagen. Falls dem Vermieter diese Unterlagen nicht schon mit der Bewerbung ausgehändigt werden, hat er selbst den vorgeschlagenen Ersatzmieter um Informationen und den Mieter um Unterstützung anzugehen, wenn die gelieferten Angaben für eine gehörige Prüfung nicht ausreichen.

Das Mietgericht Zürich hielt fest, dass dem Vermieter nach Erhalt der Bewerbung eines Ersatzmieters eine ausreichende Bedenkzeit gelassen werden müsse, um die Unterlagen des Bewerbers zu prüfen. Bei Geschäftsräumen scheine eine Prüffrist von einem bis eineinhalb Monaten als angemessen. Solche Fristen seien insofern relativ, als sie weitgehend von den Umständen des Einzelfalls abhängen

würden. Wenn der ausscheidende Mieter keine Unterlagen vom vorgeschlagenen Kandidaten angefordert habe, könne er vom Vermieter nicht verlangen, dass er sich innerhalb einer ähnlichen Frist entscheide, wie wenn der Vermieter von Anfang an über alle notwendigen Informationen und Belege verfügen würde.

Im zu beurteilenden Fall sei von den beiden vom Mieter ins Spiel gebrachten Ersatzmieterinnen kein tauglicher Solvenznachweis erbracht worden, weshalb der Mieter an den Mietvertrag gebunden bleibe. Die Vermieterschaft hingegen sei ihrer Schadenminderungspflicht genügend nachgekommen. Das Mietgericht Zürich verpflichtete den Mieter daher zur Bezahlung der Mietzinse bis zum Ablauf des befristeten Mietvertrages (Urteil des Mietgerichts Zürich MH220005-L vom 27. September 2023, ZMP 2023 Nr. 10).

Das Obergericht des Kantons Zürich hielt im darauffolgenden Berufungsprozess fest, dass der ausziehende Mieter die Beweislast für die Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 264 Abs. 1 OR, und folglich auch für die Solvenz des Ersatzmieters, trage. Der Vorinstanz sei zuzustimmen, dass, wenn kein nachweislich solventer Ersatzmieter gestellt werde, der Mieter nicht aus seinen Verpflichtungen entlassen werde und der Mietzins weiterhin geschuldet sei (vgl. Art. 264 Abs. 2 OR). Die Berufung wurde vollumfänglich abgewiesen und das vorinstanzliche Urteil bestätigt (NG230017-L vom 15. April 2024).

Mit Urteil 4A_296/2024 vom 17. Juli 2024 hat das Bundesgericht eine Beschwerde in Zivilsachen abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist.



Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 9. September 2025

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

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

**Roger Kuhn**

Leiter Verkauf/Vermittlung,
Bewertung/Experten
eidg. dipl. Immobilien-
Treuhänder/MAS
in Real Estate
Management FHO

**Reto Bindschädler**

Stv. Leiter
Verkauf/Vermittlung Im-
mobilienvermarkter
mit eidg. Fachausweis/MAS
in Real Estate
Management FHO

**Caroline Meier**

Immobilienmaklerin
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkterin
mit eidg. Fachausweis

**Eveline Misteli**

Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung

**Julia Stucki**

Assistentin Verkauf/
Vermittlung

**Lara Flückiger**

Assistentin Verkauf/
Vermittlung

**Wir wünschen
Ihnen eine schöne
Sommerzeit, und
wir kümmern
uns um Ihren
Immobilienverkauf.**



Marko Kelecevic, unsplash.com



MIETRECHT

Vermieter müssen bei Mängeln schnell reagieren

Bei der Wohnungsrückgabe hat der Vermieter den Zustand des Mietobjektes zu prüfen und hält diesen im Abnahmeprotokoll fest. Die vorhandenen Mängel sind dabei genau zu umschreiben. Formulierungen allgemeiner Natur wie «Wohnung muss gemalt werden» oder «Küche unsauber» genügen dem Erfordernis der genauen Umschreibung des Mangels nicht.

So muss im Protokoll festgehalten werden, in welchem Bereich des Zimmers sich der Mangel befindet, welcher Art und wie gross der Mangel ist. Mit Vorteil werden die Mängel mit Fotos festgehalten.

Zudem muss im Abnahmeprotokoll klar festgehalten werden, für welche Mängel der ausziehende Mieter aufzukommen hat, wobei der Mieter für normale Abnutzung der Wohnung nicht aufzukommen hat.

Der Mieter haftet demnach nur für Mängel, welche auf eine übermässige Abnutzung der Wohnung zurückzuführen sind; dies können z. B. nikotinbedingte Schäden sein, Wasserflecken auf einem Teppich usw.

In welchem Umfang der Mieter die Mängelbehebungskosten zu tragen hat, hängt davon ab, ob der Schaden repariert werden kann oder ob eine Ersatzanschaffung getätigt werden muss. In ersterem Fall hat der Mieter die Reparaturkosten vollumfänglich zu übernehmen, im zweiten Fall schuldet er nur den Restzeitwert gemäss Lebensdauertabelle.

Kurze Frist für Mängelrüge

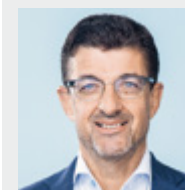
Enthält das Abnahmeprotokoll die vom Mieter zu übernehmenden Mängel in vorgenannter Weise und unterzeichnet der Mieter wie auch der

Vermieter das Protokoll, gilt das Protokoll gleichzeitig als Mängelrüge.

