

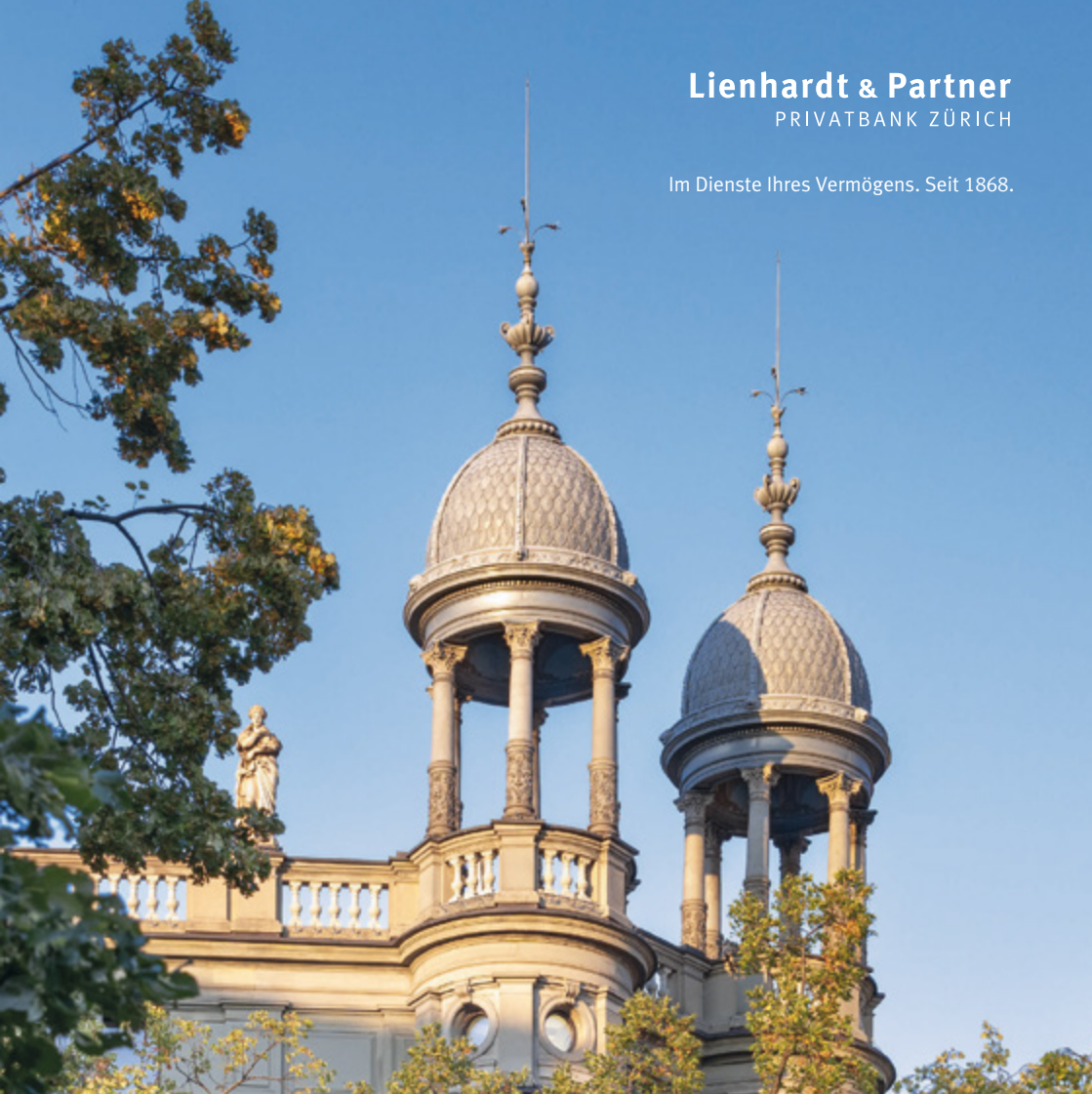


- Kyburg-Forum: «Verdichtung – alle rufen nach Wohnungen»
- Aus dem Baurekursgericht: Wenn der Hahn schreit – schreit kein Hahn danach
- Dracula & Co.: Flughunde, Fledermäuse und Vampire

Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

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



Albert Leiser

Direktor

Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Bauen und bauen lassen

Kaum ein Tag vergeht gerade, an welchem die Medien sich nicht ausgiebig mit Problemen beschäftigen, welche zum Themenkreis Wohnen gehören. Nicht nur weil wir diesen Monat auf kantonaler Ebene über die Einführung eines Vorkaufsrechts für Gemeinden abstimmen (warum Sie dort unbedingt Nein stimmen müssen, lesen Sie auf den Seiten 7 ff.), sondern auch weil gleichentags Ihre Stimme zum Gestaltungsplan «Seebahnhöfe» gefragt ist.

Dass überhaupt zur Debatte steht, ob ein Projekt, welches 270 veraltete Wohnungen durch rund 350 neue ersetzen würde, gebaut werden darf, kann nur in Zürich vorkommen. Ein Bauvorhaben, welches die Zahl der Bewohner auf etwa tausend verdoppeln würde! An Absurdität wird das dadurch getoppt, dass es sich beim Bauträger um eine gemeinnützige Baugenossenschaft handelt, die meisten Wohnungen zur Kostenmiete abgegeben und zwanzig Prozent subventioniert würden. Wer nicht unter ideologischer Blindheit leidet, muss selbstverständlich ein Ja einlegen.

Geradezu grotesk wird es, wenn dieselben Kreise, welche sich gegen den preisgünstigen Wohnungsbau starkmachen, sich darüber beklagen, dass in der Schweiz immer mehr Wohnraum renditeorientierten Gesellschaften gehört. Ja, wer soll denn bauen wenn weder Baugenossenschaften noch Immobilienfirmen? Wobei anzumerken ist, dass sich unter den «renditeorientierten Gesellschaften» viele Pensionskassen befinden, die Ihre und meine Rente erwirtschaften müssen. Das wäre eher schwierig, wenn die Investition keine Rendite abwerfen dürfte.

Bedenkt man, dass die Planung eines Grossprojekts wie des Ersatzneubaus «Seebahnhöfe» vor 22 Jahren begann, erstaunt es nicht, dass es in der Stadt Zürich beim Wohnungsbau harzt. Man stelle sich aber erst noch vor, dass dieses Projekt nach fast einem Vierteljahrhundert Planung scheitert. Wen wundert es da, dass Private grössere Wohnbauprojekte gar nicht erst in die Hand nehmen, sondern professionellen Immobilienfirmen überlassen?

Wer wie die geschlossene Linke lautstark über das Wohnungsproblem lamentiert beziehungsweise dieses übergross überallhin projiziert, sollte das Seinige zur Lösung des Problems beitragen: bauen, bauen, bauen. Stattdessen tut diese das Gegenteil: verhindern, verhindern.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hauseigentümergeverband
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
Hauseigentümergeverband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümergeverband 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
Stefan Aeschi,
dipl. Architekt ETH/SIA, Experte
Bau- und Energietechnik HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Jean-Luc Cornaz,
Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Andri Silberschmid, Nationalrat
Kanton Zürich FDP, Unternehmer
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, 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



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.



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

SEITE DES DIREKTORS

Bauen und bauen lassen 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Deutlicher Weckruf (auch) aus Brüssel 82

POLITIK

**KANTONALE ABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER
Nein zum Wohnungs-Bschiss** 7

AKTUELL

**FÜR OPTIMALEN BETRIEB
MIT MAXIMALEM ERTRAG
Wartung und Reinigung von Solarpanels
zahlen sich aus** 10

**KYBURG-FORUM 2025
«Verdichtung – alle rufen nach Wohnungen»** 12

**CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 8)
Unterstützung für unsere Initiativen durch
Banken und Versicherungen** 17

**WOHNSCHUTZINITIATIVE IM KANTON ZÜRICH
Stockwerkeigentum jetzt begründen** 19

**IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»** 19

TRENDS

**FENSTER/TÜREN
Lichtdurchflutete Räume ohne Kompromiss** 22

RECHT

**MIETRECHT
Die Familienwohnung im Mietrecht** 31

**MIETRECHT
Rauchen auf dem Balkon** 34

**MIETRECHT
Ausserordentliche Kündigung wegen
vertragswidriger Nutzung des Mietobjekts?** 41

**AUS DEM BAUREKURSGERICHT
Wenn der Hahn schreit – schreit kein Hahn danach** 47

**MIETRECHT
Mieterbauten: Vorsicht bei Übernahme
durch Nachmieter** 50

NATUR

**SEELENWÄRMER GEGEN DEN WINTERBLUES
Wenn die Nebeldecke einem auf den Kopf
zu fallen droht ...** 67

**DRACULA & CO.
Flughunde, Fledermäuse und Vampire** 74

SERVICE

**DRUCKSACHENVERKAUF
Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt** 56

SEMINARE

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2025» 29

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 37

«Die Wohnungsabnahme» 43

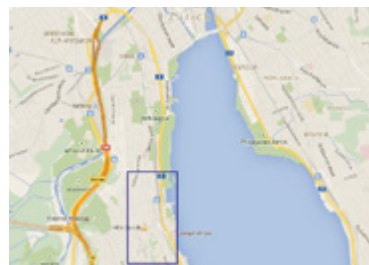
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 57

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 64

Bestellformular 59

Kreuzworträtsel 62

Sektionen-Info 80





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

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



KANTONALE ABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER

Nein zum Wohnungs-Bschiss

Ein Vorkaufsrecht an Grundstücken für Gemeinden schafft keine einzige neue Wohnung. Sie ist der falsche Ansatz, um die Wohnungsknappheit zu lindern.

Stellen Sie sich vor: Sie gründen eine Familie und wollen deshalb eine grössere Wohnung kaufen. Ein guter Freund Ihrer Eltern zieht in eine Alterswohnung und möchte Ihnen aus diesem Grund die für seine Verhältnisse zu grosse Wohnung verkaufen. Sie einigen sich auf einen Kaufpreis und gehen zum Notar. Nach Abschluss des Kaufs kommt ein Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung herein, beansprucht die Wohnung für die Gemeinde – und bekommt sie aufgrund eines Vorkaufsrechts. Sie gehen leer aus. Absurd, oder?

Genau über diesen Sachverhalt stimmen wir Ende November ab. So fordert die kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ein Vorkaufsrecht an Grundstücken für Gemeinden.



Andri Silberschmidt, Nationalrat Kt. ZH FDP

Knappes Angebot bedeutet hohe Preise

Der Wohnraum im Kanton Zürich ist begrenzt. Das Angebot hinkt in manchen Regionen der Nachfrage hinterher. In der Folge steigen dort die Preise. Gerade für junge Menschen und Familien wird es in diesen Gebieten schwieriger, passenden und preiswerten Wohnraum zu finden.

Das Zusammenspiel der drei Faktoren Angebot, Nachfrage und Preis lässt sich nicht weg-regulieren. Wer die Lösungen in noch mehr Regulierungen sucht, der irrt.

Keine einzige zusätzliche Wohnung

Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden ist das falsche Instrument. Mit dem bevorzugten Erwerb von Liegenschaften für Gemeinden ändern sich lediglich die Besitzverhältnisse. Das Angebot aber – der entscheidende Faktor, um der Wohnungsknappheit zu begegnen und den Preisdruck zu lindern – bleibt unangetastet. Durch ein Vorkaufsrecht entsteht keine zusätzliche Wohnung.

Im Gegenteil: Ein zusätzlicher, staatlicher Akteur verunsichert private Investoren und kann die Preise in die Höhe treiben.

Wenn Gemeinden als finanzstarke Käufer auftreten, steigt die Erwartungshaltung im Wohnungsmarkt. Private Interessenten müssen in der Folge mit Unsicherheit und längeren Verfahren rechnen, was Transaktionen verteuert. Am Ende werden Liegenschaften nicht günstiger, sondern seltener und teurer.

Angriff auf die Eigentumsfreiheit

Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden untergräbt einen zentralen Pfeiler unseres Rechtsstaats: die Eigentumsgarantie.

Das Recht auf Eigentum, wie es in Artikel 26 unserer Bundesverfassung festgehalten ist, impliziert auch das Recht, dieses an andere weiterzugeben. Sei dies in Form einer Leihgabe, einer Schenkung oder eines Verkaufs.

Es ist anmassend, wenn nun der Staat in Form eines Vorkaufsrechts bestimmen will, an wen

jemand sein Eigenheim verkaufen darf, beziehungsweise wenn er das Recht eingeräumt erhält, selbst an die Stelle des vom Eigentümer gewählten Käufers zu treten und die Liegenschaft zu denselben Bedingungen zu erwerben.

Das stellt einen tiefgreifenden Eingriff in die Vertragsfreiheit dar und untergräbt den Grundsatz des gewährleisteten Eigentums sowie des damit verbundenen Rechts, sein Eigentum nach freien Stücken weiterzugeben.

Untauglich in der Praxis

Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden ist in der Praxis untauglich. So findet namentlich der Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) – der Verband der «Beglückten» – klare Worte: «Das Vorkaufsrecht der Gemeinden ist in verschiedener Hinsicht kein taugliches Mittel, den gemeinnützigen Wohnbau zu fördern.»

Konkret ist der GPV der Auffassung, dass «das Verfahren [...] unmöglich umzusetzen» sei. In 60 Tagen könne unmöglich eine rechtskräftige Entscheidung aus der öffentlichen Hand erwirkt werden. «Ausser man erteilte der Immobilienabteilung ein Globalbudget und eine Generalvollmacht für Immobilienkäufe.»

Es ist klar, wer für allfällige Immobilienkäufe und deren Unterhalt aufkommen müsste: einmal mehr der Mittelstand.

Zeit für einen Politikwechsel

Noch ist der Mittelstand das Rückgrat stabiler Finanzhaushalte. Mit ihren Steuern leisten Herr und Frau Schweizer einen substanziellen Beitrag, damit die Gemeinden ihre Aufgaben erfüllen können.

Doch immer mehr verkommt der Mittelstand zu einer übermelkten Kuh. Die Politik bürdet ihm immer mehr finanzielle Lasten auf: eine zusätzliche 13. AHV-Rente, einen unnötigen Ausbau der Prämiensubventionen, über die wir am 30. November auch abstimmen werden, oder neuerdings auch vorkaufsrechtliche Immobilienkäufe.

Vor diesem Hintergrund fragt sich: Wo bleibt der Anreiz, mehr arbeiten zu gehen?

Ist der Kipppunkt des Mittelstandes einmal erreicht, ist der angerichtete Schaden irreversi-

bel. Wer den Willen zur Leistung verloren hat und nur noch nach Subventionen und Bezuschussungen aus ist, lässt sich nur schwer wieder dazu bringen, netto etwas für den Staatshaushalt zu leisten.

Es braucht einen Politikwechsel: Der Mittelstand gehört entlastet. Und nicht immer stärker belastet.

Das gilt auch für den Umgang mit der Wohnungsknappheit: Statt mit immer neuen Regulierungen zu reagieren und die Situation zusätzlich zu verschärfen, sollte die Politik endlich die Ursachen anpacken. Und so dafür sorgen, dass Wohnen bezahlbar bleibt.

Bauen, bauen, bauen

Was es dazu braucht? Ziemlich einfach: Bauen, bauen, bauen. Nur durch Verdichtungen, Aufzonen oder Neubauten entsteht der dringend benötigte Wohnraum. Nur wenn mehr gebaut wird, kann das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage verringert und der Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt gelindert werden.

So bestätigt eine aktuelle Studie des Forschungsinstituts Sotomo: Es braucht Neubauten. Ohne zusätzlichen Wohnungsbau lässt sich die Wohnraumsituation nicht entspannen.

Weiter zeigt die Studie, dass insbesondere junge Menschen und Familien von neuen Wohnungen profitieren. Neubauten schaffen Perspektiven und erhöhen die Chancen, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden.

Doch damit mehr gebaut werden kann, müssen bestehende Hürden abgebaut werden. Heute verhindern zu viele Vorschriften und Auflagen, dass Projekte rasch umgesetzt werden können. So dauert es von der Einreichung des Baugesuchs bis zur Bewilligung im Schweizer Durchschnitt rund 140 Tage – im Kanton Zürich sind es sogar 170 Tage.

Damit ist klar: Das engmaschige Regelwerk bremst die Bautätigkeit und verhindert den dringend nötigen Bau zusätzlicher Wohnungen. Anstatt weiterer Regulierungen braucht es endlich Erleichterungen von privaten Investitionen in den Wohnungsbau.



*«Raum für Vertrauen
heisst für mich, auch meine
Erfahrung und Umsicht
in unsere Teamarbeit
einbringen zu können.»*

*Sabina Starace
Liegenschaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

FÜR OPTIMALEN BETRIEB MIT MAXIMALEM ERTRAG

Wartung und Reinigung von Solarpanels zahlen sich aus

Photovoltaik-Anlagen benötigen wenig Unterhalt und gehen selten kaputt. Der kostspieligen Investition Solaranlage gilt es trotzdem, Sorge zu tragen. Funktioniert sie optimal, können auch die finanziellen Erwartungen an die Anlage eingehalten werden.

Der Ertrag einer Solaranlage hängt wesentlich von der Intensität der Lichteinstrahlung auf die Solarzellen ab. Es kommt also darauf an, welchen verschiedenen Einflussfaktoren die Photovoltaik-Anlage ausgesetzt ist, wie viele Ereignisse zusammenspielen und wie die Anlage montiert ist. Der Standort der Anlage spielt genauso eine Rolle wie das Klima. Äussere Einflüsse können die Solarpanels trüben und somit den Ertrag und die damit verbundene Rentabilität mindern. Reinigung und Pflege beeinflussen somit die Wirtschaftlichkeit und die Werterhaltung positiv und beugen Langzeitschäden durch festgesetzten Schmutz vor. Im Gegensatz zu Gebieten mit vielen Niederschlägen ist eine Reinigung in Gebieten mit längeren Trockenphasen sicher eher angesagt.

CHECKLISTE ZUM UNTERHALT VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Datenanalyse:

- Überprüfung Wechselrichter
- Analyse der PV-Produktionsdaten
- Ablesen der Zählerstände

Sichtkontrolle / Unterhalt:

- Sichtkontrolle der Solarmodule
- Sichtkontrolle des Montagesystems
- Kontrolle der Steckverbindungen
- Reinigung der Solarmodule nach Bedarf
- Hot-Spot-Überprüfung der Solarmodule

Solaranlagen sind sehr wartungsarm, aber nicht wartungsfrei!

Unbemerkte Einbussen in der Stromproduktion können rasch die beste Wirtschaftlichkeitsrechnung verzerren. Mit zunehmender Verschmutzung reduziert sich der Wirkungsgrad einer Solaranlage, was zu weniger Gewinn oder geringerer Eigenstromproduktion führt. Es können zudem aber auch weitere, meist kostenrelevante Schäden an der Anlage entstehen. Entgegen der Meinung vieler Besitzer von Solardächern reicht die natürliche Reinigung durch Regen, Schnee und Wind nicht aus. Für einen optimalen Betrieb mit maximalem Ertrag ist ein Minimum an Unterhalt mit manueller Reinigung zu tätigen, denn Solaranlagen sind zwar sehr wartungsarm, aus heutiger Sicht aber nicht wartungsfrei.

Allgemeiner Unterhalt von Solaranlagen

Je nach Verschmutzungsgrad verringert sich der Gesamtertrag der Anlage zwischen zwei und

zwanzig Prozent, weshalb es sich lohnt, auch die als «quasi wartungsfrei angepriesenen» PV-Anlagen richtig zu unterhalten. Der Unterhalt gliedert sich in den administrativen Teil der Datenanalyse und den Unterhaltsteil im Bereich der Sichtkontrolle. Meist können erste Unstimmigkeiten bereits bei der Auswertung der Daten erkannt werden. Die Sichtkontrolle kann Mängel aus der Datenanalyse oft bestätigen oder es werden Fehler entdeckt, welche die ausgewerteten Daten nicht widerspiegeln.



Stefan Aeschi

dipl. Architekt ETH/SIA,
Experte Bau-
und Energietechnik
HEV Schweiz

Schützen Sie Ihre Familie: sicher, schnell und günstig

Jetzt online abschliessen:



Drei gute Gründe für die digitale Risikolebensversicherung von Zurich und dem Hauseigentümerverband:

1. **Garantierte Tragbarkeit der Hypothek** – selbst im Todesfall.
2. **Schutz ab dem nächsten Tag** – ideal bei Hypothekengesprächen.
3. **Hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis** – und jährliches Kündigungsrecht.



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**

Bereits zum 25. Mal durfte der HEV Kanton Zürich zum traditionellen Kyburg-Forum im Casinotheater Winterthur einladen. Schwerpunkt des Anlasses war eine Podiumsdiskussion mit dem Thema «Verdichtung zwischen Wohnqualität und Zwang – wie viel Dichte verträgt der Siedlungsraum?»

«Historisches ist passiert!», mit diesen Worten eröffnete Hans Egloff den traditionellen Herbstanlass des kantonalen Hauseigentümerverbandes. Mit der am 28. September endlich beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwertes hat für den Präsidenten des HEV Kanton Zürich eine neue Zeitrechnung begonnen. Das Ergebnis habe gezeigt, dass eine Mehrheit der Schweizer Bevölkerung für den Schutz des Eigentums ist. Das Publikum bedankte sich mit tosendem Applaus für seine Worte.

Weiter durfte Hans Egloff unter den zahlreichen Gästen viel Prominenz aus Politik und Wirtschaft begrüssen. Besonders erwähnt wurden dabei die alt Nationalräte Robert Keller, Ernst Schibli, Markus Hutter und Hans Rutschmann, Nationalrätin Theres Schläpfer, alt Regierungsrat

KYBURG-FORUM 2025

«Verdichtung – alle rufen nach Wohnungen»

Bilder: André Springer, Horgen



Hans Hollenstein und Regierungsrätin Carmen Walker Späh, diverse Kantonsräte, sowie der Winterthurer Stadtpräsident Mike Künzle und Markus Meier, Direktor HEV Schweiz.

Thematisch stand der Abend unter dem Thema «Verdichtung – alle rufen nach Wohnungen». Dabei steigt vor allem im Kanton Zürich der Bedarf nach Wohnraum, gleichzeitig sollen Landschaften geschützt und die Lebensqualität in bestehenden Quartieren erhalten bleiben. Wo verläuft die Grenze zwischen notwendiger Entwicklung und gefühlter Überforderung? Wie lässt sich Dichte so gestalten, dass sie als Qualität und nicht bloss als Dichtestress wahrgenommen wird?

Diskutiert wurden diese Fragen unter der Leitung von Monika Schärer, Journalistin und ehemalige SRF TV-Moderatorin. Sie stellte in der Folge ihre Gäste gleich selbst vor: Fredy Hasenmaile, Chefökonom, Economic Research, Raiffeisen Schweiz, Benjamin Meyer, Kantonsplaner,





Amt für Raumentwicklung, Baudirektion, und Theo Schaub, Unternehmer, Präsident Baugenossenschaft Zentralstrasse.

Nach dem obligaten Einstieg mit der Frage an die Diskussionsteilnehmer und deren entsprechenden Antworten, wie sie denn selbst wohnten, bzw. wie verdichtet sie wohnten, startete eine sehr angeregte und höchst interessante Diskussion. So kamen verschiedene Argumente wie etwa die raumplanerischen Vorteile für eine Verdichtung zur Sprache.

Für Fredy Hasenmaile beinhaltet Verdichtung sehr viele verschiedene Aspekte, und zwar gesellschaftliche und nicht nur raumplanerische Fragen und Probleme. Theo Schaub betonte, dass durch Verdichtung neuer Wohnraum in guter Qualität geschaffen werden müsse. Als Kriterium für guten Wohnraum stelle er sich immer die Frage, ob er oder seine Kinder selbst gerne dort würden wohnen wollen. Wohnraum müsse derart beschaffen sein, dass er langfristig erhalten bleibt, und nicht – wie in der Stadt Zürich – bereits wieder nach 50–70 Jahren abgerissen wird.

Benjamin Meyer plädierte dafür, Verdichtung mit positiven Bildern zu verknüpfen, etwas, das den Immobilienfirmen meistens nicht gelänge. Die Bevölkerung müsse von ihnen «abgeholt» werden, damit überhaupt gebaut werden darf. Auf die Frage, wie es in 20–30 Jahren im Kanton Zürich und generell in der Schweiz aussehen werde und weiterhin so viel neuer Wohnraum gebraucht würde, weist Fredy Hasenmaile darauf hin, dass das Bevölkerungswachstum voraussichtlich noch etwa bis 2040 im aktuellen Ausmass steigen werde. Danach aber werde dieses deutlich weniger stark und ab 2055 wohl nur noch



rund 0.5 Prozent zunehmen, was sich dann auch auf den Wohnungsmarkt auswirken werde.

Nach einigen Fragen aus dem Publikum ergriff Hans Egloff wieder das Wort und bedankte sich für die interessante Gesprächsrunde, die für viele Anregungen sorgte. Schliesslich überreichte er allen ein edles Schreibwerkzeug und gab mit einem Augenzwinkern jeder und jedem von ihnen noch einen Tipp, wozu sie es wohl am besten verwenden könnten.

Danach ergriff Regierungsrätin Carmen Walker Späh das Wort. Sie betonte mit Nachdruck, dass der Kanton Zürich mit der kommenden Abstimmung zur kantonalen Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» vor einer entscheidenden Weichenstellung stehe. Mit dem staatlichen Vorkaufsrecht käme es zu einem schwerwiegenden Eingriff in die Vertrags- und Eigentumsfreiheit und keine einzige zusätzliche Wohnung würde dadurch gebaut. Mit dem Gegenvorschlag der Regierung könnte hingegen tatsächlich mehr Wohnraum geschaffen werden.

Nach ihren eindringlichen Worten verabschiedete die Regierungsrätin das Publikum in den wohlverdienten Apéro riche. (rcv)



Quartiere vor
Ausweich-Verkehr
schützen



am 30. November

JA zur
Mobilität
für alle

Regierungsrat und Kantonsrat sagen JA!

ja-mobilitaet.ch



Bild: Adobe Stock



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 8)

Unterstützung für unsere Initiativen durch Banken und Versicherungen

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

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

Diese Änderung bringt auch aus Sicht von Banken keine zusätzlichen Risiken mit sich. Probleme, wie auch schon heute, entstehen

nur, wenn ein Neukäufer von familiären Veränderungen betroffen ist (Scheidung), wenn er neu jemanden, z.B. einen Elternteil, finanziell unterstützen muss oder wenn er seine Arbeitsstelle verliert. Die Statistiken zeigen aber, dass selbst in diesen Fällen oft Lösungen ohne Verluste für die Banken gefunden werden (z.B. Umzug in eine kleinere Wohnung bei gleichzeitiger Vermietung oder Verkauf des Wohneigentums).

Gleichzeitig ist auch den Banken bewusst, dass ein Kauf von Wohneigentum für den Mittelstand ohne die Hilfe einer Erbschaft, eines Erbvorbezug oder eines «Onkels» sehr anspruchsvoll ist, besonders für junge potenziell

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.

le Käuferinnen und Käufer. Hat ein Käufer jedoch nach rund 20 Jahren Berufstätigkeit genug in die Pensionskasse einbezahlt, könnte ein Kauf auch ohne fremde Hilfe gelingen. Deshalb können Banken und Versicherungen die Wohneigentums-Initiative unterstützen.

Kein Preisanstieg von Wohneigentum

Schliesslich ist mit der Umsetzung der Initiative kein Preisanstieg von Wohneigentum zu erwarten. Wahrscheinlicher ist, dass es aufgrund der aktuell angespannten Lage zu einem – wenn auch minimen – Preisnachlass kommt.

Die zweite Initiative, die «Starthilfe-Initiative», hilft potenziellen Käufern, indem das Eigenkapital dank einer staatlichen Bürgschaft

auf 10 bis 5 Prozent reduziert werden kann. Dies gilt bei allen Wohnungskäufen, nicht nur bei subventionierten Wohnungen – und hat sich in anderen Kantonen bereits bewährt. Mit der Starthilfe-Initiative wird es ermöglicht, dass sich wieder mehr Junge und Familien die eigenen vier Wände erstehen können.

Diesbezüglich haben Banken das Interesse einer direkten Bürgschaft, also nicht via Käufer. Diese muss nicht zwingend vom Staat kommen: Es reicht, wenn der Staat sie vorschreibt. Die Bürgschaft könnte vom Käufer beispielsweise auch als Versicherung abgeschlossen werden – was wiederum eine Chance für Versicherer ist. Allerdings wird es darauf hinauslaufen, dass die Bürgschaft bzw. Versicherung maximal 10 Prozent des Kaufpreises abdecken kann, womit die Käuferschaft Eigenmittel von mindestens 10 Prozent einbringen muss. Damit dürfte dies auch die Vorgaben der FINMA erfüllen.

Eine Änderung der Tragbarkeitsanforderungen wird dies nicht mit sich bringen. Ausserdem versuchen Wohneigentumsbesitzer auch in schwierigen Zeiten oft sehr engagiert, ihr Wohneigentum zu halten, was das Risiko für Banken und Versicherungen bei Hypothekengeschäften verkleinert.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

WOHNSCHUTZINITIATIVE IM KANTON ZÜRICH

Stockwerkeigentum jetzt begründen

Im kommenden Jahr (Datum noch nicht bekannt) wird im Kanton Zürich über die Wohnschutzinitiative abgestimmt.

Kernanliegen dieser Initiative ist es, ein Instrument für die Gemeinden zu schaffen, um auf ihrem Gebiet der «schädlichen Entwicklung» des aktuellen Wohnungsmarktes zu begegnen. Die Wohnschutz-Initiative könnte die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum erschweren.

Gemeinden mit Wohnungsmangel (Leerstand unter 1,5%) können die Umwandlung bewilligungspflichtig machen und die Bewilligung an befristete Mietzinsbeschränkungen knüpfen. Dies könnte die Flexibilität von Investitionen verringern und Anreize für die Schaffung von Eigentumswohnungen verringern.

Falls Sie eine Umwandlung planen, sollten Sie jetzt prüfen, ob Sie von der aktuellen Rechtslage profitieren können, um unnötige Hürden zu vermeiden. Der Hauseigentümerverband Zürich ist Ihnen behilflich, eine für Sie geeignete Lösung zu finden.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe mehrere Beilagen mitversandt, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf

Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion rezykliert und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcen-

schonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll entsorgbar, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehr wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann sie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOfix
Insektenschutz
Innenbeschattung



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



Heute das Vorkaufsrecht, morgen die Enteignung



30. November

NEIN zum Vorkaufsrecht, JA zum Gegenvorschlag

Am 30. November sagen wir klar NEIN zum Vorkaufsrecht und JA zum Gegenvorschlag, der auch vom Regierungs- und Kantonsrat unterstützt wird.

Unsere wichtigsten Argumente:

1. Kein neuer Wohnraum

Das Vorkaufsrecht schafft keine einzige zusätzliche Wohnung. Statt neue Projekte zu fördern, werden lediglich Besitzverhältnisse verschoben. Damit bleibt das eigentliche Problem – zu wenig Wohnraum – ungelöst.

2. Eingriff ins Eigentum

Privateigentümerinnen und -eigentümer verlieren ihre freie Wahl, an wen sie ihr Eigentum verkaufen. Das ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsrechte und führt zu Rechtsunsicherheit sowie langwierigen Streitfällen.

3. Verschwendung von Steuergeldern

Die Initiative würde Millionen von Franken an Steuergeldern binden, die Gemeinden dringend für Schulen, Sicherheit oder Infrastruktur brauchen. Ein teures Instrument, das kaum Wirkung zeigt.

4. Blockade bei energetischen Sanierungen

Statt energetische Sanierungen und Investitionen im Bestand zu erleichtern, führt das Vorkaufsrecht zu Verzögerungen und zusätzlichen Hürden. Das behindert Klimaziele und verschärft den Sanierungsstau.

NEIN zum Wohnungs-Bschiss
zum Vorkaufsrecht



Mehr Infos unter
wohnungs-bschiss.ch

«Das Vorkaufsrecht schafft keine einzige neue Wohnung und belastet die Gemeindesteuern wesentlich. Das ist keine nachhaltige Lösung!»



*Domenik Ledergerber,
Kantonsrat SVP,
Präsident SVP Kanton Zürich*

«Die Initiative verletzt Eigentumsrechte und schafft Rechtsunsicherheit.»



Doris Meier, Kantonsrätin FDP

«Wir brauchen schnellere Verfahren für Sanierungen im Bestand und müssen dort bauen, wo schon gebaut ist. Neue Mischzonen mit Wohnraum, statt leere Büroräume.»



*Cristina Cortellini, Kantonsrätin
GLP, Gemeinderätin Dietlikon*

«Die Gemeinden brauchen kein bürokratisches Vorkaufsrecht – sie können schon heute kaufen. Wirksam ist der Gegenvorschlag: flexible Förderung, mehr Angebot, mehr Wohnraum.»



*Philipp Kutter,
Stadtpräsident Wädenswil,
Nationalrat Die Mitte*

«Der Gegenvorschlag setzt auf Förderung statt Zwang – genau das bringt mehr Wohnraum für alle.»

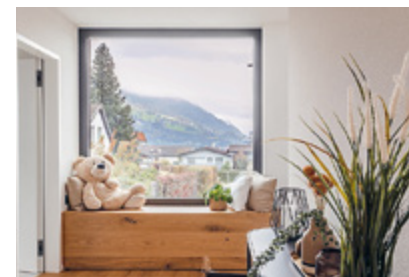


*Marzena Kopp,
Kantonsrätin Die Mitte,
Gemeinderätin Meilen*

JA zum Gegenvorschlag
mit Regierungsrat und Kantonsrat

- ✗ Nein zur schädlichen Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»
 - ✓ JA zum Gegenvorschlag mit Regierungs- und Kantonsrat
- Stichfrage: ✓ Gegenvorschlag

Lichtdurchflutete Räume ohne Kompromiss



Ein modernes Einfamilienhaus, das vor allem durch eine Besonderheit auffällt: grosse, passende Fenster. Viel Tageslicht in den Innenräumen sowie eine hohe Qualität waren der Bauherrschaft beim Planen des Zuhauses wichtig. Die Fenster von EgoKiefer waren dafür die perfekte Lösung.

Text Jana Berisha, Chefredaktion traumhaus

Bilder EgoKiefer, Yvonne Bollhalder

Auf einem erhöhten Grundstück in Mels, im Sarganserland des Kantons St. Gallen, hat sich eine Familie den Traum vom Eigenheim erfüllt.

Ein modernes, kubisches Haus mit grossem Garten und einem Pool ist das Zuhause, das den Wünschen der Familie entspricht. Der Materialmix aus einer Holzfassade an einem Teil des Gebäudes sowie der Weissputzfassade am anderen Teil wird von einer Gemeinsamkeit ergänzt: den 23 grosszügigen EgoKiefer Holz-Alumi-

nium-Fenster «EgoAllstar». Sie öffnen die Schranken zwischen Innen und Aussen, schaffen eine Verbindung zum Garten und ermöglichen den Weitblick über die Nachbarschaft bis hin zur Hügellandschaft.

Natürliche Behaglichkeit

Die Holz-Aluminium-Fenster passen sich den Perspektiven optimal an: Gegen aussen widerspiegeln sie mit dem anthrazitfarbenen Aluminium das lineare Konzept der Architektur, während der Holzrahmen im Innern



**Regelmässige Wartung von
Türen vermeidet Schäden
und spart Kosten und Nerven.**



Aluminium trifft auf Holz

Das Holz-Aluminium-Fenster Ego®Allstar ist dank ausgeklügelter technischer Details jeder Anforderung gewachsen und überzeugt dabei auch optisch. Die harmonische Verbindung von Form und Funktion macht es zu einem echten Alleskönner:

- Hohe Dichtheit
- Konstruktiver Holzschutz
- Verdeckte Entwässerung und Verschraubung
- Flexible Verbindungen
- Zusätzliche Steifigkeit und Stabilität
- Ausgezeichnete Wärmedämmwerte

egokiefer.ch

eine behagliche Stimmung schafft. Die harmonische Verbindung von Holz und Aluminium macht das Fenster besonders langlebig. Dank ausgeklügelter technischer Details sind sie jeder Anforderung gewachsen und überzeugen dabei auch optisch. Die Bauherrschaft profitierte von den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und hat sich für grosszügige Fensterflächen entschieden, welche die elegante Formsprache des Gebäudes unterstreichen.

Neben der Optik schätzt die Familie vor allem den angenehmen Wohnkomfort, denn das EgoAllstar schützt dank höchster Dichtheit vor Wind, Wasser und Schall. Zwei umlaufende Dichtungen aus dem dauerhaft elastischen Werkstoff EFDM garantieren, dass die Fenster auch nach vielen Jahren eine gleichbleibende Qualität aufweisen. Ein zusätzliches Dichtteil am unteren Teil des Rahmens schützt das Holz vor Feuchtigkeit und stellt sicher, dass Wasser funktionssicher nach aussen abgeführt wird. Das Wasser wird auf der Aussenseite anschliessend ohne sichtbare Entwässerungsschlitze über eine dezente Nut abgeführt.

Auch der hohe Wärmeschutz ist vor allem in den kalten Wintermonaten ein Vorteil und macht das Gebäude zu

einem wohligen Familienzuhaus. Im Sommer hingegen verhindern die mehrfach verleimten Rahmenhölzer kombiniert mit den doppelt verklebten Scheiben das Verziehen des Fensters.

Komfortable Bedienung

Auch bei den Türen wurde das Konzept der lichtdurchfluteten Räume weitergezogen. Eine elegante Holz-Aluminium-Hebeschiebetüre mit einer Grösse von 13, X6 Quadratmetern lässt die Grenzen zwischen den Innen- und Aussenräumen verschmelzen und öffnet den Blick in den Garten. Die Konstruktion ermöglicht problemlos grosse Flügelbreiten und -gewichte und überzeugt durch ihre komfortable Bedienung.

Damit nicht nur natürliches Licht in die Räume fällt, sondern auch frische Luft hineinströmt, ermöglichen die Hebeschiebetüren eine Spaltlüftung – für eine sichere und effiziente Lüftung. Mit den Fenstern und der Hebeschiebetür in Holz-Aluminium von EgoKiefer hat die Bauherrschaft ihr modernes Einfamilienhaus abgerundet. Die durchdachte Architektur und das ideale Wohnkonzept verbinden Funktionalität mit ästhetischem Design, ohne dabei auf die Vorteile des Tageslichts zu verzichten. ||



Panorama

Schlanke Verglasungen und bedienerfreundliche Schattensysteme im Fokus.

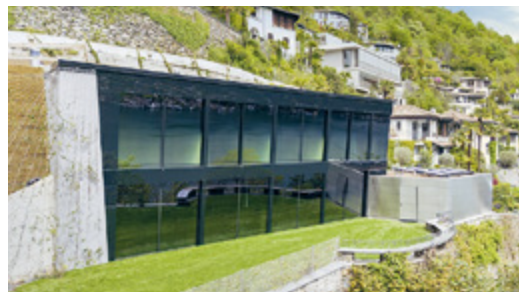
Mehr Bedienkomfort: Der Sonnenschutz lässt sich neu über einen direkt am Fenster angebrachten **Slider** manuell in die gewünschte Position verschieben. Dank weiterer Optimierungen beim Design sind die elektrischen oder solarbetriebenen Rollos und Plissees jetzt mit einem schlankeren Profil und einem leiseren Motor ausgestattet. velux.ch



Die schlanke Holz-Metall-Schiebetür **«ST2»** überzeugt durch leichte Bedienung und eine gute Wärmedämmung. Sie ist als manuelle oder motorisierte Variante verfügbar und kann optional mit einer Nullschwelle ausgestattet werden. 4-b.ch



Die Aufglasmarkise **«markilux 7800»** fügt sich perfekt in reduzierte, zeitgemässe Architektur ein. Die Gegenzugtechnik und optionale Ausstattung mit **«markilux tracfix»** sorgen für eine optimale Tuchspannung. markilux.com



Die Gebäudehülle umfasst **sieben motorisierte Schiebefenster** mit Isolierglas und elf Festelemente. Alle Glaselemente sind um 5° nach aussen geneigt. Ein luftunterstütztes Dichtungssystem sorgt für dauerhafte Dichtheit. air-lux.com

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

Für Sie persönlich vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33
5243 Mülligen

Tel 056 450 00 40
info@domeisenfenster.ch
domeisenfenster.ch



Einfach komfortabel.



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2025»

Kurs für Hauseigentümer

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

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

Datum: Dienstag, 20. Januar 2026, 8.30 bis 11.00 Uhr

Türöffnung: 8.00 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 240.–, Ehepaar** CHF 370.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 280.–, Ehepaar** CHF 450.–

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

** Nur 1 Dokumentation

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024» vom 20. Januar 2026

(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	
		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.

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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

FACHMEDIEN

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Es lohnt sich!

Fachwissen vor Ort
bestellen: 0848 852 856
rohrmax.ch info@rohrmax.ch

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?

ROHRMAX

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



Bestellen via Handy,
QR-Code scannen



MIETRECHT

Die Familienwohnung im Mietrecht

Für Vermieter ist es entscheidend zu wissen, ob eine vermietete Wohnung als Familienwohnung gilt. In diesem Fall kommen besondere gesetzliche Schutzbestimmungen zur Anwendung. So müssen bei Ehepaaren Kündigungen sowie andere rechtlich bedeutsame Mitteilungen beiden Partnern separat zugestellt werden. Zudem kann ein Ehegatte die Familienwohnung nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen. Werden diese rechtlichen Vorgaben nicht eingehalten, ist die Kündigung unwirksam.

Die besonderen Schutzbestimmungen im Miet- und Eherecht gelten für Ehepaare (Art. 159 ff. ZGB, Art. 14 ff. PartG¹⁾), nicht aber für Konkubinatspaare. Massgebend ist die Unterscheidung zwischen dem Innenverhältnis – der internen Entscheidung über die Wohnsituation – und dem Aussenverhältnis, also den rechtlichen Beziehungen zum Vermieter. Während im Innenverhältnis die ehelichen Pflichten (Art. 162 ZGB ff.) dominieren, geht es im Aussenverhältnis um Rechtssicherheit für den Vermieter.

Eheliche Wohnung und Familienwohnung

Eheliche Wohnung und Familienwohnung sind nicht zwingend identisch. Ehegatten können mehrere eheliche Wohnungen haben, etwa aus beruflichen Gründen. Die Familienwohnung ist dagegen der tatsächliche Mittelpunkt des Ehe- und Familienlebens und genießt besonderen Schutz nach Art. 169 ZGB, Art. 14 PartG sowie Art. 266m–266o OR.

Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid vom 17. Juni 2015 (BGE 5A_242/2015, vgl. E. 3.2.3.) klargestellt, dass das gemeinsame Leben auch dann als Ehegemeinschaft gilt, wenn Ehegatten aufgrund beruflicher Umstände zwei Wohnungen führen. In aller Regel besteht jedoch nur eine Familienwohnung, die dem besonderen Schutz untersteht. Ehe- bzw. Familienwohnungen sind jene Räum-

lichkeiten, die ein Ehepaar als festen Wohnsitz nutzt und in denen das gemeinsame eheliche Leben stattfindet. Ob Kinder vorhanden sind oder nicht, ist dabei unerheblich.

Konkubinats- und Wohngemeinschaft

Bewohnt ein Paar im Konkubinats- oder eine Wohngemeinschaft eine Wohnung, so gilt diese rechtlich nicht als Familienwohnung. Der besondere Kündigungs- und Verfügungsschutz findet daher keine Anwendung. Der Gesetzgeber wollte die familienrechtlichen Schutzvorschriften ausdrücklich auf Ehepaare beschränken (vgl. Art. 159 ff. ZGB und Art. 14 ff. PartG).

Für Konkubinatspaare oder Wohngemeinschaften ist es deshalb ratsam, vertragliche Abmachungen über Kosten, Inventar und Kündigung festzuhalten. Ein Ehepaar, das mit Dritten zusammenlebt, kann seine Wohnung jedoch weiterhin als Familienwohnung geltend machen, sofern dies dem Vermieter klar kommuniziert wird.

Wahl der Familienwohnung

Nach Art. 162 ZGB und Art. 14 PartG wählen die Ehepartner ihre Wohnung gemeinsam. Eine ausdrückliche Zustimmung ist nicht notwendig; sie kann auch stillschweigend erfolgen, etwa durch den gemeinsamen Einzug. Bei Uneinigkeit sieht das Gesetz das Eheschutzverfahren vor (Art. 172 ZGB).

Der Vermieter hat Anspruch auf Information, ob eine Wohnung als Familienwohnung dient.

¹⁾ Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare bzw. BG vom 18. Dez. 2020 (Ehe für alle), in Kraft seit 1. Juli 2022

Unterlassene Mitteilungen über Zivilstand oder Wohnsitzwechsel können zu Schadenersatzpflichten führen.

Abschluss des Mietvertrages

Die Pflicht zur gemeinsamen Wohnungswahl betrifft nur das Innenverhältnis. Im Aussenverhältnis können die Ehepartner den Vertrag gemeinsam oder einzeln abschliessen. Unterzeichnen beide, sind sie gleichberechtigte Mieter und haften solidarisch (Art. 143 OR i. V. m. Art. 266m OR).

Tritt nur ein Ehepartner als Mieter auf, kann das Mietverhältnis mit Zustimmung (Ermächtigung) des anderen dennoch beide verpflichten (vgl. Art. 166 Abs. 2 ZGB; Art. 15 Abs. 2 PartG). Diese Zustimmung kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen.

Besteht der Mietvertrag schon vor der Eheschliessung, wird die Wohnung mit der Heirat automatisch zur Familienwohnung. Der Ver-

mieter ist darüber zu informieren, da ab diesem Zeitpunkt die Schutzvorschriften greifen.

Kündigung der Familienwohnung

Besonders bedeutsam ist der Kündigungsschutz. Ein Ehepartner darf die Familienwohnung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen kündigen oder über sie verfügen (Art. 169 ZGB, Art. 14 PartG, Art. 266m OR). Wird die Zustimmung ohne triftigen Grund verweigert, kann das Gericht angerufen werden.

Kündigt der Vermieter, muss er beiden Ehegatten jeweils separat und mit amtlichem Formular kündigen (Art. 266n OR). Dies gilt auch dann, wenn nur ein Ehepartner im Vertrag aufgeführt ist. Werden die Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR).

Exkurs: Mietvertrag mit Konkubinatspaaren

Im Unterschied zur Ehe kennt das Gesetz für Konkubinatspaare keinen besonderen Schutz der Wohnung. Eine gemeinsam bewohnte Wohnung

gilt nicht als Familienwohnung, womit weder Kündigungsschutz nach Art. 266m–266o OR noch Zustimmungserfordernisse nach Art. 169 ZGB zur Anwendung gelangen.

Für den Vermieter ist einzig der Mietvertrag entscheidend: Steht nur ein (Konkubinats-)Partner darin, ist ausschliesslich er Mieter und damit verpflichtet und berechtigt. Kündigungen sind nur ihm zuzustellen. Stehen beide im Vertrag, gelten sie als gewöhnliche Mitmieter mit solidarischer Haftung.

Da das Gesetz keine Schutzmechanismen vorsieht, sollten Konkubinatspaare ihre Rechtsbezie-

hung vertraglich regeln, insbesondere hinsichtlich Kostenaufteilung, Kündigung und Trennung. Ein gerichtlicher Schutz wie im Eheschutzverfahren (Art. 172 ZGB) besteht hier nicht.



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

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

EHE- UND KONKUBINATSPAAR IM MIETRECHT (EINIGE AUSGEWÄHLTE UNTERSCHIEDE)		
Aspekt	Ehepaar	Konkubinatspaar
Rechtsgrundlage	Art. 169 ZGB, Art. 14 PartG, Art. 266m–266o OR	Keine speziellen Bestimmungen
Mietvertrag	Unterzeichnung durch einen oder beide Partner möglich. Zustimmung oder Mitunterzeichnung verpflichtet beide.	Vertrag wirkt nur gegenüber der unterzeichnenden Person. Partner*in nicht automatisch einbezogen; evtl. Untermietverhältnis.
Haftung	Gemeinsame Unterzeichnung = solidarische Haftung beider.	Gemeinsame Unterzeichnung = solidarische Haftung; sonst nur der Vertragspartner haftbar.
Kündigung durch Mieter	Nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Partners möglich (Art. 169 ZGB).	Jeder Vertragspartner kann selbst kündigen; keine Zustimmung des Partners erforderlich.
Kündigung durch Vermieter	Zustellung an beide Partner, zwingend mit amtlichem Formular (Art. 266n OR). Fehler = Nichtigkeit (Art. 266o OR).	Kündigung nur an im Vertrag genannten Mieter. Keine Pflicht zur separaten Zustellung.
Gerichtlicher Schutz	Eheschutzverfahren möglich (Art. 172 ZGB).	Kein besonderer Schutz, allgemeines Vertragsrecht gilt.
Informationspflicht	Pflicht zur Mitteilung an den Vermieter, sonst Schadenersatzrisiko.	Keine gesetzliche Informationspflicht über Beziehungsstatus.

neo view

Sprengt den Rahmen

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

Extrem schmaler Rahmen dank verdecktem Flügel

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

Clevere Technik, edles Design.

MIETRECHT

Rauchen auf dem Balkon

Zu den Nutzungsarten des Balkons, die des Öfteren zu Streitigkeiten unter den Nachbarn führen, gehört das Rauchen auf dem Balkon. Wie ist das aus rechtlicher Sicht zu bewerten?

Wenn Wohnungseigentümer bzw. Mieter auf dem Balkon rauchen, haben die nichtrauchenden Nachbarn auf den benachbarten Balkonen den Eindruck, belästigt zu werden. Auch die Nachbarn in den darüberliegenden Wohnungen ärgern sich über den Rauch, wenn sie deshalb Fenster und Balkontüren geschlossen halten müssen. Als besonders ärgerlich wird diese Situation empfunden, wenn Raucher ausschliesslich auf dem Balkon rauchen, um ihre Wohnungen gestankfrei zu halten, in Kauf nehmen, dass ihr Zigaretten- und Zigarrenrauch in die nachbarlichen Wohnungen eindringt.

Im Gegensatz zu den in der jüngeren Zeit weltweit zunehmenden Einschränkungen des Rauchens in öffentlichen Gebäuden, Gaststätten und Bars sowie am Arbeitsplatz wird das Rauchen in den eigenen vier Wänden (und dazu wird grundsätzlich auch der Balkon bzw. der Sitzplatz gerechnet) als Ausdruck der persönlichen Lebensführung der Raucher betrachtet und lässt sich daher nicht einfach generell untersagen. Dies gilt insbesondere für Wohnungseigentümer. Im Falle von Stockwerkeigentum würde sich ein Rauchverbot im Reglement oder in der Hausordnung wohl kaum durchsetzen lassen.

Anders verhält es sich meines Erachtens bei Mietwohnungen. Vermietet der Vermieter eine Mietwohnung ausdrücklich als Nichtraucherwohnung, so muss sich der Mieter an ein solches Verbot halten. Fraglich ist es in solchen Fällen allerdings, ob dem Mieter das Rauchen auf dem Balkon ebenfalls verboten werden kann. Selbstverständlich kann das Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen untersagt werden (Treppenhaus, Lift, Waschküche). Auch ohne ausdrückliches Verbot in der Hausordnung ist

das Rauchen aus Rücksicht auf die Nachbarn auf jeden Fall in der Waschküche und in Trockenräumen zu unterlassen.

Kein Rauchverbot im Mietvertrag

Enthält der Mietvertrag kein ausdrückliches Rauchverbot, darf der Mieter nicht nur in der Wohnung, sondern auch auf dem Sitzplatz und auf dem Balkon rauchen. Diese Freiheit steht dem Wohnungseigentümer kraft seiner Eigentümerstellung sowieso zu. In die gleiche Richtung geht die publizierte deutsche Rechtsprechung zum Rauchen. So ist z. B. gemäss Urteilen des Landgerichtes Paderborn und des Landgerichtes Köln das Rauchen eine Folge der freien Willensentscheidung der Mieter und ist Bestandteil des sozialadäquaten Verhaltens der Mieter, wenn diese in der Wohnung rauchen.

Urteile schweizerischer Gerichte höherer Instanz sind mir nicht bekannt. Auf jeden Fall ist der Vermieter gut beraten, im Falle der Vermietung von Nichtraucherwohnungen – ein Rauchverbot muss zwingend ausdrücklich in einem (schriftlichen) Mietvertrag enthalten sein – bei der Mieterauswahl nur bekennende Nichtraucher zu berücksichtigen.

Pflicht zur Rücksichtnahme

Gemäss Gesetz sind sowohl die Wohnungseigentümer als auch die Mieter zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet (Art. 712a Abs. 2 ZGB; Art. 257f Abs. 2 OR). Dieser Rücksichtnahmepflicht kann allerdings weder ein Rauchverbot auf dem Balkon noch ein Verbot des Rauchens an einem geöffneten Fenster entnommen werden. Es darf aber von den Rauchern ohne Weiteres erwartet werden, dass sie sich beim Rauchen im Aussenbereich der Wohnung eine

gewisse Zurückhaltung auferlegen. Kettenrauchen im Aussenbereich stellt einen Verstoss gegen die Rücksichtnahmepflicht dar, sofern Nachbarn durch die Rauchimmissionen übermässig beeinträchtigt werden.

Hat der von Sitzplätzen und Balkonen aufsteigende Rauch zudem nachweislich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Oberanlieger während der Nachtruhezeiten zur Folge, könnten diese einen Verzicht des Rauchens während dieser Zeiten (23.00 Uhr bis 7.00 Uhr) verlangen, weil einer ungestörten Nachtruhe ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Bei den hierzulande überwiegend nicht klimatisierten Wohnungen kann nicht erwartet werden, dass nachtsüber die Schlafzimmerfenster geschlossen gehalten werden müssen. In der Regel sollten sich Raucherprobleme mit einem freundlichen Gespräch, allenfalls unter Beizug einer vermittelnden Drittperson, lösen lassen. Ist ein Raucher zu keiner Rücksichtnahme bereit, bliebe der Klageweg offen (Gang zum Friedens-

richter), was in der Regel gutnachbarlicher Beziehungen abträglich ist.

Wichtig ist, dass aus der Rücksichtnahmepflicht kein totales Rauchverbot im Freien (weder am Tag noch in der Nacht) abgeleitet werden kann. Rauchimmissionen müssen deshalb in der Regel vor allem tagsüber toleriert werden, selbst wenn sie der nichtrauchende Nachbar als störend empfindet. Dasselbe gilt für gelegentliche unwesentliche Beeinträchtigungen während der Nacht. Das Gesetz verbietet in Art. 684 des Zivilgesetzbuches (ZGB) ja nur übermässige Immissionen.

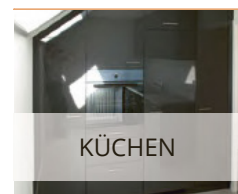


Thomas Oberle

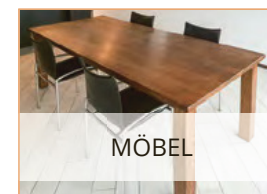
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



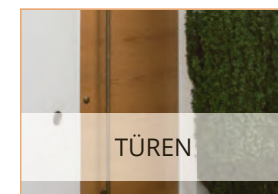
Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



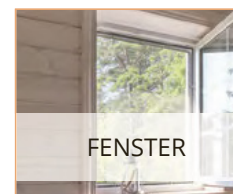
KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



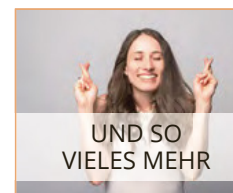
BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-
ANFERTIGUNGEN



UND SO
VIELES MEHR

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

www.schreinerei-ruetschi.ch

SIE BESITZEN EINE IMMOBILIE IN ZÜRICH?

ZUSATZ_WOHNRAUM LEICHT GEBAUT

AUFSTOCKEN MIT HOLZSYSTEMBAU



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

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



ATTICO®

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

SEMINAR

«Erb schaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erb schafts- 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, 27. Januar 2026, 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 Mitglieder-
nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

*Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind
kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine
Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben.
Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem
Nichterscheinen sind die vollen Seminarkosten
geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich
willkommen.*

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erb schaftsregelung für Hauseigentümer» vom 27. Januar 2026

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktztatz	Autonummer
		Nur sehr wenige Parktztätze 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
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.

Kalkschutz für Immobilien

Vulcan und Geysir - das Powerduo gegen Kalk - ohne Salz und Chemie

Geprüfter Kalkschutz der EWS Wüst AG senkt Kosten, ist wartungsfrei, lässt die Mineralien Calcium und Magnesium im Wasser und schützt vor Rostschäden



Im hauseigenen Labor wird die Einhaltung der Prüfnorm des DVGW/SVGW ständig kontrolliert

Das Problem Kalk ist in der Schweiz latent und meistens unangenehm offensichtlich. Leider sind Folgekosten oder sogar Schäden, die Kalkstein im Verborgenen verursachen kann, teurer als der lästige Mehraufwand beim Putzen. Für den Betroffenen gilt es, einen Kalkschutz zu finden, der die Sanitäranlagen der Liegenschaft schützt und den Putzaufwand im Haushalt minimiert.

Keine Folgekosten und keine Wartung

Herkömmliche Ionentauscher funktionieren zwar, aber sie bringen auch viele Nachteile mit. Die Kosten für Wartung sind hoch und das Wasser ist durch die Behandlung nicht mehr wie vorher. Calcium und Magnesium werden entzogen während Natrium zugefügt wird. Zudem wird wegen der hohen Keimbelastung viel Wasser zur Regeneration verschwendet. Die dauerhafte Zugabe von Natrium führt zu Korrosion der Rohre. All diese Nachteile haben die Kalkschutzwandler Vulcan und Geysir nicht. So bleibt das Wasser wie es ist und es wird nur der Kalk behandelt. Das ist gut für die Gesundheit und senkt die Kosten.

Vulcan - Kostengünstige Power

Da Vulcan Systeme auf das Rohr montiert werden, müssen Leitungen nicht aufgeschnitten werden. So kann der EFH Besitzer auch selbst montieren. Der Betrieb erfolgt mit Strom, ansonsten ist keinerlei Unterhalt bei einer Garantiezeit von 25 Jahren nötig. Daher setzen neben vielen Immobilienverwaltungen auch weltweit namhafte Unternehmen auf Vulcan.

Geysir - geprüfter Kalkschutz

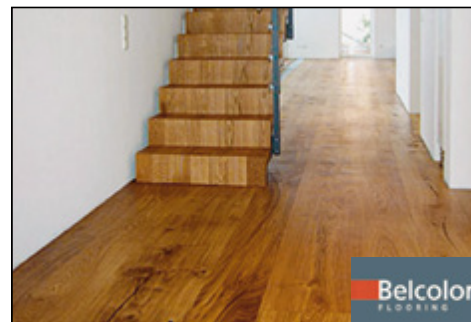
Geysir Kalkschutz behandelt das Wasser direkt und erzielt dadurch eine besonders hohe Wirkung. Dies wurde auch vom Deutschen Verband Gas Wasser (Schwesterverband des SVGW) anerkannt und mit den Prüfnormen W510 und W512 bestätigt. So wird sowohl dem anspruchsvollen EFH-Besitzer genau wie dem Betreiber öffentlicher Gebäude höchste und gesicherte Qualität gewährleistet.

Referenzen

Vulcan und Geysir finden in über 30.000 Objekten in der Schweiz und weltweit über 750.000x Einsatz u.a. bei Sauber Motorsport, Klärwerke der Stadt Zürich, Musikhochschule Winterthur, Schwimmhalle Bern-Neufeld, Stadt Lausanne, Nestlé, Coca-Cola, Danone, Mövenpick uvm. Neu wurde auch die Giga Fabrik in BB von Tesla und der Eiffelturm mit Vulcan ausgestattet.



EWS Wüst AG - Lindenmattstr. 9
5616 Meisterschwanden AG
Tel. 044 543 44 35
www.ews-wassertechnik.ch



Genossenschaft

Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in Ihrer Nähe

HÖGG

Liftsysteme,
die bewegen.

Treppenlifte
von den Lift-Experten

Plattformlifte
und Aufzüge



St. Gallen T 071 987 66 80
Bern T 033 439 41 41
Lausanne T 021 800 06 91
hoegglift.ch

**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

MIGROL

**Spielend einfach
Heizöl bestellen**

Preis berechnen und bestellen unter

- > migrol.ch/plhl-hev
- > QR-Code scannen oder
- > ☎ 044 495 12 12



**HEV-AKTION
CHF 2.-
RABATT
PRO 100 L**



HEV-Aktion gültig bis
26.11.2025. Weitere Infos
hev-schweiz.ch/migrol.

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND


KOSTER
 / Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

Ihr Partner für sämtliche Elektroinstallationen

**GMTEC-TopControl GmbH**

Spindelstrasse 2, 8041 Zürich, Telefon: 04474-04474

www.gmttec.ch, info@gmttec.ch

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

Justizvollzugsanstalt
Bostadel

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



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

Malerei/Ablaugerei

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

Schreinerei

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG

MIETRECHT

Ausserordentliche Kündigung wegen vertragswidriger Nutzung des Mietobjekts?

«Ich habe eine Liegenschaft gekauft und dann festgestellt, dass eines der Mietobjekte untervermietet ist, und zwar mindestens teilweise als Wohnraum. Das möchte ich nicht zulassen, denn im Vertrag steht Gewerbe. Kann ich eine Kündigung aussprechen?»

Das Mietgericht Zürich hatte sich gerade neu mit einem solchen Fall zu beschäftigen. Das Urteil war zum Zeitpunkt des Verfassens nicht rechtskräftig.

Sachverhalt

Ursprünglich wurde zwischen der damaligen Eigentümerin ein Vertrag über ein «Büro im 1. Stock» mit «WC auf dem Korridor» abgeschlossen, Mietbeginn 1. April 2014 mit fester Mietdauer bis 31. März 2019, mit zweimaliger Option ab April 2019 resp. 2024. Im Juni 2023 kaufte die hier Beklagte die Liegenschaft. Im September 2023 mahnte die neue Eigentümerin der Mieterin aufgrund einer zwecks- und bewilligungsfremden Nutzung des Mietverhältnisses die ausserordentliche Kündigung an. Im März 2024 wurde diese dann auch ausgesprochen.

Mit einer Fläche von über 230 m² befand sich das Objekt bei Mietbeginn in einem rohbauähnlichen Zustand. Im Anhang zum Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Vermieterin auf ihre Kosten die WC-Anlage im Korridor renovieren und eine Dusche einbauen werde. Die Einteilung beziehungsweise Abtrennung und allfällige

Schreinerarbeiten werde durch die Mieterin auf eigene Kosten vorgenommen, wobei sie für das Einholen allfälliger benötigter behördlicher Bewilligungen und die Erfüllung der entsprechenden Auflagen, vor allem feuerpolizeiliche, in Zusammenarbeit mit der Vermieterin verantwortlich sei. Die Klägerin baute das Mietobjekt um; sie richtete eine Holz-Werkstatt ein und gleichzeitig wohnten bzw. wohnen darin Untermieter. Gemäss dem Bauplan vom 25. Januar 2018 im Zusammenhang mit der Erstellung einer Terrasse erstellte die Klägerin im Mietobjekt konkret eine Teeküche, drei «Studios», einen Bastelraum und einen Ruheraum.

Wurde diese Nutzung bewilligt?

Es ging darum, ob die Wohnnutzung von der Vorbesitzerin erlaubt oder geduldet wurde und ob die erforderlichen Bewilligungen für die Umbauten eingeholt wurden sowie ob eine allenfalls rechtswidrige Nutzung der Vermieterin zuzumuten wäre.

Standpunkt Mieterin

Die Mieterin macht geltend, die gemischte Nutzung sei bei Vertragsabschluss mündlich

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

Tel. 055 418 45 45 biberbau.ch



vereinbart worden. Ursprünglich sei ein Studio zum Arbeiten und Wohnen vorgesehen gewesen, dann sei aber eine Holzwerkstatt daraus geworden. Der Verwalter sei mehrmals vorbeigekommen und habe somit von der gemischten Nutzung wie auch von den Untermietern gewusst. Auch die Behörden hätten von der Wohnnutzung gewusst: Sämtliche Um-, Ein- und Ausbauten im 1. und 3. OG – inklusive neu installierter Elektroanlage – seien behördlich abgenommen und insbesondere auch aus feuerpolizeilicher Sicht für in Ordnung befunden worden. Auch das Baugesuch für die Terrasse sei vom Amt für Baubewilligungen – im Anzeigeverfahren – und der Feuerpolizei bewilligt und abgenommen worden, weswegen es fraglich sei, wieso die Behörden über zehn Jahre lang nicht eingegriffen hätten, wenn die Wohnnutzung nicht bewilligt und nicht bewilligungsfähig wäre. Weil diese Zustände schon so lange so sind, sei die Fortführung derselben der Vermieterin zuzumuten und darum die Kündigung ungültig.

Standpunkt Vermieterin

Die Vermieterschaft bestritt im Grundsatz alles. Die in der Baubewilligung vom 21. Juni 2018 verwendeten Bezeichnungen «Studio», «Teeküche» und «Bastelraum» wiesen auf eine gewerbliche Nutzung und nicht eine Wohnnutzung hin. In einer Wohnung gäbe es eine normale Küche und nicht eine Teeküche. «Studio» im Sinne einer Wohnnutzung sei faktisch eine in sich abgeschlossene Einzimmerwohnung. Vorliegend seien aber mehrere Zimmer in einem grossen Raum verteilt, was öffentlich-rechtlich nicht zulässig sei.

Auch die brandschutzrechtlichen Vorgaben seien nicht eingehalten, für die Umbauten die feuerpolizeilichen Auflagen nicht geprüft, eingeholt und bewilligt worden. Es bestehe ein nicht hinnehmbares versicherungstechnisches Risiko, da im Brandfall eine Nichtzahlung durch die Gebäudeversicherung die Folge sein könnte.

Die Mieterin habe auch keine Kosten für ein Baubewilligungsverfahren ausgewiesen, was

zeige, dass keine Bewilligungen eingeholt worden seien.

Würdigung

Es wurde weder eine Baubewilligung noch ein Nachweis über eine feuerpolizeiliche Abnahme vorgelegt. Dass die Mieterin sich nicht mehr im Besitz der Baubewilligung befindet, ändert daran nichts, da sie nicht dargelegt hat, inwiefern ihr eine Wiederbeschaffung nicht möglich gewesen wäre. Hinzu kommt, dass die Mieterin gemäss vertraglicher Vereinbarung ausdrücklich und in erster Linie verpflichtet war, die für die vorgenommenen baulichen Veränderungen allfällig benötigten behördlichen Bewilligungen selbst einzuholen, mithin auch für eine Umnutzung.

Es fehlt damit am Nachweis einer behördlich genehmigten Umnutzung. Dies ist dahingehend zu würdigen, dass die Mieterin das Mietobjekt ohne die erforderliche Bewilligung baulich verändert und in einer Weise genutzt hat, die nicht dem vereinbarten Vertragszweck entspricht. Das Mietobjekt wird zudem in Abweichung zum öffentlichen Recht genutzt. Darin ist eine vertragswidrige Nutzung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR zu erblicken.

Ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar?

Da das Objekt jahrelang vertragswidrig genutzt wurde, konnte die Unzumutbarkeit zur Weiterführung des Mietverhältnisses ohne Weiteres bejaht werden.

*(Urteil des Mietgerichts Zürich
MJ240050-L vom 8. Juli 2025)*



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi 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, 10. März 2026, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.–,
Ehepaar** CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,
Ehepaar** CHF 530.–

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

** Nur 1 Dokumentation

*Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn
sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird
eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent
erhoben. Bei Absage am Seminartag und
unentschuldigtem Nichterscheinen sind die
vollen SeminarKosten geschuldet. Eine
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.*

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 10. März 2026

(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
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.



Energie von morgen,
schon heute.

«us Züri», Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

Das Zeitfenster für steuerlich begünstigte Sanierungen im Kanton Zürich schliesst sich

Mit der voraussichtlichen Abschaffung des Eigenmietwerts ab 2028 entfällt auch die Möglichkeit, energetische Sanierungen steuerlich abzuziehen. Zwischen Entscheid, Planung, Finanzierung und Umsetzung bleiben realistisch nur rund zwei Jahre. Eigentümerinnen und Eigentümer, die jetzt handeln, sichern sich noch Steuerabzüge, Fördergelder und langfristig tiefere Energiekosten.

Energetische Investitionen wie Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher, Wärmepumpen oder Ladeinfrastrukturen steigern den Eigenverbrauch, reduzieren Betriebskosten und erhöhen den Immobilienwert. Gerade Photovoltaik in Kombination mit einem Batteriespeicher ermöglicht es, produzierten Strom selbst zu nutzen und unabhängiger von Energiepreisen zu werden.

Für eine effiziente Umsetzung empfiehlt es sich, die Planung, Förderanträge und Installation aus einer Hand anbieten zu lassen. Ein solcher Anbieter ist **eConnect aus Bubikon (ZH)** – ein konzessionierter Elektro- und Energiepartner, der Eigentümerinnen und Eigentümer im gesamten Kanton begleitet und Projekte ganzheitlich realisiert.

Das Angebot von eConnect

Nur noch bis 2028 können Sie Investitionen in Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher und Dachsanierungen steuerlich abziehen. eConnect aus Bubikon bietet Ihnen passende Komplettlösungen – von Beratung und Planung über Installation bis hin zu Service und Nachbetreuung übernimmt eConnect alle Schritte mit eigenem Fachpersonal und Montageteams.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung und nutzen Sie die verbleibende Zeit optimal.



eConnect GmbH
Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

055 552 90 00
info@econnect.ch

www.econnect.ch

OECASA – Ihre Rendite-Verwaltung



Mietliegenschaften mit hohen Renditen garantiert mit Volumen-Verwaltungshonorar 2.5–3.5 % und Zusatzeinnahmen (Solarstrom, **Wasserstoff**, etc.)

Verlangen Sie jetzt eine Offerte: info@oecasa.ch

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



elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Ernst Lüpf 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@ernstlups.ch

 **G & H**
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.



www.g-h.ch



AUS DEM BAUREKURSGERICHT

Wenn der Hahn schreit – schreit kein Hahn danach

Bild: AdobeStock

Vor ein paar Jahren hatte sich das Baurekursgericht des Kantons Zürich wieder einmal mit dieser Frage zu beschäftigen. Wie oft ist es eigentlich einem frei laufenden Hahn erlaubt zu schreien, damit die anliegenden Eigentümer dennoch ihr Frühstücksei in Ruhe geniessen können?

Die Geschichte ...

Es wurde einmal ein Stall mit gedecktem Auslauf für zehn Hühner und einen Hahn bewilligt. Nachbarn wollten dies nicht und beehrten, der Hahn sei zu verbieten. Es wurde vor Gericht hin und her gepickt, als Höhepunkt ein Augenschein mit Parteien und einer Delegation des Gerichtes.

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W1.4 mit Empfindlichkeitsstufe ES II in einer von Einfamilienhäusern mit grosszügigem Umschwung geprägten Umgebung. Es grenzt an die Liegenschaften der Kläger und dahinter ist Wald. Auf der anderen Seite kommt bald die Landwirtschaftszone. Auf dem Grundstück selbst stehen ein Einfamilienhaus und eine Garage, in

welcher der Hühnerstall untergebracht ist, mit Zugang durch die Fassade zum Freilauf für Hühner und Hahn. Bei der Bewilligung wurde dem Hahn erlaubt, werktags ab 8 Uhr, sonntags ab 9 jeweils bis 22 Uhr Freilauf zu geniessen, ansonsten müsse er im schallisolierten und abgedunkelten Stall sein Dasein frönen.

... aus dem Leben eine Güggels

Die klagenden Nachbarn werden vom Hahnen-schrei geplagt. Nämlich sind deren Gartensitzplätzte zum Hahn hin ausgerichtet. Es existieren Lärmmessungen und Videoaufnahmen. Man höre und staune, das Tier hatte zwischen dem 6. und 11. September im Schnitt ca. zehnmal pro

Stunde geschrien. Manchmal bis zu 14, 5-mal pro Stunde. Am liebsten scheine der Hahn in der neunten Stunde am Morgen zu schreien. Diese Frequenz, auf die Minute heruntergerechnet, bedeute, dass der Hahn in etwa alle fünf bis zehn Minuten laut schreie. Dies möge auf den ersten Blick als wenig erscheinen. Berücksichtige man die Tatsache, dass der Hahn in manchen Stunden bis zu 44-mal gekräht habe, somit alle 1,5 Minuten, sei verständlich, dass das Ohr der Nachbarn sensibilisiert werde und jedes weitere Krähen nerve. Die aus dem Küchenfenster aufgenommenen Schreie haben Messwerte bis zu 88 dB, auf eine Distanz von 15 Metern.

Rechts(geschichtliches)

Das Krähen des Hahns sei objektiv erheblich störend im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) und eine erhebliche Belästigung im Sinne der kommunalen Polizeiverordnung (PolVO). Und man könnte das Gehege umplatzieren, und es ist fraglich, ob die Hühnerhalter die Hühner-

haltung auch dann betreiben würden, wenn sie in diesem Ausmass auf dem eigenen Sitzplatz betroffen wären. Der nimmermüde Hahn kräht nämlich auch manchmal des Nachts, äusserst störend zusätzlich zum Tagesgekrähe.

In der Wohnzone sind nebst dem Wohnraum selbst auch Bauten zonenkonform, welche der Hobbynutzung dienen. Denn Bewohner sollen sich in ihren Gärten hobbymässig verwirklichen können. Das kann durch Sport, Kreativität, Haustiere oder eben auch Nutztierchen wie Gockel und Hennen geschehen. So weit kein Problem, die Tiere sind das freizeitliche Pläsierchen der Menschen. Dennoch müssen für die Bewilligung auch baupolizeiliche und wegen der Immissionen umweltschutzrechtliche Voraussetzungen erfüllt sein.

Die Haltung von Hühnern und insbesondere von Hähnen führt naturgemäss zu Immissionen. Gackern und Krähen, Lärm, Mist, Gestank. Deswegen müssen gemäss Lärmschutzverordnung die aus dem Betrieb resultierenden Immissionen

so weit begrenzt werden, als es technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Für die Lärmbelastung gilt nicht das subjektive Empfinden, sondern eine objektive Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit. Also: Das Hühnerhaus ist nur 0,8 m × 2 m gross, darum ist – zum Glück – die Anzahl der Tiere beschränkt. Hühner gackern nicht so laut, das Männchen muss halt etwas lauter schreien. Ziemlich laut in der Tat für das menschliche Ohr und, wie dem menschlichen Hirn bekannt, eben auch zu früher Stunde, sozusagen als Weckruf, den Sonnengruss zu machen. Hähne sollten deshalb ihre Lautäusserungen in Wohngebieten nicht uneingeschränkt verbreiten können. Hühner ohne Hahn wären so oder so unproblematisch nach jeglichen Vorschriften.

Auch Hühnervieh darf leben

Doch kann der Hahn in der Wohnzone nicht gänzlich verboten werden. Als erste Massnahme definiert man die Zeit, in welcher er in den Ausgang darf. Wie es sich gehört, soll er die Nacht und die frühen Morgenstunden bei seinen Hennern verbringen. In so einem Fall ist dann Feder- und Hühnervieh eher wie ein Hund, der am Tag im Garten ist und dabei zeitweise bellt. Die Hühner kommen jedoch über Nacht nicht ins Wohnhaus, weshalb das Hühnerhaus so auszustatten ist, dass der Schall entscheidend eingedämmt wird.

Das Hühnerhaus ist etwas einfach konstruiert, Schalungsplatten und Plexiglas, bedeckt mit Luftpolsterfolie. Es liegt im «Dachgeschoss» des Garagengebäudes, welches zwar nicht besonders isoliert ist (das Dach besteht nur aus auf den Dachlatten aufliegenden Ziegeln), dennoch ist durch das geschlossene Haus um den Stall von einer positiven Beeinflussung des Geräuschpegels auszugehen. Der Ausgang ins Gehege wird durch ein Holztürchen verschlossen. Insgesamt wurde dann festgestellt, dass es auch nicht anginge, im Sinne des Tierwohls Öffnungen im Stall dichtzumachen, somit ist also das Heim der Tiere voll in Ordnung.

Bei den Ruhezeiten müssen auch tierische und menschliche Interessen gegeneinander abgewogen werden. Das geschah bereits, indem

der Hahn nicht bereits um 7 Uhr, sondern erst um 8 Uhr resp. 9 Uhr an die frische Luft darf. Bei der Festlegung der Stallzeiten empfehlen die durch die Baudirektion Kanton Zürich zur Stellungnahme zur Haltung von Hühnern und Hähnen im Wohngebiet eingeladenen relevanten Organisationen einen Auslauf von 7 Uhr bzw. 8 Uhr morgens bis 22 Uhr abends. Besonders in der heissen Sommerzeit ist der frühe Morgen und die späten Stunden am wertvollsten für die Tiere. Dabei ist für das menschliche Wohlbefinden das Augenmerk insbesondere auf die Morgenstunden zu richten, zumal sich die Zeiten, in denen die Tiere in den Stall treibende Dämmerung erst zu späterer Stunde einsetzt, in unseren Breitengraden sehr in Grenzen halten und entsprechend eine Festlegung vor 22 Uhr unnötig erscheint, zumal insbesondere in den kälteren Jahreszeiten aufgrund der früh einsetzenden Dämmerung die Tiere den selbstständigen Rückzug frühzeitig antreten. Hingegen erweist sich ein für Menschen längeres Ruhebedürfnis als dasjenige eines Hahns in den Morgenstunden als durchaus plausibel wie auch eine starke Störung der schlafenden Nachbarn, wenn derselbe früh morgens seine Präsenz durch Krähen markiert.

Die Moral der Geschichte

Es scheint, so der Ausgang der Geschichte, dass alle, Hennen, Hahn, Mensch, ganz glücklich waren, auch wenn der Rekurs abgewiesen wurde. Leider ist zum heutigen Zeitpunkt unklar, ob auch alle, insbesondere die Hühner, immer noch glücklich sind, denn die Geschichte trug sich anno 2019 zu. Sicher jedoch haben sie die Menschen glücklich gemacht.

(Baurekursgericht des Kantons Zürich, Entscheid vom 12. Juni 2019)



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

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

MIETRECHT

Mieterbauten: Vorsicht bei Übernahme durch Nachmieter

Immer wieder kommt es vor, dass ein Mieter Veränderungen am Mietobjekt vornimmt. Der folgende Artikel beschreibt die Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen, damit der Mieter dies legal tun darf und der Vermieter sich daraus keinen Nachteil einhandelt, sowie was gilt, wenn ein Nachmieter Veränderungen, welche der Vormieter am Mietobjekt vorgenommen hat, übernehmen will.

Grundsätzliches zu Mieterbauten (Art. 260a OR)

Der Mieter darf Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter (vorgängig) schriftlich zugestimmt hat (Art. 260a Abs. 1 OR).

Der Vermieter verliert dadurch das Recht, die Wiederherstellung der Sache zu verlangen – ausser die Parteien vereinbaren schriftlich etwas anderes (Art. 260a Abs. 2 OR).

Ausserdem muss der Vermieter dem Mieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung für den Mehrwert bezahlen, falls zu diesem Zeitpunkt noch ein erheblicher Mehrwert besteht (Art. 260a Abs. 3 OR). Kleinigkeiten sind von der Entschädigungspflicht daher ausgenommen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist es zulässig, dass sich der Mieter bereits bei der Einholung der Zustimmung des Vermieters zum Rückbau verpflichtet und dass der Mieter von Anfang an auf eine solche Entschädigung verzichtet (BGE 124 III 149 E. 4). Dies muss aber vereinbart werden, das heisst, es ist eine Vereinbarung erforderlich, welche zusätzlich zur Unterschrift des Vermieters auch die Unterschrift des Mieters trägt. Wurde eine solche Rückbauvereinbarung getroffen, muss der Mieter seine Mieterbaute vor der Rückgabe des Mietobjekts fachgerecht entfernen und den Ursprungszustand wie beim Mietantritt wiederherstellen lassen. Verpasst er dies, wird er dem Vermieter gegenüber haftbar, welcher

dann den Ursprungszustand zulasten des Mieters wiederherstellen lassen darf.

Der Mieter darf das Mietobjekt normal (sorgfältig) gebrauchen (Art. 257f OR). Dazu gehört auch beispielsweise, ein Bild oder auch ein Fernsehgerät (fachgerecht) aufzuhängen. Obgleich der Mieter dazu keine vorgängige schriftliche Bewilligung des Vermieters einholen muss, ist er verpflichtet, die dadurch entstehenden Löcher vor der Rückgabe des Mietobjekts fachgerecht zu verschliessen. Tut er dies nicht, haftet er dem Vermieter gegenüber (Art. 267 OR), welcher zu Kostenlasten des Mieters (100%) das Mietobjekt reparieren bzw. instand stellen lassen darf.

Übergabe von Mieterbauten

Bei einem Nachmietverhältnis nach Art. 264 OR hält der Mieter die Kündigungsfrist und/oder den Kündigungstermin nicht ein. Er wird nur aus dem Mietverhältnis entlassen, wenn er einen zumutbaren Nachmieter offeriert, welcher den Mietvertrag (so wie er zu diesem Zeitpunkt gilt) übernimmt oder der Vermieter auf einen Nachmietinteressenten verzichtet. Ein neuer Mietvertrag müsste dazu nicht ausgestellt werden, es würde eine Übergabvereinbarung ausreichen. Fast immer wird dennoch ein neuer Mietvertrag ausgestellt.

Gefahren für den Vermieter aus mangelnder Rückgabe bei Nachmietverhältnissen
Insbesondere bei Nachmietverhältnissen kommt es oft vor, dass gar kein eigentlicher

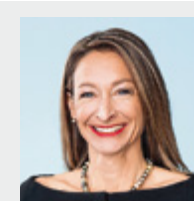
Auszug und Einzug stattfindet oder dass noch Mieterbauten und/oder Inventar vom Vormieter durch den Nachmieter übernommen werden.

Diesbezüglich geht der Vermieter seiner Ansprüche gegenüber dem ausziehenden Mieter verlustig, wenn er nicht eine Vereinbarung bei der Übergabe bzw. noch besser im neuen Mietvertrag oder wenigstens im Rückgabe- und Antrittsprotokoll festhält, dass der Nachmieter die Mieterbauten oder das Inventar des Vermieters mit Folgehaftung übernimmt und sich verpflichtet, bei Beendigung seines Mietverhältnisses den Ursprungszustand gemäss dem ursprünglichen Antrittsprotokoll des Vermieters wieder fachgerecht herzustellen beziehungsweise herstellen zu lassen respektive dafür zu haften.

Beispiel Wortlaut für ein Übergabeprotokoll
«Folgende Einrichtungen übernimmt der neue Mieter vom bisherigen:.....»

Er verpflichtet sich, sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den vor ihrer Errichtung bestehenden Zustand gemäss dem ursprünglichen Antrittsprotokoll vom fachgerecht wiederherzustellen.»

Wobei der Nachmieter zwingend zu unterzeichnen hat.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich



Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

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

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

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 4905 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 98 100 Franken. Dieser Betrag ist dreimal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

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

oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 5 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

Eine Wärmepumpe verbraucht etwa 60 bis 80 Prozent weniger Energie als jedes andere Heizsystem. Die eingesparte Energie wird der Luft, dem Boden oder dem Wasser entzogen, je nach gewähltem Wärmepumpensystem. Die Fachleute des Unternehmens empfehlen, die Wärmepumpe mit Strom aus erneuerbarer Energie zu betreiben. Damit kann der CO₂-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO₂ eingespart werden.

Installation und Wartung

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

Vorteile einer Wärmepumpe

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



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



Grünenwald AG
Lautetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch
http://gruenenwald-ag.ch



Trotz des kleinsten Bohrgerätes denken wir ganzheitlich

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



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

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

Die Merkmale der Greenair

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

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

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



Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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



DRUCKSACHENVERKAUF

Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

Ratgeber «Pensionierung»

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

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ Vermögens-Zentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2023; 141 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter

Ratgeber «Erben und Schenken»

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

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2024, 109 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;
Gabriele Sigg und Renato Sauter

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Erben und Schenken (2024) Artikel-Nr. 40055, 109 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
Pensionierung (2023) Artikel-Nr. 40089, 141 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular sehen Seite 60

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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 17. März 2026, 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

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen Seminarerbstkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 17. März 2026

(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.

Unsere Lösung war den Lift im Flur mit einem Schrank «zu verstecken», damit er unauffällig ist und den Kunden mit Rollstuhl trotzdem senkrecht nach oben bringt. Viele Kunden wollen den Lift nicht im Mittelpunkt haben. Zudem wurden beidseitige Handläufe an der Treppe montiert.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil
Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur
info@flexomobil.ch
Tel 052-550 52 28
www.flexomobil.ch



Sichere Handläufe für Haus und Garten

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

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

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

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

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 (2025)	Set à 2 Stk. 2.00 3.00
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 Hauswartdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste	
		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, 2025)	Set à 2 Stk.	2.00
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80
20003	Richtiges Lüften		2.80
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)			
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50
40005	Buchhaltung für den Liegenschaft (Ringordner) (2016)		18.00
40051	Der Mietzins (2023)		39.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00
40055	Erben und Schenken (2024)		29.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00
40086	Hausschädlinge (2006)		32.50
40090	Immobilienbewertung (2020)		24.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00
40060	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50
40054	Mietrecht heute (2025) NEU		35.00
40057	Nachbarrecht (2025) NEU		36.00
40091	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00
40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)		47.00
40087	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50
40027	Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00
20037	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name	Vorname	Mitgliedsnummer
		(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

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.


SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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

Qualität. Garantiert.

Über
25 Jahre
erfolgreich!



schweiz. Ex-Rennfahrer † (Jo)	Wortteil: Pyrenäenhalbinsel	häufig erbitterte Gegner	Getreide	Acid Test Ratio (Abk.)	ägyptischer Schöpfergott	keiner	abzüglich	Kleintiergattung
10				schweiz.: bis jetzt hochbetagt				13
			8	pflanzl. Flavonoid (Vitamin P)			Kelte in Irland	
klösterliches Stift	Jetzt-Zustand			ehem. schweiz. Bobfahrer (Ivo)		7		
		weiblicher Artikel	junges Schaf Wattvogel			1	Umlaut	
Zürcher Bürgermeister 1290-1360	Insek-tizid, Abk. Prophet im A.T.			Hauptstadt von Eritrea	trozt-dem engl.: Ohr			12
Dauerbezug (Kw.)	ehe-lichen Tanzfest	6					Musiker der Band Gotthard († 2010)	Weinstock
			gefrorenes Wasser		Greifvogel Italien (Abk.)			3
Zweig spanischer Ausruf			Titel arab. Fürsten franz.: Eisen		Gebiets- Besitzer (Mz.)		Längs- rillen	
	2	engl.: flach Autotyp (Kw.)			nicht lieblich englisch: Biene			
Pökel- flüssig- keit			Krähen- vogel wenig				russ. Auto- mobil- marke	
schweiz. Bildhauer (Rolf) † 2014	nicht glatt	'Killer- wal'		Laub- baum lat.: aber				deutsche Vorsilbe
			links unten (Abk.)	Erhebt Radio- u. Fernseh- gebühren		5		
lateinisch: Zug (Stadt)	blü- hende Pflanze		9		biblische Bez. für das Pa- radies			4
			11		schweiz. Nobel- preis- träger			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

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
Postkarte
Mail

<http://win.wap.919.ch>
HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf
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 10.12.2025. 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		2			7		9	
		7	9	2				6
4			1				2	8
	9	4			5		3	
2			3		4			9
	1		6			2	7	
3	2				1			5
7				9	3	6		
	4		8			3		7

Sudoku schwer

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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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

Referentin
Sabrina Boeniger



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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 24. März 2026, 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

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 24. März 2026

(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
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.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



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

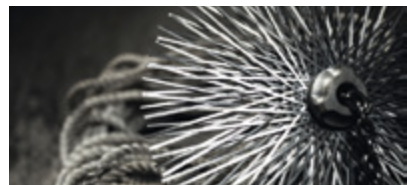


EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94

info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



Kaminfegerarbeiten und Feuerungskontrollen
Im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung
und der Energieeinsparung.

Unser Expertenwissen sorgt für Ihre Zufriedenheit.



jetzer
storen.

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

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

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



SEELENWÄRMER GEGEN DEN WINTERBLUES

Wenn die Nebeldecke einem auf den Kopf zu fallen droht ...

... könnte man in die Berge gehen und im strahlenden Sonnenschein die Nebeldecke verächtlich von oben anschauen. Aber wer kann denn schon alles liegen lassen und dem scheinbar ewigen Grau an wärmere, freundlichere Orte entfliehen? – Die meisten Menschen in der Schweiz wohnen im Mittelland, sind berufstätig und daher gezwungen, mit dem winterlichen Nebel zurechtzukommen.

Allerdings täuscht der Eindruck von der ewigen undurchdringlichen Wolkendecke, aber leider neigen wir häufig dazu, die sonnigen Tage dazwischen zu vergessen und uns dem Wehklagen über das Wetter hinzugeben. Möglicherweise trösten wir uns mit einem Schmorgericht oder setzen uns mit einem spannenden Buch vor das Cheminée, welches wir sowieso viel zu selten anfeuern. Wie wäre es mit einem Theaterbesuch, einem Nebelspaziergang oder einem Glas Rotwein bei Kerzenlicht auf dem Lieblingssessel? Ein

ultimatives Rezept gegen den Winterblues gibt es kaum, auch wenn wir uns mit Vitaminen vollstopfen, ins Kraftzentrum eilen oder dunkle Schokolade essen. Das Winterwetter bleibt «hündelig», gefühlt eher grau als blau, kalt und regnerisch. Schnee ist leider rar geworden.

Ob da der Gedanke an den Garten helfen könnte? – Manchmal scheinen mein Mann und ich Meister im Erfinden von täglich mindestens hundert Ausreden zu sein, um im Haus zu bleiben. An zu erledigenden Arbeiten mangelt es nie,

aber wir neigen dazu, alles auf angeblich bessere Zeiten zu verschieben: «Morgen ist auch noch ein Tag.» – «Der Winter hat eben erst begonnen.» – «Heute machen wir mal blau.» – «Ist es nicht viel zu kalt?» – Unsere Liste an faulen Ausreden kann problemlos verlängert werden.

Vermisste Energie zurückholen

Manchmal helfen alle Entschuldigungen nicht, denn wenn zwischendurch die Sonne scheint, werden wir gezwungen, das Gewächshaus zu lüften, den Oleandersträuchern, die drinnen keinen Platz mehr bekamen, den Mantel zu öffnen und die Küchenabfälle auf den Kompostplatz zu bringen.

Oft sind diese Pflichten ein Auslöser für einen Gartenspaziergang. Dabei lasse ich mich möglichst nicht verführen, überall die unerledigten Herbstarbeiten zu entdecken, sondern konzentriere mich auf die meist unscheinbaren «Seelenwärmer»: Ein unbedeutendes, communes «Primeli»: Ein Stängellose Schlüsselblume oder Primel (*Primula vulgaris*), das sich in einer Ritze zwischen einer Treppenstufe und deren Natursteinbegrenzung eingenistet hat, kann meine düstere Stimmung schlagartig aufhellen. Wenn ich dann genau hinhöre, flüstert es mir womög-

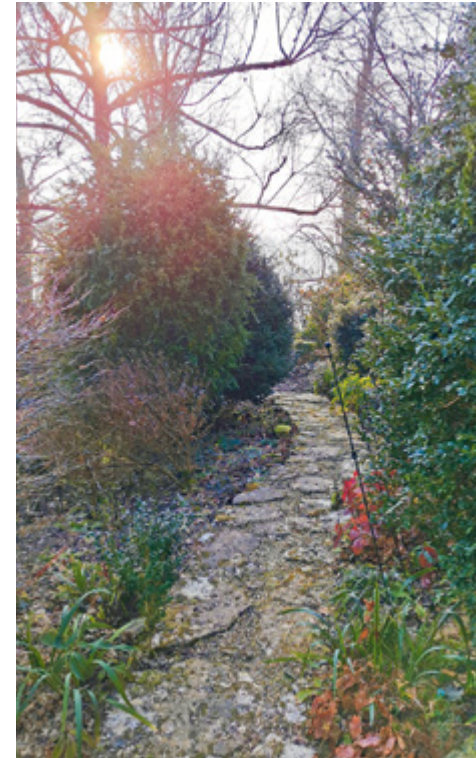


Ist das voreilige «Primeli» nicht ein Seelenwärmer?

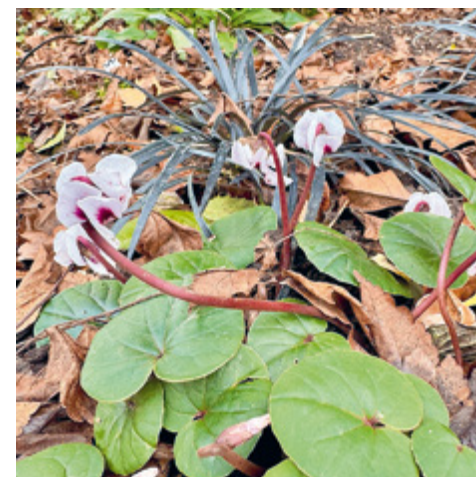
lich folgenden Satz zu: «Bin ich zusammen mit dem herbstlichen Ahornblatt nicht Beweis genug, dass der Frühling nicht mehr fern ist?»

Eine solche Begegnung genügt, um mich auf den Weg zu machen, bevor die Sonne sich verziehen kann. Manchmal fotografiere ich die Seelenröster und halte meine Beobachtungen nach einem Seelenwärmer-Rundgang schriftlich fest, um mich am nächsten grauen Tag selbst daran zu erinnern, dass es wenig braucht, um die vermisste Energie zurückzuholen. Nach der Begegnung mit der einsamen Primel schrieb ich am 4. Dezember 2024 Folgendes:

«Als ich das unscheinbare Stilleben festgehalten hatte, schlenderte ich weiter und bewunderte das satte Grün der verschiedenen Moose. Dabei merkte ich mir, welche Arbeiten dringend wären, und grüsste die zarten Blätter der Reifrocknarzissen (*Narcissus bulbocodium* 'Oxford Gold'). Der Winterschneeball (*Viburnum x bodnantense*) sowie die *Mahonia* 'Wintersun' hatten die vereinzelt Frostnächte ohne Schaden überstanden und blühten nach wie vor. Sie veranlassten mich, den Winterjasmin zu besuchen: Kein Wank, noch keine einzige gelbe Blüte, nicht mal eine Knospe! Im bald zu Ende gehenden Jahr hatten sich auffallend viele Pflanzen nicht an die



Auf, zum Spaziergang im eigenen Garten!



Das weiss blühende Winter-Alpenveilchen ist etwas früh dran. Im Topf hatte es sich schneller entwickelt.

Regeln gehalten, waren dem vorgegebenen Lauf der Natur nicht gefolgt. Was hatte wohl zu diesen Verzögerungen geführt?

Ein zartes Geläut

Weitere kleine Überraschungen erwarteten mich. Hörte ich da nicht ein zartes Geläut? – Zwei Breitblättrige Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) kündeten im Schutz des weissgrün variierten Chinaschilfs (*Miscanthus sinensis* 'Morning Light') den nächsten Frühling an. Sie rührten mich, denn alle anderen Schneetulpen, wie sie auch heissen, waren noch nicht so weit und zeigten höchstens erste sorgfältig zusammengefaltete Laubblätter.

Die einheimischen Weissen Jungfrauen (*Galanthus nivalis*) hingegen verstecken sich vorläufig im schützenden Boden. Daneben hatten die Winteralpenveilchen (*Cyclamen coum*) längst ihr dekoratives Laub entwickelt. Ganz in der Nähe fand ich ein weiss blühendes Geschwister, das *Cyclamen coum* 'Album'. Ein Frühstarter ist es nicht: Als ich im Herbst Stauden bestellte, konnte ich mich – einmal mehr – nicht beschränken und liess ein Töpfchen einer meiner Lieblingsknollen beilegen, obwohl sie unter einigen Gehölzen längst ihren Platz behaupteten und sich gemächlich ausbreiteten. Im Topf angezo-



Die Chance, vereinzelte Breitblättrige Schneeglöckchen zu finden, ist bereits Ende November gross.

Dezember 2024: Der Garten wirkt kahl.



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.

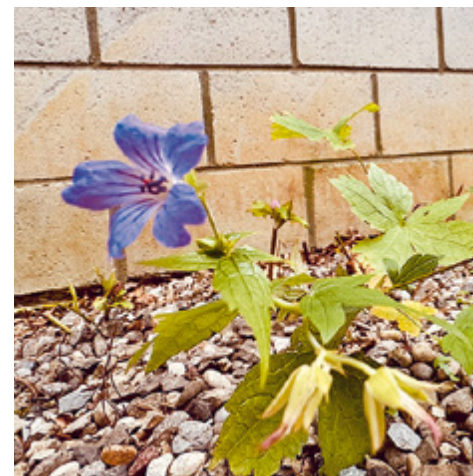
-rechnen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

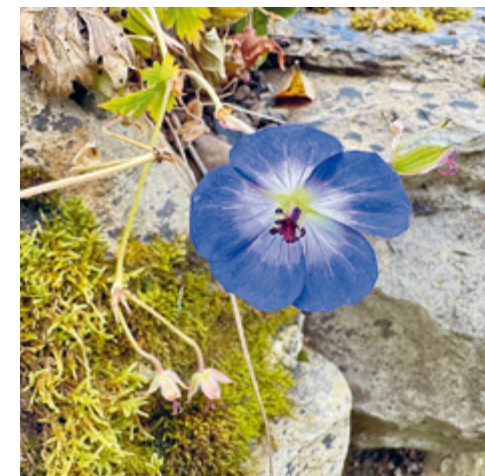
sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



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



Für den Knotigen Storchschnabel wäre es höchste Zeit, sich zurückzuziehen.



Der Storchschnabel 'Rozanne' trägt eine letzte Blüte.

gen, sind viele Pflanzen – anders als die im Garten eingewachsenen – häufig im Wachstum etwas weiter.

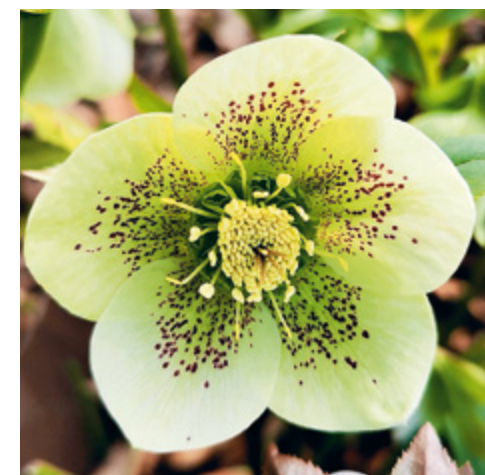
Wenig Aufregendes im alpinen Gebirge»

Auf dem Weg zum Alpenhaus sah ich zu meinem Entzücken, dass eine gelblichgrüne Lenzrose mit roten Tupfen ebenfalls nicht mehr war-

ten konnte und ihre Knospen bald öffnen würde. Etwas weiter oben grüsste mich die bereits erwähnte Mahonie, ein zuverlässiger Winterblüher, der indessen auffallend spät dran war, denn normalerweise blüht er ab Oktober. Zu meiner Überraschung regte sich im alpinen «Gebirge» nichts Aufregendes. Nur ein paar Wildtulpen (*Tulipa batalinii*) konnten nicht warten. Sie hat-



Wie die Schneeglöckchen können einzelne Lenzrosen nicht warten (Foto: 4.12.24), fünf Tage später fand ich eine erste Blüte der Lenzrose.






schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

ten seit geraumer Zeit ihre Blätter ausgestreckt. Oberhalb des Hauses herrschte Stille. In Gedanken versunken, hätte ich beinahe einen unscheinbaren Wegelagerer zertrampelt. Der Knotige Storchschnabel (*Geranium nodosum*), ein Dauerblüher, hatte sich an den meisten Stellen für den Winter verabschiedet oder zeigte sporadisch herbstlich rot gefärbte Blätter. Dieser Einzelgänger mitten im Kiesweg schien als letzter Gruss den eisigen Nächten getrotzt zu haben. Genauso verhielten sich die Minikletterrose (*Rosa 'Pompom de Paris'*) mit ihren vereinzelt Blüthen und ein verlassen wirkendes *Geranium 'Rozanne'*.

Ich verneigte mich kurz vor unseren Seelenwärmern, denn längst hatten Regenwolken die

Sonne vertrieben. Es begann zu regnen und wurde kalt. Zudem war ich neugierig geworden, was hinter dem Wort Seelenwärmer stecken könnte.»

Was ist denn ein Seelenwärmer überhaupt?

Damit endete mein Eintrag. – Falls Sie, liebe Leserinnen und Leser, wie ich neugierig geworden sind, was ein Seelenwärmer ist, hier das Ergebnis der kurzen Recherche: «Ursprünglich verstand man unter einem Seelenwärmer das Rücken und Brust bedeckende Dreieckige Trachtentuch.» – Diese Erklärung erinnert mich an die Decken oder Umhänge, die einst ein äusserst wichtiges Kleidungsstück waren, denn sie garantierten Geborgenheit, Komfort und Wärme. Man konnte

sich darin einhüllen oder damit zudecken. Sie boten Schutz und dienten zeremoniellen Zwecken. Erste gewebte Decken fand man bei Ausgrabungen in Ägypten. Sie stammen aus der Zeit um 3500 v. Chr. Vorher verwendeten die Menschen Tierhäute und Felle, um sich zu schützen.

Während ich diesen Spaziergang machte, wurde mir bewusst, wie viele Arbeiten unerledigt waren. Am meisten störte mich das Laub der verschiedenen Lenzrosen, welches im Spätherbst jeweils unansehnlich wird. Schneidet man es zurück, bevor die ersten Blütenknospen erscheinen, ist die Arbeit einfach, denn die Gefahr, die neuen Triebe mitsamt dem alten Laub zu entfernen, ist im Dezember gering. Wir könnten

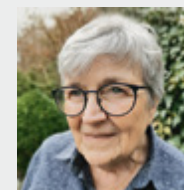


Die kleine Kletterrose 'Pompom de Paris' überrascht oft mit vereinzelt Blüten.

die sogenannten Bodendecker gewissermassen «mähen». Schon im Januar wird diese Arbeit aufwändiger, da jedes Blatt am besten einzeln geschnitten werden müsste, um die austreibenden Blüten zu schützen.

Tatsächlich fällt es mir oft nicht schwer, an grauen Wintertagen die Gartenschuhe zu schnüren und draussen zu arbeiten. Habe ich meine Trägheit überwunden, ist der düstere Nebel schnell vergessen. Nach zwei, drei Stunden werden die Finger trotz warmen Handschuhen klamm, aber der Seele geht es gut. Habe ich danach nicht eine Stunde Lektüre und einen kräftigen Espresso verdient? – «Winterblues», denke ich dann, das trifft wohl nur auf andere zu.

Ein spärliches Abendrot kann die Seele ebenfalls wärmen.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube





DRACULA & CO

Flughunde, Fledermäuse und Vampire



Braunes Langohr beim nächtlichen Jagen. (Bild: iStock)

Dass Fledermäuse das Echolot lange vor dem Menschen erfunden haben und dass sie sich, wenn sie nicht gerade fliegen, kopfüber ausruhen oder schlafen, ist den meisten von uns bekannt. Ansonsten wissen wir aber eher wenig über diese vielleicht gruseligen, aber völlig harmlosen Tiere. Dieser Artikel soll Ihnen deshalb die Fledertiere etwas näherbringen.

Bei uns in der Schweiz leben rund 30 verschiedene Fledermausarten. Sie stellen hierzulande mit einem Drittel aller wild lebenden Säugetiere die grösste Säugetiergruppe dar, sind aber stark bedroht und deshalb geschützt. In der Schweiz gibt es keine Flughunde. Diese leben wie die

Vampirfledermäuse in tropischen und subtropischen Regionen.

Tanz der Vampire

Die meisten Leser kennen wahrscheinlich den Film «Tanz der Vampire» von Roman Polanski

oder sie haben schon vom Film «Nosferatu» gehört. In Filmen und Romanen werden Fledertiere (Fledermäuse und Flughunde) oft in Verbindung mit Vampiren gebracht. Gründe hierfür gibt es mehrere: So kann sich Dracula im gleichnamigen Roman von Bram Stoker in eine Fledermaus verwandeln. Weiter sind Fledermäuse wie Vampire nachtaktiv und damit Wesen der Dunkelheit. Es gibt auch Fledermäuse, die sich vom Blut von Tieren ernähren.

Weltweit existieren aber nur drei Fledermausarten, die sogenannten Vampirfledermäuse, die Blut als Nahrung brauchen. Diese leben aus-



Startender Flughund (Bild: Shutterstock)

schliesslich in Mittel- und Südamerika. Ein weiteres gut bekanntes Merkmal von Vampiren und Fledermäusen sind auch die spitzen und gut sichtbaren Eckzähne.

Wo leben Fledermäuse?

Fledermäuse nutzen im Jahresverlauf unterschiedliche Quartiere. Für die Aufzucht der Jungen im Sommer müssen sie warm und sicher sein. Für den Winterschlaf hingegen müssen die Quartiere kühl und feucht sein. Die meisten einheimischen Fledermausarten suchen sich ihre Verstecke in oder an Gebäuden, in Baumhöhlen

Dämonischer Todesengel mit Fledermausflügeln





und für den Winterschlaf auch in Felshöhlen. Der Erhalt dieser noch bestehenden Quartiere ist ein wichtiger Bestandteil des Fledermausschutzes, denn der Artenrückgang ist – wie bei den meisten Tieren – mehrheitlich darauf zurückzuführen, dass der Mensch ihre Lebensräume sukzessive zerstört. Wenn immer möglich sollte bei Sanierungen oder Neubauten von Gebäuden auf Vergitterungen von Öffnungen verzichtet werden.

Als Ersatzquartiere können – wie wir es von den Vogelnistkästen kennen – auch Fledermauskästen im Garten oder an der Hausfassade aufgehängt werden. Es empfiehlt sich aber, sich diesbezüglich bei Fledermausfachstellen zu informieren, da die meisten im Handel erhältlichen

Fledermausquartier in einem Dachstock

Fledermausquartier in einer Höhle (Bild: iStock)



Auch für Flughunde steht die Welt Kopf (Bild: iStock)

Kästen oft ungeeignet sind und deshalb nur selten besiedelt werden.

Flugkünstler und Jäger

Fledermäuse sind wahre Flugkünstler. Dies ist für die Jagd auch notwendig. Unsere einheimischen Arten ernähren sich – wie gesagt – nicht von Blut, sondern von verschiedensten Fluginsekten, Käfern, Spinnen und Ameisen. Fledermäuse nutzen unterschiedliche Jagdlebensräume: Je nach Fledermausart findet die Jagd im freien Luftraum, über dem Wasser, im Rüttelflug zwischen Büschen, aber auch durch Ergreifen von Käfern am Boden statt. Fledermäuse sind nachtaktiv: Sie beginnen ihre Jagd in der Regel in der Dämmerung kurz nach Sonnenuntergang.

Fledermäuse und Flughunde sind die einzigen Säugetiere, die des Fliegens mächtig sind und die

sich aktiv in der Luft bewegen können. Es gibt wohl auch andere Säuger wie das Gleithörnchen, welches kurze Strecken in der Luft zurücklegen kann. Sie besitzen eine Gleithaut, die sich zwischen den Vorder- und Hinterbeinen sowie dem Schwanz befindet und die sich zum Gleitflug nach dem Absprung aufspannen lässt. Es werden Gleitstrecken ermöglicht, die bis zu 50 m weit reichen können. Ein aktives Fliegen ist mit einer Gleithaut nicht möglich.

Keine Sympathieträger

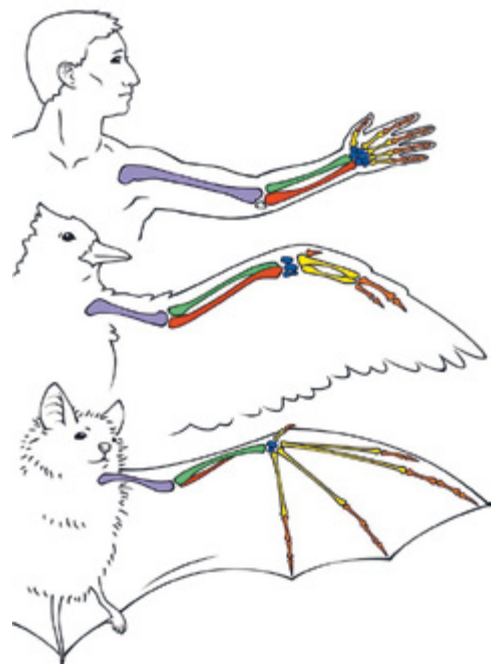
Fledermäuse gelten für viele Menschen noch immer als wenig sympathische oder sogar gruselige Tiere. Dies bringt es auch mit sich, dass für den Schutz der Tiere nötigen Biotop-Schutzmassnahmen bei der Bevölkerung auf weniger Verständnis stossen als bei Tieren mit «Jöö-Effekt». Gemäss Fledermausschutz Schweiz werden

Fledermäuse auch heute noch in ihren Unterschlüpfen durch Gifteinsatz oder Ausräuchern getötet.

Anpassungen an die Nacht und die Jagd

Fledermäuse haben sich hervorragend an das nächtliche Jagen und die nächtliche Lebensweise angepasst – einerseits durch ihr Echolot-System und andererseits durch die Konstruktion ihrer Flügel. Fledermausflügel sind, anatomisch nicht vergleichbar mit Vogelflügeln. Im Gegensatz zu den Vögeln, bei denen der Flügel dem Arm eines Menschen entspricht, sind ihre Flügel der Hand zuzuordnen.

Anders als bei den gefiederten Vögeln besteht der Flügel der Fledertiere aus einer geschmeidigen und gut durchbluteten feinen Haut, die zwischen den stark verlängerten Fingern und dem Hinterbein aufgespannt ist. Der Flügel kann stark



Armknochen Mensch / Flügelknochen von Vogel und Fledermaus (violett: Oberarm / grün, rot: Unterarm / blau, gelb, braun: Finger).

verformt werden. So kann sich die Fledermaus sehr schnell an eine veränderte Flugsituation anpassen. Am Daumen der Fledermaushand befindet sich eine Krallen, an der sich das Tier einhängen kann.

Orientierung und Sinne

Die Fledermäuse werden erst nach Sonnenuntergang aktiv. Die Eroberung des nächtlichen Luftraumes bringt ihnen zwei grosse Vorteile: Sie gehen so Nahrungskonkurrenten (insektenfressenden Vögeln) aus dem Weg und entkommen dadurch auch vielen tagaktiven Fressfeinden.

Um sich im Dunkeln orientieren zu können, haben die Fledermäuse ein exklusives Echo-Ortungssystem entwickelt. Im Flug werden kontinuierlich für uns nicht hörbare Schreie im Ultraschallbereich ausgestossen. Aus den zurückgeworfenen Echos erschaffen sich die Tiere ein «Hörbild» ihrer Umgebung und ihrer Beutetiere. Die Lautstärke der Schreie ist von Art zu Art unterschiedlich. Fledermäuse mit leiseren Schreien brauchen grössere Ohren, um das Echo noch wahrnehmen zu können. Fledermäuse sehen aber nicht allein mit den Ohren. Entgegen der landläufigen Meinung sind Fledermäuse nicht blind. Ihre Augen sind aber an das Sehen bei wenig Licht angepasst. Sie dienen der Groborientierung, während die Echoortung die Feinorientierung für die Insektenjagd übernimmt.

Häufigste Arten in der Schweiz

Zwergfledermaus: Die Zwergfledermaus ist eine der kleinsten unserer Fledermäuse. Erwachsene Tiere haben eine Flügelspannweite von ca. 20 cm und wiegen nur 4 Gramm. Sie bewohnen Hohlräume hinter Wandverschalungen und Dachbalken. In der Dämmerung kann man sie unter Strassenlaternen und Brückenbeleuchtungen beim Jagen beobachten.

Grosser Abendsegler: Der Abendsegler hat eine Flügelspannweite von rund 40 cm und ist die grösste Fledermaus in Europa. Die Fellfarbe ist fuchsrot. Tagsüber schläft er in hohlen Bäumen und in Scheunen, aber auch in Rolladenkästen. Der Abendsegler fliegt – wie schon der Name sagt – bereits in der Dämmerung am frühen Abend im



Wasserfledermaus mit Beute. (Bild: iStock)

offenen Luftraum über Bäumen, Dächern und Waldrändern.

Wasserfledermaus: Die Wasserfledermaus hat eine Flügelspannweite von ca. 27 cm und wiegt rund 10 Gramm. Ihr Fell ist grau. Ihre Jagd nach Mücken und Schnaken findet in absoluter Dunkelheit über fliessenden Gewässern knapp über der Wasseroberfläche statt. Ihre bevorzugten Quartiere sind hohle Bäume, eingedolten Bäche und Felshöhlen.

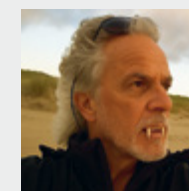
Winterschlaf

Unsere einheimischen Fledermäuse ziehen sich im Winter in ihre Quartiere zurück und halten einen Winterschlaf, da in dieser Jahreszeit wenig Nahrung verfügbar ist. Sie fressen sich deshalb im Sommerhalbjahr Fettreserven an. Die Körpertemperatur passt sich im Winterschlaf der Umgebungstemperatur an: Eine winterschlafende Fledermaus ist kalt und die Atemfrequenz sinkt bis auf zwei Atemzüge pro Minute ab. Das Herz schlägt nur noch zehnmal pro Minute, während eine jagende Fledermaus im Sommer eine Herzfrequenz von rund 1000 Schlägen pro Minute aufweist. Fledermäuse fallen übrigens wie die Vögel

während des Schlafens nicht vom Ast oder von der Höhlendecke, weil sich ihre Krallen durch die Schwerkraft bzw. durch das Gewicht automatisch und ohne Muskelkraft zusammenziehen. Weitergehende Informationen über Fledermäuse findet man online unter www.fledermaus.ch oder www.fledermausschutz.ch.

Und das zuletzt

Ob es Vampire gibt oder nicht, ist nicht das Thema dieses Artikels. Aber wer ab und zu in Transsylvanien Ferien macht, muss sich in Acht nehmen. Ich habe diesbezüglich keine guten Erfahrungen gemacht.



Urs Baserga

Dr. sc. nat. ETH
Transsylvanien

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: Ringstrasse 18b, 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
P: Andreas Egli
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

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 Schchalch,
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: Matthias Baumberger
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

Deutlicher Weckruf (auch) aus Brüssel

Am 30. November 2025 stimmen wir über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ab. Diese Initiative der linken Parteien und des Mieterverbandes fordert ein kommunales Vorkaufsrecht auf Grundstücke zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der HEV Kanton Zürich lehnt die Initiative ab: Sie verletzt die Eigentumsgarantie, Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit, schwächt die Rechtssicherheit und macht Gemeinden zu Preistreibern – ohne dass zusätzliche Wohnungen entstehen. Der Verband unterstützt stattdessen den Gegenvorschlag von Regierungs- und Kantonsrat, der den Rahmenkredit für die kantonale Wohnbauförderung auf 360 Mio. Franken verdoppelt. Wer seinen Stimmzettel noch nicht ausgefüllt hat, sollte dies rasch tun ...

Nächstes Jahr haben wir uns dann gegen weitere linke Vorlagen zu wehren. Unter anderem kommt die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» (Wohnschutz-Initiative) an die Urne. Damit soll quasi das «Basler Modell» in Zürich eingeführt werden. Wozu dies führt, ist mehr als evident und selbstredend.

Interessant ist auch der Blick über Basel hinaus. In ihrer jährlichen Bewertung der wirtschafts- und sozialpolitischen Lage Deutschlands hat die Europäische Kommission die Wohnungsbau- und Mietenpolitik bewertet – und heftig kritisiert. Die Bautätigkeit sei deutlich rückläufig und die Entwicklung im Wohnungsbau sei stagnierend. Das beeinträchtigt nicht nur die soziale Wohnraumversorgung, sondern wirke sich auch negativ auf das wirtschaftliche Wachstum aus.

Die Analyse aus Brüssel bestätigt eindrucksvoll, was wir schon seit Jahren anmahnen. Private Investoren und Eigentümer werden durch regulatorische Eingriffe zunehmend verunsichert. Wer die Wohnraumversorgung verbessern will, muss Investitionen erleichtern statt erschweren. Die Kommission aus Brüssel benennt klar, dass nur mit marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und verlässlicher Politik die dringend benötigten Wohnungen gebaut werden können. Dem weiss ich nichts hinzuzufügen.

Hans Egloff



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

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

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

www.isotec.ch

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



WEIL WIR UNSEREN
QUALITÄTS-
STANDARD HOCH
SETZEN, ERHALTEN
SIE DIESEN AUCH
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch