

Zürcher Hauseigentümer



- HEV-Umfrage: Der Immobilienmarkt bleibt von struktureller Knappheit geprägt
- Mietrecht: Wie ist vorzugehen, wenn der Mieter nicht bezahlt?
- Mood-Boosters: Aus meinem Garten-Glückstagebuch 2025

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Pragmatisch statt ideologisch – im Kleinen klappt es

Auf dieses Abstimmungswochenende werden wir noch lange gerne zurückblicken. Es hat gezeigt, dass der Erfolg bei der Abschaffung des Eigenmietwertes keine Eintagsfliege war, sondern unsere Standpunkte durchaus mehrheitsfähig sind. Das Vorkaufsrecht für Gemeinden ist nun ebenso vom Tisch wie flächendeckendes Tempo 30. Für mich liegt der Hauptgrund darin, dass die linken Initianten nach ihren zahlreichen Erfolgen das Gespür für die Stimmung bei den Wählern verloren haben – auch der eigenen. Ob sie daraus Lehren ziehen und auf weitere extreme Forderungen verzichten, bleibt abzuwarten. Aus den vernommenen Reaktionen hörte ich eher Trotz als Einsicht heraus. Schade.

Bei aller Genugtuung über die Abstimmungsergebnisse gibt zu denken, in welchem Masse die Stadt Zürich ausscherte. Zwar blieb der besonders krass Versuch, den Ersatzneubau der Seebahnhöfe zu bodigen, chancenlos, sonst aber gefiel sich die Stadt in der Rolle der sturen Verfechterin ihrer Ideologie. Auch das ist schade.

Es geht nämlich durchaus auch anders – mit- statt gegeneinander. Ein ganz aktuelles Beispiel: Der Zürcher Stadtrat schafft die rechtliche Grundlage für einheitliche Fernwärmegebühren. Damit setzt er eine Motion um, die ich 2022 gemeinsam mit Andreas Kirstein (AL) eingereicht habe. Eine solche überparteiliche Zusammenarbeit zeigt, dass pragmatische Lösungen jenseits ideologischer Gräben möglich sind – in diesem Falle zugunsten von Hauseigentümern und Miatern. Einheitstarife schaffen Klarheit, Planbarkeit und Gerechtigkeit. Das kommt allen zugute und spielt nicht die einen gegen die anderen aus. Alle Bezieher werden gleichbehandelt – unabhängig vom bisherigen Verbundgebiet. Die Gebühren werden nachvollziehbarer und transparenter. Und nicht zuletzt schaffen einheitliche Tarife Anreize, sich an die klimafreundliche Fernwärme anzuschliessen.

Der HEV Zürich wird den weiteren Prozess aufmerksam begleiten – mit dem Ziel einer verlässlichen, eigentumsfreundlichen und wirtschaftlich tragbaren Energieversorgung. Da die Motion über Parteigrenzen hinweg von 30 Gemeinderäten mitunterzeichnet wurde, kann er dabei mit breiter Unterstützung rechnen. Ein gutes Gefühl.

Albert Leiser

Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich
Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044487 1800
Fax 044487 1888
info@hev-zh.ch / hev@zuerich.ch

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044487 1700
Fax 044487 1777

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

Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044487 1707

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044487 1717
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044487 1818

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich
Albert Leiser

Redaktion
Albisstrasse 28, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch | Telefon 044487 1728

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

Autoren dieser Ausgabe
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. 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. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

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

Auflage:
57056 (WEMF-bestätigt 2025)

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

Produktebesprechungen können
nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte
kann keine Korrespondenz geführt
werden.

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

printed in
switzerland



linkedin.com/company/hev-zuerich

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

Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33, 5243 Mülligen
Tel 056 450 00 40
info@domeisenfenster.ch
domeisenfenster.ch



Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

SEITE DES DIREKTORS

Pragmatisch statt ideologisch – im Kleinen klappt es 3

AKTUELL

SPLITT, SALZ ODER SCHWARZRÄUMUNG?
Schneeräumungspflicht – wer wo und wann
dafür verantwortlich ist 7

NEUER BERICHT

Regierungsrat veröffentlicht
Raumplanungsbericht 2025 10

CHANCE WOHN EIGENTUM (TEIL 9)
Benachteiligung privater Eigentümer versus
institutionelle Investoren 12

HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2025
Der Immobilienmarkt bleibt von struktureller
Knapheit geprägt 13

POLITIK

Aus dem Kantonsrat 16

FERNWÄRMEGEBÜHREN IN DER STADT ZÜRICH
HEV Zürich begrüßt Einführung einheitlicher
Fernwärmegebühren 19

ERFREULICHER ABSTIMMUNGSSONNTAG
FÜR DAS WOHN EIGENTUM
Vorkaufsrecht abgelehnt 20

ZUM TITELBILD

Weihnachtsstimmung an der Zürcher Bahnhofstrasse.

Bild: AdobeStock

RECHT

MIETRECHT

Wie ist vorzugehen, wenn der Mieter nicht bezahlt? 25

MIETRECHT

Kündigung zur Wiederherstellung des Hausfriedens 29

MITEIGENTUM

Wenn sich die Wege trennen: Verkauf eines
Miteigentumsanteils am Ferienhaus 30

MIETRECHT

Schadenersatz wegen angeblich missbräuchlicher
Kündigung 32

STOCKWERKEIGENTUM
Die Bedeutung der Wertquoten
im Stockwerkeigentum 37

NATUR

MOOD-BOOSTERS
Aus meinem Garten-Glückstagebuch 2025 50

WUNDERVOLLE WEIHNACHTSZEIT
Mit Orchideen die Gäste verzaubern 56

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN
ZUM MIETVERTRAGSFOMULAR NÖTIG
Nützliche Zusatzvereinbarungen 40

SEMINARE

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2025» 27
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 33
«Die Wohnungsabnahme» 39
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 45
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 48

Bestellformular

43

Kreuzworträtsel

46

Sektionen-Info

60

Öffnungszeiten Weihnachten/Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist über die Feiertage
**von Freitag, 19. Dezember 2025, ab 16.30 Uhr,
bis und mit Freitag, 2. Januar 2026, geschlossen.**
Ab Montag, 5. Januar 2026, sind wir wieder für Sie da.

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





Bild: Adobe Stock



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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



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



www.hev-zuerich.ch

SPLITT, SALZ ODER SCHWARZRÄUMUNG?

Schneeräumungspflicht – wer wo und wann dafür verantwortlich ist

Zweifelsohne bereitet uns der Winter mit seiner weissen Pracht viel Freude und sorgt nebenbei für eine heimelige Stimmung. Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer jedoch stellen sich jedes Jahr wieder dieselben Fragen: Wer schaufelt den ganzen Schnee dort weg, wo er stört oder gar gefährlich werden kann? Muss das Trottoir schwarzgeräumt werden oder reicht es, Salz oder Splitt zu streuen?

Es ist allgemein bekannt, dass es eine Pflicht zum Schneeräumen gibt. Vielfach ist aber weniger klar, wer konkret wofür verantwortlich ist.

Öffentlicher Grund

Für die Schneeräumung von öffentlichen Straßen ist das Gemeinwesen zuständig. Dieses kann bei Unfällen unter Umständen zur Haf-

tung gezogen werden, wobei man allerdings nicht erwarten darf, dass die Strassen und Trottoirs jederzeit schwarzgeräumt sind. Immer mehr Gemeinden erbringen nur noch einen reduzierten Winterdienst. An gefährlichen Stellen muss aber in jedem Fall das Notwendige vorgekehrt werden, damit es keine Unfälle gibt.

Privatgrund

Für die Schneeräumung auf Privatwegen ist dagegen der Hauseigentümer selber verantwortlich. Jedem Einfamilienhausbesitzer ist das wohl selbstverständlich. Bei Stockwerkseigentümergemeinschaften muss die Gemeinschaft dafür besorgt sein, dass Wege und Treppen von Schnee oder Eis soweit befreit sind, dass man ungefährdet passieren kann.

Auch bei vermieteten Objekten ist für die Schneeräumung grundsätzlich der Eigentümer zuständig. Das Mietrecht verpflichtet ihn, die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dazu gehört auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zum Mietobjekt. Der Hauseigentümer muss also für die Schneeräumung besorgt sein oder jemanden mit dieser Aufgabe betrauen.

Die Kosten der Schneeräumung hat die Vermieterschaft zu tragen, vorbehaltlich der ausdrücklichen Vereinbarung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag (z. B. Schneeräumungskosten). Die Mieter sind nur bei expliziter Vereinbarung im Mietvertrag für den Räumungsdienst zuständig.

Eine Ausnahme besteht bei vermieteten Aussenparkplätzen. Diese sind vom Mieter von Schnee und Eis zu befreien. Die Räumung des Autoabstellplatzes gehört zum sogenannten kleinen Unterhalt.

Ein Spezialfall bildet das vermietete Einfamilienhaus – hier trifft der Winterdienst auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen immer den Mieter.

Dächer

Aufgrund der Werkeigentümerhaftung gilt die Schneeräumungspflicht auch in Bezug auf

Dächer. Ob jemand beim Zugang zur Liegenschaft auf Eis unglücklich ausrutscht oder durch vom Dach stürzenden Schnee verletzt wird, der Hauseigentümer könnte in beiden Fällen wegen mangelhaften Unterhalts belangt werden. Wichtig: Ein Verschulden des Werkeigentümers ist nicht vorausgesetzt. Unter Umständen kann es genügen, gefährliche Stellen abzusperren oder Warntafeln anzubringen. Auf öffentlichem Grund ist dies aber nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Umfang und zeitliche Begrenzung

Verbindliche Regeln, wie umfassend die Schneeräumung sein muss, gibt es nicht. Meistens reicht es, den Zugang so weit freizuschaffen, dass zwei Personen ungehindert aneinander vorbeigehen können. Bei grossen, stark frequentierten Wohnanlagen kann aber eine weitergehende Schneeräumung erforderlich sein.

Auch was das Dach anbelangt, muss die konkrete Situation berücksichtigt werden. Reicht das Dach unmittelbar bis zu einem Fussweg, Trottoir oder einer Strasse, ist die Gefahr offensichtlich grösser, dass Passanten oder Fahrzeuge von Dachlawinen verletzt werden könnten.

Der Hauseigentümer muss dagegen nicht damit rechnen, dass sich jemand im hintersten Winkel des verschneiten und vereisten Gartens verlustiert. Tut das jemand, trägt er das Risiko, auf rutschigem Grund den Halt zu verlieren oder von herabfallendem Schnee getroffen zu werden, selber. Auch auf privatem Grund darf nämlich damit gerechnet werden, dass man sich bei winterlichen Verhältnissen der Gefahrenlage bewusst ist und sich entsprechend vorsichtig und vernünftig ausgerüstet fortbewegt.

Auch bezüglich der zeitlichen Begrenzung müssen die örtlichen Gegebenheiten und die Witterungsumstände berücksichtigt werden. Schneit es unaufhörlich, kann niemand erwarten, dass der Schnee umgehend beseitigt wird – weder auf Wegen noch auf Dächern. In der Regel sollte es genügen, wenn etwa von 7 bis 21 Uhr geräumt wird. (rcv)

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich, das für Sie
ideale Verkaufsergebnis
zu gestalten.»*

Mike Suter

*eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilienbewirtschaftung und Verkauf*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



NEUER BERICHT

Regierungsrat veröffentlicht Raumplanungsbericht 2025

Der Regierungsrat erstattet dem Kantonsrat alle vier Jahre Bericht über den Stand der Raumplanung im Kanton Zürich. Der nun vorliegende Raumplanungsbericht 2025 legt den Fokus auf das Bevölkerungswachstum und die damit verbundenen Herausforderungen für die Raumentwicklung.

Der Kanton Zürich ist attraktiv und lebenswert. In den letzten beiden Jahrzehnten hat die Bevölkerung des Kantons Zürich um rund 29 Prozent zugenommen. Das Bundesamt für Statistik prognostiziert bis 2055 eine weitere Zunahme auf rund 1,9 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gestaltung des Wachstums und der Umgang mit den Folgen sind ein Schwerpunkt der Regierungspolitik 2023–2027. Besonders gefordert ist

die Raumplanung. Sie muss die Auswirkungen des Wachstums frühzeitig erkennen und die Entwicklung des Siedlungsraums, der Infrastruktur, der Mobilität, des Kulturlandes sowie der Landschaft nach Möglichkeit steuern.

Erfolgreiche Innenentwicklung

In den letzten Jahrzehnten ist dies gut gelungen. Die Bauzonenbeanspruchung pro Einwoh-

nerin und Einwohner hat sich von 262 m² im Jahr 1983 auf 178 m² im Jahr 2023 verringert. Dies zeigt, dass die wachsende Bevölkerung und die zusätzlichen Arbeitsplätze weitgehend in den bestehenden Siedlungsstrukturen aufgenommen werden konnten. Die Erneuerung der Quartiere führte zudem vielerorts zu einer höheren Siedlungsqualität. Zu diesem Erfolg hat unter anderem auch die intensivierte Zusammenarbeit mit den an der Raumplanung beteiligten Fachpersonen in den Regionen und Gemeinden beigetragen.

Verdichtung wird anspruchsvoller

Die qualitätsvolle Verdichtung im Siedlungsgebiet ist jedoch anspruchsvoller geworden. Dies hat mehrere Gründe. Es stehen kaum noch unbebaute Flächen zur Verfügung, und es gibt nur noch wenige Industriearale, die zum Wohnen umgenutzt werden können. Die verbliebenen Flächen für Industrie und Gewerbe sollen dem Wirtschaftsstandort Zürich erhalten bleiben. In den Bauzonen der urbanen Räume gibt es zudem immer weniger freie Kapazitäten, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Erweiterung bestehender Gebäude durch Aufstockungen, Dachstockausbauten und Anbauten ist herausfordernd. Allgemein lässt sich eine gewisse Wachstumsmüdigkeit beobachten.

Wohnraum sichern

Gestiegene Ansprüche an das Wohnen und das Bevölkerungswachstum verschärfen die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere in städtischen Gebieten steigen die Mieten. Es ist im Interesse des Kantons, dass im Grossraum Zürich genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion arbeiten daher gemeinsam an geeigneten Massnahmen, die auf kantonaler Ebene umsetzbar sind.

Wertvolle Landschaften schützen

Die wachsende Nachfrage nach Flächen erhöht auch den Druck auf die Landschaft. Die Raumplanung zielt darauf ab, die ver-

schiedenen Schutz- und Nutzungsinteressen in Einklang zu bringen und dabei die Qualitäten der Landschaftsräume zu bewahren.

Der Raumplanungsbericht beleuchtet auch die Herausforderungen und die Lösungsansätze im Bereich grossflächiger Anlagen wie Deponien oder Energieinfrastrukturen.

Übersicht über Projekte und Verfahren

Im Bereich der Raumplanung werden zahlreiche Verfahren und Projekte unter Federführung oder mit Beteiligung des Kantons bearbeitet. Der Raumplanungsbericht 2025 gibt eine Übersicht über die Vorhaben im Zeitraum 2022–2025.



Der Raumplanungsbericht 2025 ist unter zh.ch/raumplanungsbericht als PDF verfügbar.

Obligationen-anleihe

3.1 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins

Laufzeit bis 31.12.2027

Die Schweizerische Altstadt-Liegenschaften AG erwirbt historische Häuser in der Schweiz. Wir setzen uns zum Ziel, den Erhalt des Kulturerbes zu unterstützen und zu fördern. Partizipieren Sie mit uns an diesem Erfolg.

Erfahren Sie mehr darüber
Tel. 043 843 59 84
oder www.salag.ch

Schweizerische
Altstadt-
Liegenschaften



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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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



Bild: Adobe Stock

Benachteiligung privater Eigentümer versus institutionelle Investoren

Wohneigentum wird für den Mittelstand immer unerschwinglicher. Wer heutzutage als Privatperson Wohneigentum kaufen möchte, muss strenge finanzielle Hürden überwinden.

Will ein Wohneigentümer eine Hypothek von einer Bank oder Versicherung beziehen, so muss er 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital einbringen. Zudem muss der Käufer seine Hypothek bis zu seinem 65. Lebensjahr auf 65 Prozent amortisieren. Dazu fallen auch noch Zinskosten an. Bei der Tragbarkeitsberechnung der Banken wird ein fiktiver Zinssatz von 5 Prozent angenommen. Die Gesamtkosten aus Amortisation und dem Zins dürfen dabei maximal ein Drittel des Einkommens betragen.

Für institutionelle Investoren gelten diese Regel nicht, wodurch Privatpersonen beim Erwerb von Immobilien benachteiligt sind und praktisch keine Chance haben, sich an größeren Immobilienobjekten zu beteiligen.

Um Wohneigentum für den Mittelstand wieder erschwinglich zu machen, fordert die

Wohneigentums-Initiative, dass staatlich direkt oder indirekt subventionierte Wohnungen nicht nur für subventionierte Mieten, sondern auch für den vergünstigten Verkauf an private Käufer zur Selbstnutzung zur Verfügung stehen. Konkret soll bei mit Steuergeldern finanzierten Wohnbauprojekten die Hälfte der Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden müssen.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2025

Der Immobilienmarkt bleibt von struktureller Knappheit geprägt

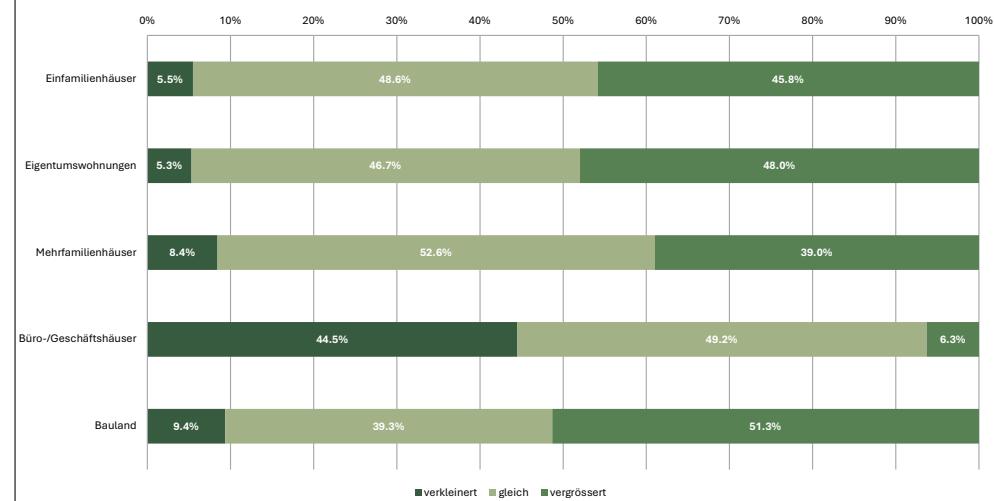
Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt geprägt von einer strukturellen Verknappung. Dies zeigt die aktuelle Immobilienumfrage des Hauseigentümerverbands Schweiz. Die starke Nachfrage nach Wohneigentum trifft weiterhin auf ein ungenügendes Angebot. Die Folge: anhaltender Preisdruck und ein zunehmend erschwerter Zugang zum Eigenheim, insbesondere für junge Familien und die Mittelschicht.

Jährlich befragt der HEV Schweiz Fachpersonen aus der Immobilienwirtschaft – darunter Immobilienmakler, Liegenschaftsverwalter, Bewirtschafter, Immobilienbewerter sowie weitere Branchenvertreter aus der gesamten Schweiz. Die Erhebung beleuchtet sowohl die aktuelle Marktsituation als auch die Erwartungen für die kommenden zwölf Monate. An der diesjährigen Umfrage nahmen 432 Fachleute teil.

Nachfrage legt weiter zu, Angebot stagnierend bis rückläufig

Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich 2025 erneut verstärkt. Bei Einfamilienhäusern meldeten 45,8% der Befragten eine steigende Nachfrage (2024: 40,3%), 48,6% sahen stabile Werte (2024: 51,5%), und lediglich 5,5% beobachteten einen Rückgang (2024: 8,2%). Bei Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild: Nur 5,3% registrierten eine sinkende

Wie hat sich die Immobilien-Nachfrage in Ihrer Region in den letzten 12 Monaten entwickelt?



Nachfrage – deutlich weniger als im Vorjahr (2024: 11,3%). Auch im Mehrfamilienhaussegment bleibt die Nachfrage hoch.

Auf dem Baulandmarkt stellten 51,3% der Befragten eine steigende Nachfrage fest, 39,3% meldeten stabile Werte, und 9,4% registrierten eine rückläufige Nachfrage.

Dem gegenüber steht ein zunehmend knappes Angebot an Einfamilienhäusern: 35,7% der Befragten sahen 2025 ein kleineres Angebot (2024: 31,2%), 50,9% ein stabiles (2024: 51,6%) und nur 13,4% eine Zunahme (2024: 17,2%). Bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern deutet sich eine Stabilisierung an. Ein stabiles Angebot bei gleichzeitig wachsender Nachfrage bedeutet jedoch faktisch eine relative Verknappung – mit entsprechend steigendem Wettbewerbs- und Preisdruck.

Preise steigen weiter – Neubautätigkeit zu tief

Drei von vier Fachpersonen erwarten in den kommenden zwölf Monaten steigende Preise für Wohneigentum. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit ungenügend, um die Nachfrage zu decken. Die Wohnraumschaffung hinkt dem

Bedarf zunehmend hinterher. Für Haushalte mit mittleren Einkommen verschärft sich damit der Zugang zu Wohneigentum weiter – sowohl finanziell als auch bei der Auswahl.