Unterschreibt der Mieter hingegen das Abnahmeprotokoll nicht, muss der Vermieter innerhalb von 2 bis 3 Werktagen die Mängelrüge mit eingeschriebener Post dem Mieter zustellen. Darin muss eindeutig hervorgehen, für welche Mängel und in welchem Umfang der Mieter aufkommen muss.

Die kurze dem Vermieter zur Verfügung stehende Frist zur Mängelrüge wurde kürzlich vom Bundesgericht erneut bestätigt. Dem Mieter wurde die Mängelrüge erst nach 7 Tagen zugestellt. Das Bundesrecht hält fest, dass dies zu spät ist.

Vermieter müssen Mängel innert 2 bis 3 Tagen nach der Abnahme beanstanden (BGE 4 D_189/2024 vom 21.2.2025). Wird diese Frist durch den Vermieter verpasst, hat er seine Mängelrechte verwirkt.

**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



BUNDESGERICHTSURTEIL ZU STOCKWERKEIGENTUM

Keine Pflicht zur gerichtlichen Durchsetzung des Reglements

Am 3. Februar 2025 fällt das Bundesgericht ein wegweisendes Urteil für Stockwerkeigentümer. Es klärt, ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft verpflichtet ist, Verstösse gegen das Reglement durch einzelne Eigentümer zwingend gerichtlich zu verfolgen. Das Urteil 5A_17/2024 ist zur amtlichen Publikation vorgesehen.

Der Fall im Überblick

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer einer Wohnung im 1. Obergeschoss. In der Wohnung darüber wurden neue Bodenbeläge eingebaut – aus Sicht der Beschwerdeführer in Verletzung des geltenden Reglements. Sie verlangten daher an der Eigentümerversammlung, dass die Verwaltung die Eigentümer im 2. Obergeschoss auffordere, die Bodenbeläge innerhalb von zwei Monaten zu entfernen – notfalls auch gerichtlich.

Die Eigentümerversammlung lehnte diesen Antrag jedoch ab. Daraufhin gelangten die Beschwerdeführer ans Gericht.

Keine direkte Klage zwischen Eigentümern

Das Bundesgericht betonte, dass ein Stockwerkeigentümer nicht direkt gegen einen anderen Eigentümer auf Einhaltung des Reglements kla-

gen kann. Stattdessen muss er sein Anliegen über die Gemeinschaft vorbringen und einen entsprechenden Beschluss der Versammlung herbeiführen. Wird dieser abgelehnt, kann der Beschluss unter bestimmten Voraussetzungen angefochten werden – nämlich dann, wenn er gegen Gesetz oder Statuten verstösst. Nicht überprüft werden hingegen Zweckmässigkeit oder Angemessenheit eines Beschlusses.

Reglement durchsetzen – ja, aber nicht zwingend vor Gericht

Zwar ist die Verwaltung verpflichtet, über die Einhaltung des Reglements zu wachen. Daraus folgt jedoch nicht, dass jedes Mal eine Klage erhoben werden muss. Die Gemeinschaft darf durchaus abwägen, ob ein gerichtliches Vorgehen sinnvoll erscheint – etwa in Hinblick auf die Erfolgsaussichten oder den Aufwand.

Auch muss zum Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht feststehen, ob tatsächlich ein Verstoß vorliegt. Das würde dem Entscheidungsfreiraum der Gemeinschaft widersprechen.

Keine Verletzung gemeinschaftlicher Interessen

Im konkreten Fall stellte das Bundesgericht fest, dass der neue Bodenbelag nur das Verhältnis zwischen den beiden betroffenen Wohnungen betrifft. Gemeinschaftliche Interessen seien nicht betroffen. Den Beschwerdeführern steht somit ein anderer Weg offen: Sie können sich direkt auf Art. 679 in Verbindung mit Art. 684 ZGB berufen und gegen allfällige unzumutbare Immissionen vorgehen – also z. B. Lärm oder Erschütterungen.

Da somit ein zumutbarer Rechtsweg besteht und keine gemeinschaftlichen Interessen im Spiel sind, war der Entscheid der Gemeinschaft, auf rechtliche Schritte zu verzichten, rechtlich nicht zu beanstanden.

Fazit

Das Bundesgericht hat die Beschwerde abgewiesen. Es bekräftigt damit die Autonomie der Stockwerkeigentümergeinschaft, in gewissen Fällen selbst zu entscheiden, ob sie gerichtliche Schritte einleiten will oder nicht. Ein wichtiger Entscheid für das Gleichgewicht zwischen Individualrechten und kollektiver Entscheidungsfreiheit im Stockwerkeigentum.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Ernst & Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch



**Brunner
Küchen**



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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

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

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

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 Neben-
kosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage ■ Der Verteilschlüssel
■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

SIE BESITZEN EINE IMMOBILIE IN ZÜRICH?

ZUSATZ_WOHNRAUM LEICHT GEBAUT

AUFSTOCKEN MIT HOLZSYSTEMBAU



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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



ATTICO®

CH-8048 Zürich/CH-5074 Eiken tel. +41 (0)44 501 27 00 **ATTICO.CH**

STOCKWERKEIGENTUM

Die Leitung der Versammlung im Stockwerkeigentum: Ein Überblick

Im Stockwerkeigentum spielt die Leitung der Eigentümerversammlung eine zentrale Rolle. Das Gesetz sieht vor, dass die Versammlung durch den Verwalter geleitet wird, wenn nicht anders beschlossen (Art. 712n Abs. 1 OR). Diese Regelung ist jedoch nicht zwingend, und das Reglement kann eine abweichende Regelung vorsehen, die es beispielsweise einem Ausschussmitglied ermöglicht, die Leitung zu übernehmen.

Wird im Reglement kein Versammlungsleiter festgelegt, so kann die Eigentümerversammlung selbst entscheiden, wer den Vorsitz führt. Dies geschieht in der Regel durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss. Dies ist besonders dann sinnvoll, wenn kein Verwalter eingesetzt wurde, da die Anwesenden dann einen Vorsitzenden wählen können.

Auch wenn ein Verwalter eingesetzt ist, kann es Situationen geben, in denen es sinnvoll ist, den Vorsitz einem anderen Teilnehmer zu übertragen. Insbesondere wenn Traktanden (Tagesordnungspunkte) zur Abstimmung kommen, die den Verwalter betreffen, wie etwa dessen Abwahl, die Festlegung seines Honorars oder die Erteilung einer Decharge, sollte der Vorsitz nicht beim Verwalter bleiben. In solchen Fällen kann die Versammlung durch einen Ordnungsantrag eines Stockwerkeigentümers oder des Verwalters selbst einen anderen Eigentümer als Versammlungsleiter bestimmen. Diese Entscheidung erfolgt

ebenfalls durch einfachen Mehrheitsbeschluss, ausser in den Fällen, in denen das Reglement eine andere Regelung trifft.

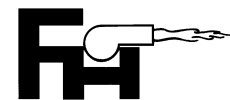
Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Leitung der Eigentümerversammlung im Stockwerkeigentum flexibel gestaltet werden kann – sowohl durch Regelungen im Reglement als auch durch Beschluss der Versammlung selbst. Der Verwalter ist nicht immer zwingend der Vorsitzende, und es gibt zahlreiche Möglichkeiten, den Vorsitz in speziellen Fällen oder bei Interessenkonflikten an eine andere Person zu übertragen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

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



Edig. Dipl. Immobilienreuhänderin 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.

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

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2023 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: von der Festlegung des Anfangsmietzinses bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa), Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular (blau), Ausgabe 2014

Die Formulare können auch als PDF über den Onlineshop des HEV Zürich bezogen werden: www.hev-zuerich-shop.ch



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz (Ausgabe 2023), Artikel-Nr. 40051	CHF 39.–	CHF 46.–
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.80	CHF 2.80
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.80	CHF 2.80

Bestellformular siehe Seiten 41/42

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

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.

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

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

NeoVac

Finden Sie die Energiefresser!

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

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

Making energy smarter

neovac.ch/monitoring

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



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80 2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80 2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30 8.30
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80 2.80
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80 2.80
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00 22.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30 8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50 9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80 3.80
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80 3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1. 1. 2023)	Set à 2 Stk. 1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50 9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für 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
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		2.80
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	10.00
20011	Waschküchenstromtabelle		12.00
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		3.50
20003	Richtiges Lüften		5.00
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		2.80
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		2.80
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		4.30
			4.30
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)			
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		7.50
40051	Der Mietzins (2023)		9.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		3.50
40055	Erben und Schenken (2024)		4.50
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		2.80
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		4.30
60003	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		9.50
40086	Hausschädlinge (2006)		3.50
40090	Immobilienbewertung (2020)		4.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		10.00
40060	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		12.00
40091	Ratgeber: Hypotheken (2024)		28.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		29.00
40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		69.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		68.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)		9.00
40087	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		13.00
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		47.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		53.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		8.00
			11.00
			25.50
			34.50
			39.50
			21.00
			26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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

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 Annull-
ierungen 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.

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

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

Pflock schmäler Weg			Anhänger Insek- tizid (Abk.)	Amts- sprache: beilie- gend		schweiz. Wetter- dienst (Abk.)		Feld- blume	Hunde- rasse	Fort- bewe- gungs- mittel	
				Sieger v. ESC 2024 Immunität			3	CH-Pres- seagentur (Key- stone ...)			
						Werkzeug Teil eines Füllers				Wurst- sorte	
überall, landauf und		nicht leicht Fluss d. Bern		5		italie- nisch: weiss		Vorgän- ger des TV-Sen- ders RTS			
			Gauner Bücher- freund					einheim. Sing- vogel			
Jubelwel- le (La...) Handels- gut	ein Binde- wort Sehorgan				Fürwort (3. Fall) Tennis- begriff			biblischer König Tibet- gazelle			
				engl. Garnmass mutig				Ab- stufung	1		
	2							Besitz (... und Gut)		Adels- titel in Frank- reich	Schweizer Radio und Fernsehen
Nasen- löcher der Pferde		englisch: essen Alpha- bet (Kw.)			schweiz.: Kohl Postsen- dungen				6		
US- Western- legende (Wyatt)					Riesen- schlange Streit- macht			Frauen- kose- name		Inner- schwei- zer	
schweiz. Weich- käse	trotz- dem		englisch: fern Stopp!			Arbeits- tätigkeit					
								Ver- hältnis- wort lat.: so!			und so weiter (Abk.)
Werkzeug auf dem St. Galler Wappen		Extre- mitäten				4	Wahr- neh- mungs- organe				
				Figur bei Fontane (... Brist)				Fehler beim Tennis (engl.)			9
Luzerner Gewäs- ser für Ruderer		8					eh. Tages- schau-Mo- derator v. 1967-2004				

HEVZ 257

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per SMS

Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit
HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap

<http://win.wap.919.ch>

Postkarte

HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf

Mail

hev@comhouse.ch

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. Teilnahmechluss ist der 13.08.2025. 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

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

Sudoku schwer

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

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 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. Immobilienrehänder
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 Mitgliedsnummer 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)

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (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.



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

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

OECA SA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

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



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.

-rechnen, -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

Nur weisse, blaue und rosa
Blüten waren geplant.

FARBEN À LA CARTE

Vom Zauber der Farben und den Folgen der Inkonsequenz der Gärtnerin

Wenn wir zurzeit aus dem Küchenfenster schauen, sehen wir eine orange-goldene Kletterrose, die seit Wochen ununterbrochen prächtige, duftende Blüten produziert. Den Namen der Schönheit, die in der Form an die nostalgisch-romantischen Züchtungen des Engländers David Austin erinnert, haben wir vergessen, was mich weniger irritiert als früher. Allerdings hat sie einen Makel: Sie passt keineswegs in das ursprünglich geplante Farbschema von Weiss, Rosa und Blau.

Tatsächlich hatte ich mich von Beginn weg nicht an meine Maximen gehalten, denn wer möchte auf gelbe Winterlinge, Zaubernuss und Osterglocken, auf rote Bubenrosen (*Paeonia officinalis*) oder

gar auf die bunte Herbstfärbung der Gehölze verzichten? In der Hauptsaison jedoch gelobte ich mir einst, meinen Prinzipien treu zu bleiben, was offenkundig nicht gelang! Ob die momentan blü-

hende Blasenlesche (*Kolreuteria paniculata*), genauso ein Geschenk wie die Goldulme (*Ulmus x hollandica* 'Wredei') mit ihrem auffallend gelben Laub, an meiner Treulosigkeit Schuld sind, lässt sich nicht mehr eruieren. Die Rose jedoch war weder ein Präsent noch ein unüberlegter Kauf: Sie gefiel mir, quasi eine Liebe auf den ersten Blick.

Als mich mein Mann kürzlich darauf aufmerksam machte, wie abwechslungsreich es sei, dass wir auch auf der Nordseite jederzeit attraktive Stauden oder Gehölze – wie momentan unsere Rose – sähen, wurde mir bewusst, wie wenig mir die Farbtöne wie Rosaorange, Pfirsichfarben, Hellzinnoberrot, *Apricot* oder *amber* usw. bedeuten. Nie würde ich ein orangefarbenes Kleidungsstück kaufen oder mir einen orangegelben Saphir wünschen, aber im Garten haben (fast?) alle Farben Platz und gefallen ausnahmsweise ausserordentlich gut!

Auf Blütenpirsch

Wie sehr von Emotionen und individuellen Vorlieben der Bezug zu Farben geprägt ist, wurde mir bewusst, als ich mich auf Blütenpirsch begab: Mit Porträts einzelner Stauden wollte ich den momentanen, geplant zurückhaltenden Farbenszauber «Blau, Weiss und Rosa» festhalten. Dabei liess ich farbiges Laub und alles Grüne ausser Acht und konzentrierte mich auf die aktuellen Blüten. Die Fotos zeigen deutlich, wie die subjektive Wahrnehmung meiner Person von der objektiven Realität abweicht, ein Phänomen, welches in der Psychologie, beispielsweise unter den Stichworten Selbst- und Fremdwahrnehmung, längst bekannt ist: Unser Garten ist auch im Sommer bunt!

Beim Anschauen der Bilder wurde mir zudem bewusst, wie schwierig es ist, die einzelnen Farbtöne zu benennen. Dazu schaute ich mir Farbkreise an, beschäftigte mich mit dem RGB-Farbraum¹ und begeisterte mich zusehends für die vielen namengebenden Hilfsmittel, welche zur Beschreibung einer Farbe wie MEERgrün, HIMMELblau, FUCHSrot, OLIVgrün, SAFRANGelb herangezogen werden. Ich setzte mich hin und schrieb mein eigenes Farben-Abc (siehe Kasten), wobei ich mir vornahm, jedem Buchstaben nur drei Begriffe zuzuordnen, was teilweise zum



Schiffmüllers Farbsystem 1772 (Quelle: Wikipedia)



RGB-Farbraum (Quelle: Wikimedia)

Verzicht einiger Ausdrücke, aber auch zu Frustration führte. Wer kennt einen Farbton, der mit X oder Y beginnt?

Das Spiel mit Farben, Farbkreis, Grundfarben, Farbensymbolik, Farbtherapie, Farbentest oder Farbdigrammen, gar Farbempfinden usw. kann ich empfehlen, denn es macht nicht nur Spass, sondern beweist, wie farblos und öde es ist, wenn man nur zwischen Schwarz und Weiss wählen kann, wenn sogar die Zwischentöne fehlen und wir bloss über richtig oder falsch entscheiden könnten. Ausserdem wurde mir bewusst, wie individuell wir auf Farben reagieren, obwohl wir

¹ Rot, Gelb und Blau sind die drei für den Menschen sichtbaren Grundfarben, die miteinander gemischt den RGB-Farbraum bilden.



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**

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



**75
JAHRE
Jubiläum**
1948-2023



**schädli
gartenbau-
gartenpflege**

**WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT**

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

normalerweise bei Rot anhalten, Orange manchmal todesmutig missachten und Grün als freie Bahn betrachten, aber wann machen wir blau oder werden gelb vor Neid?

Wirrwarr von ungenauen Definitionen

Sobald wir ein wenig tiefer in die Welt der Farben eintauchen, wird die Verständigung schwierig, denn was meine ich, wenn ich von giftgelben Katzenaugen, tiefblauem Wasser oder dreckbraunem Schlamm spreche? Jeder versteht etwas an-

deres und ist trotzdem überzeugt, das korrekte Magentarot von den übrigen Purpurfarben unterscheiden zu können. Ob er weiss, dass es in der Umgebung von Mailand einen Ort Magenta gibt? Im Sardinischen Krieg (1859) wurde dort so viel Blut vergossen, dass der Boden magentarot wurde. Trotz dieser Information kommt man der genauen Farbbestimmung kaum näher.

Viele kluge Menschen wie Demokrit, Leonardo da Vinci, Goethe, Schopenhauer und Johannes Itten haben sich mit der Farbenlehre beschäftigt,



- 1 *Aesculus parviflora* – Strauchkastanie
- 2 *Agapanthus-Headbourne Hybride* – Schmucklilie
- 3 *Aster x frikartii* 'Mönch' – Sommeraster
- 4 *Crocosima* 'Babylon' – Monbretie
- 5 *Campanula trachelium* – Nesselblättrige Glockenblume
- 6 *Echinacea* 'Milkshake' – Sonnenhut
- 7 *Delosperma* 'Luna' – Mittagsblume
- 8 *Ceratostigma plumbagoides* – Bleikraut

unterteilen die Farben in Primär-, Sekundär- und Tertiärfarben, suchten nach der ultimativen Ordnung und wollten oder konnten sich auf keine endgültige Theorie festlegen. Das Wirrwarr der verschiedenen ungenauen Definitionen ist Beweis dafür, dass Farben prägen, Emotionen auslösen, von Machthabern missbraucht werden, als Symbolträger dienen und trotzdem nicht völlig fassbar sind.

MEIN PERSÖNLICHES FARBEN-ABC

- A** Anthrazit, Altrosa oder doch Aquamarin?
B Beige, Braun oder eher Blütenweiss?
C Chamois, Chromgelb und Crémeweiss?
D Dunkelgrün, Delphinblau, vielleicht Dahliengelb?
E Eisengrau, Erdbeerrot, lieber Efeugrün?
F Farblos, Fleischfarben, besser Feuerrot?
G Gelb, Grün oder Grau?
H Honiggelb, Hummerrot und Haselnussbraun?
I Indigo, Indianerrot und dann?
J Jägergrün, Jerichorot gegen Jadegrün?
K Königsblau, Kupferrot und Kastanienbraun?
L Lila, Lachsfarben oder Lavendelblau?
M Magenta, Moosgrün und oh! Mausgrau?
O Orangefarben, Ocker oder gewöhnlich Olivgrün?
P Pechschwarz gegen Perlweiss und Purpur?
Q Quittengelb, Quarzfarben und ...? Welch ein Quark!
R Rot, Rosa, Rostbraun, nein Rubinrot?
S Schwarz, oder Schneeweiss, besser Silbergrau und Smaragdgrün?
T Türkis, Tomatenrot und Taubenblau?
U Ultramarin, Umbra und dann?
V Violett, Vanille oder lieber Veilchenblau?
W Weiss, Wasserblau, am liebsten Weinrot?
X Xanthippe oder Xylophon helfen nicht weiter, aber Xanthocerasweiss?
Y Yuppie! – allenfalls Yuccaweiss?
Z Zitronengelb, Zinnoberrot und Zimtbraun?
 Nein, lieber Zartgrün!



stehen den Pflanzen in Bezug auf die Fähigkeit, unsere Hautfarbe zu ändern, nicht nach. Wie können wir doch erröten oder erblassen! Notfalls legen wir etwas Rouge auf, um den fahlen oder überhitzten Teint zu verstecken! Neuerdings versuchen wir gar, die Pflanzen zu «schminken», und bringen statt rosafarbene Erika gelbe und blaue auf den Markt. Die Weihnachtssterne verzieren wir – nicht nur im Zeitalter der Swifties – mit Glimmer und Glitzer und schrecken nicht davor zurück, blaue Rosen² zu kaufen.

Farbe im Garten, ein Thema so vielseitig und subjektiv wie die Gärtnerinnen und Gärtner, die mit ihrem Paradies ein Bild von sich präsentieren, dessen Lesart nie eindeutig sein kann: «Gut so», denke ich und verstecke mich hinter der Hecke, die nicht nur englischgrün, sondern etwas ungezähmt daherkommt. Ob dies tief blicken lässt?

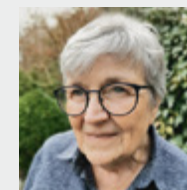
² Die **blaue Rose** gilt in Japan als Symbol erfüllter Liebe und wird gerne zu Hochzeiten verschenkt. Auf konventionellem Wege ist es jedoch unmöglich, eine blaue Rose zu züchten, da Rosengewächsen ein Stoffwechselweg hierfür fehlt. Es handelt sich um einen gentechnisch veränderten Organismus. Diese Rosensorte besitzt den Markennamen «Applause», die von dem australischen Blumenzüchtungs-Unternehmen Florigene, einer Tochter des japanischen Misch- und Biotechnologie-Konzerns Suntory, in 20 Jahren Entwicklungszeit gezüchtet wurde. Mittels Gen Silencing wurden die Gene für die roten und orangen Pigmente ausgeschaltet. Aus dem Stiefmütterchen wurden ein neuer Stoffwechselweg und das blaue Pigment aus einer Iris implantiert. (Text aus Wikipedia übernommen)



Meisterinnen in Täuschungsmanövern

Ferner führen uns die Pflanzen vor Augen, dass wir ihr Farbenkleid je nach Licht und Verfassung verschieden wahrnehmen, denn sie haben die Gabe, sich zu verändern. Rosen sind Meisterinnen in Täuschungsmanövern: Die edle Eden-Rose z. B. blüht aus einer eher blassen Knospe intensiv pink (oder ist es vielmehr altrosa?) auf und verblasst zusehends von aussen nach innen. Ich denke auch an die vielen Hortensien, die ihre Blütenfarbe je nach Bodenbeschaffenheit wechseln und im Lauf ihrer Vegetationsperiode meistens verbleichen, sobald sie ihre Aufgabe, Insekten anzulocken, erfüllt haben. Wir Menschen allerdings

- 1 *Blaue Rose (Quelle SlimVirgin für Wikipedia)*
- 2 *«Küchenfenster-Kletterrose», eine namenlose Rose*
- 3 *Origanum vulgare – Oregano*
- 4 *Lantana camara – Wandelröschen*
- 5 *Geranium pratense 'Orion' – Wiesen-Storchschnabel*



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

GEMEINSAM GEHT'S BESSER

Hunde als Helfer des Menschen

Der Hund ist ein Rudeltier, er sucht die Nähe zum Besitzer, er braucht den Menschen und wird sogar zum Familienmitglied. Er muss erzogen und beschäftigt werden. In einem früheren Magazin habe ich unter dem Titel «Auf den Hund gekommen» einige Aspekte der Hundehaltung bei Familienhunden beleuchtet. Im vorliegenden Artikel möchte ich über Hunde berichten, die eine spezielle und intensive Ausbildung erhalten, damit sie uns Menschen als unverzichtbare Helfer zur Seite zu stehen können.

Wenn man sich ausführlicher mit diesem Thema befasst, wird einem bewusst, in wie vielen Bereichen der Hund aufgrund seiner Intelligenz, seines ausgeprägten Geruchssinns und seiner sozialen Bindungsfähigkeit eingesetzt wird: Da gibt es Assistenzhunde, Blindenführhunde, Rettungshunde, Polizeihunde, Spürhunde, Jagdhunde,

Hütehunde, Wachhunde, Schutzhunde und viele mehr.

Unabhängigkeit als Ziel

In einem Bundesratsentscheid zur Behinderten-gleichstellung wird die Aufgabe und die Kernkompetenz eines Assistenzhundes angesprochen:



Der Hund als «Türöffner» für Menschen mit Behinderung. Bild: i-Stock



Welpen aus der eigenen Zucht. Bild: Schule für Blindenführhunde Allschwil

«Das oberste Ziel der Behindertengleichstellung ist die Schaffung von Rahmenbedingungen, welche die Unabhängigkeit Behinderter von der Hilfe durch Drittpersonen erlauben und sie damit vom Gefühl befreien, von anderen Personen abhängig zu sein.»

Im Artikel beschränke ich mich auf Hunde, die an der Schweizerischen Schule für Blindenführhunde in Allschwil ausgebildet werden. In erster Linie sind dies Hunde, die physisch und psychisch behinderten Menschen zur Seite stehen und ihnen eine gewisse Unabhängigkeit ermöglichen.

Sie helfen blinden und sehbeeinträchtigten Menschen sowie Jugendlichen und Erwachsenen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, unabhängiger, mobiler und selbstbewusster zu leben. Es werden aber auch Hunde ausgebildet, die Familien mit autistischen Kindern unterstützen. Im Folgenden werde ich einige dieser Helfer vorstellen und auch auf deren Ausbildung eingehen.

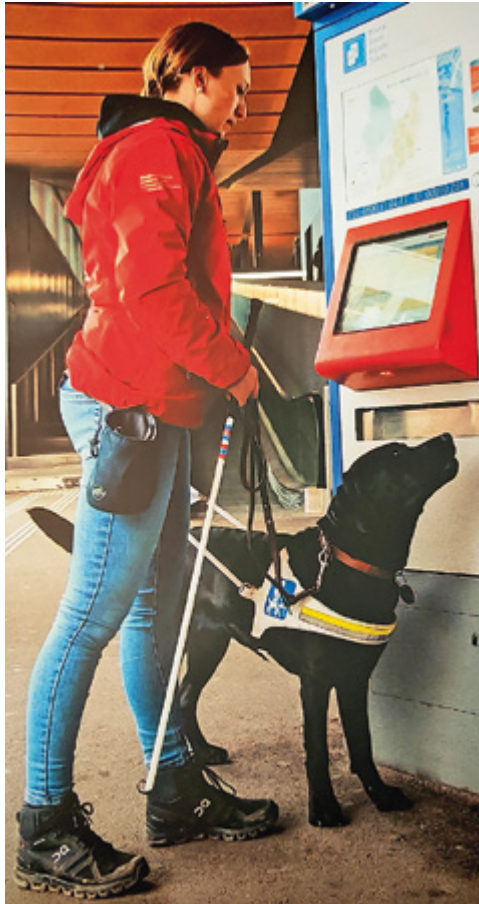
Der Blindenführhund

Die eigene Zucht: Der Labrador Retriever ist eine Rasse, die sehr oft für die Arbeit im Dienst des Menschen eingesetzt wird. In der stiftungsge-

nen Zucht werden seit 1972 eigene Labrador Retriever gezüchtet. Er ist belastbar, arbeitsfreudig und selbstständig. Zudem ist sein Sozialverhalten gegenüber Menschen, Artgenossen und anderen Tieren ausgeprägt freundlich und friedlich. Ich möchte es aber nicht mit den anderen Hunden verderben, deshalb sei an dieser Stelle gesagt, dass es auch manch andere Hunderassen gibt, die für Helferdienste geeignet sind. So werden u.a. auch Golden Retriever, Labradoodle und auch geeignete Schäferhunde zu Blindenführhunden ausgebildet.

Patenschaft: Die rund zehn Wochen alten Welpen werden an speziell ausgewählte Paten abgegeben, die während rund eineinhalb Jahren für die Erziehung und die Sozialisierung der Junghunde verantwortlich sind. Die Paten bzw. Patenfamilien werden vorgängig über ihre Rolle genauestens informiert. Nach der Patenzeit kehren die Junghunde wieder zurück in die Schule und werden dort von den Instruktoren während neun Monaten zum Blindenführhund ausgebildet.

Ausbildung und Eignungsprüfung: Jetzt beginnt die eigentliche Ausbildung. Bis aus einem Junghund ein zuverlässiger und selbstsicherer Blindenführhund wird, muss viel Arbeit und eine



Blindenführhund im Einsatz. Bild: Schule für Blindenführhunde Allschwil

konsequente und professionelle Ausbildung geleistet werden. Am Ende der rund neunmonatigen Ausbildung müssen die Hunde eine Prüfung bestehen: Mit rund dreissig Hörzeichen muss der Halter seinen Hund lenken können. Ein Blindenführhund muss zudem fähig sein, Türen, Treppen, Fussgängerstreifen und viele andere Objekte wie z.B. Billettschalter zu identifizieren. Ausserdem muss er Hindernisse erkennen und diese dem Halter anzeigen, wenn sie nicht umgangen werden können. Nach bestandener Prüfung erfolgt dann der erste Kontakt mit der sehbehinderten oder blinden Person.

Einarbeitung und Übergabe: Anwärter von Blindenführhunden lernen zuerst mehrere Hunde kennen. Wenn Hund und Sehbehinderter zusammenpassen, folgt deren Einarbeitung. Diese findet am Wohnort der sehbehinderten Person statt. Die erste Woche dient dem Aufbau einer sicheren Bindung zwischen Hund und Hundehalter und der Erkundung der Umgebung. Anschliessend wird die Arbeit im Führgeschirr auf den wichtigsten Wegstrecken geübt. Dabei wird das Gelernte, wie das Auffinden von Fussgängerstreifen, Ampelkästchen, freien Sitzplätzen, Geldautomaten, Türen von Häusern und öffentlichen Verkehrsmitteln, in der Umgebung des Sehbehinderten angewandt. Die begleitete Einarbeitungs- und Eingewöhnungszeit dauert rund sechs Monate. Der Ausbilder bleibt Ansprechpartner des Sehbehinderten, solange dieser den Hund bei sich hat.

Prüfung nicht bestanden: Wir Menschen müssen ja auch die Erfahrung machen, dass man bei Prüfungen durchfallen kann. Meistens gehen dann andere Türen auf. Gleiches gilt für den Hund, der die strenge Blindenführhund-Karriere nicht geschafft hat. Je nach Talent und Fähigkeiten stehen ihm alternative Ausbildungen zur Verfügung. Er kann z. B. eine Karriere als Assistenz-, Therapie-, Autismus- oder Sozialhund in Angriff nehmen.

Der Assistenzhund

Der Assistenzhund begleitet und hilft Menschen im Rollstuhl am Arbeitsplatz, in der eigenen

Assistenzhund hilft beim Ausziehen der Jacke. Bild: Assistenzhunde für Menschen im Rollstuhl e.V.



Sozialhund im Altersheim. Bild: i-Stock

Wohnung und auch im Freien. Er muss Fähigkeiten erlernen, die den Alltag einer Person im Rollstuhl erleichtern und sie weitgehend unabhängig machen. So muss er z. B. Türen und Schubladen öffnen, beim Auskleiden behilflich sein, heruntergefallene Gegenstände aufheben, das Handy bringen, Lichtschalter oder Türöffner betätigen und sogar die Waschmaschine ausräumen.

Nicht zu unterschätzen ist auch, dass ein Assistenzhund dem Halter eher ermöglicht, Kontakte mit Menschen zu knüpfen: Durch den Hund rücken Rollstuhl und Behinderung in den Hintergrund und es fällt uns so leichter, auf einen Menschen mit Behinderung zuzugehen. Die Ausbildung des Assistenzhundes verläuft zeitlich in ähnlichem Rahmen wie die des Blindenführhundes.

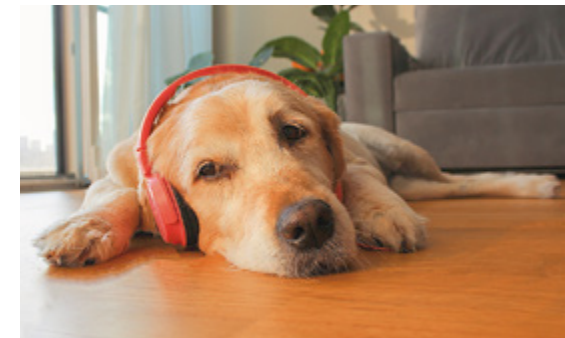
Der Sozial- und Therapiehund

Berührungen sind lebenswichtig für Menschen. Ein Mensch, der nicht berührt wird und nicht berührt, verkümmert und versteinert. Die Sozialarbeit mit einem Hund ermöglicht dem bedürftigen Menschen, Wärme und Zuneigung zu spüren. Der Besuch eines Sozialhundes bringt Freude und Abwechslung, soziale oder motorische Fähigkeiten können aktiviert und das Selbstwertgefühl gesteigert werden. Der Sozialhund wird zusammen mit dem Hundehalter ausgebil-

det. Dieser entscheidet am Ende der Ausbildung, in welchem Bereich das Team eingesetzt werden möchte. Einsatzgebiete sind Alters- und Pflegeheime, Spitäler, Sonderschulen, Institutionen für körperlich oder geistig Beeinträchtigte, therapeutische Wohngruppen oder Institutionen für Palliative Care.

Der Familienhund

Die Ausfallgründe für einen erfolgreichen Abschluss sind trotz der vielen Ausbildungsmöglichkeiten vielfältig. Dies können gesundheitliche Probleme oder Verhaltensauffälligkeiten wie ein ausgeprägter Jagdtrieb oder akustische oder optische Unsicherheiten sein. Hunde, die sich für keine der Ausbildungen eignen, werden als sogenannte Familienhunde an Interessenten abgegeben. Die Einzelperson oder eine Familie erhält den Hund kostenlos. Es müssen aber strenge Kriterien für eine Übernahme erfüllt werden. Zudem muss sich der Halter vertraglich verpflichten, den Hund nach den Richtlinien der Schule zu halten. Zudem bleibt der Hund Eigentum der Schule.



Auch ein Helferhund braucht mal eine Pause. Bild: i-Stock



Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text und Bilder

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

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, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

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

BEZIRK HINWIL

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

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

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 Schälch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Wohnungsknappheit – Wohnungsnot

Selbst genutztes Wohneigentum ist kaum mehr erschwinglich. Vor allem in den städtischen Agglomerationen sind die Angebotsmieten tendenziell weiter steigend. Insgesamt steigen die Wohnkosten und die Aussichten sind düster. Günstiger Wohnraum wird immer knapper.

Bald sind Kommunalwahlen, danach Kantonsrats- und schliesslich National- und Ständeratswahlen, und so üben sich einige Protagonisten vor allem in Wahlkampfretorik und Ideologie – auch um sich mit den wahren und längst bekannten Umständen und Problemen nicht wirklich auseinandersetzen zu müssen. Der Ruf nach staatlicher Mietzinskontrolle und Renditedeckelung wird immer lauter, obwohl, das haben wir ja bereits ...

Die Ursachen der oben beschriebenen Entwicklung sind offensichtlich: Die Bevölkerung wächst stetig und die deutliche Entwicklung in Richtung Kleinhaushalte und gesellschaftliche Veränderungen führen zu erhöhter Nachfrage. Gleichzeitig stagniert die Bautätigkeit bzw. nimmt gar ab. Die Zahl der Baubewilligungsverfahren ist auch wenig erfreulich.

Bebaubarer Boden ist ein sehr knappes Gut, entsprechend hoch sind die Baulandpreise. Die Baukosten sind gestiegen und verharren zumindest auf hohem Niveau. Einspracheverfahren, rigide Lärmschutzvorschriften und denkmalpflegerische Beschränkungen bringen die Bautätigkeit fast zum Erliegen. Das grosse Ziel der Verdichtung der bestehenden Bauzonen bleibt vor allem frommer Wunsch: Verdichten schon, aber eben nicht in der direkten Nachbarschaft ... Und solange Städte und Gemeinden durch Auf- und Umzonung geschaffene Mehrwerte gleich mit dem Maximalsatz wieder abschöpfen, verzichten vor allem private Bauherren lieber auf das Bauprojekt.

Es braucht Impulse und echte Anreize, damit die Wohnbautätigkeit wieder an Schwung gewinnt. Nur so wird Wohnraum für alle wieder erschwinglich und wird aus Wohnungsknappheit nicht noch wirklich Wohnungsnot.

H. Egloff
Hans Egloff



Letzte
Chance:
nur noch
bis 31.8.

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

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch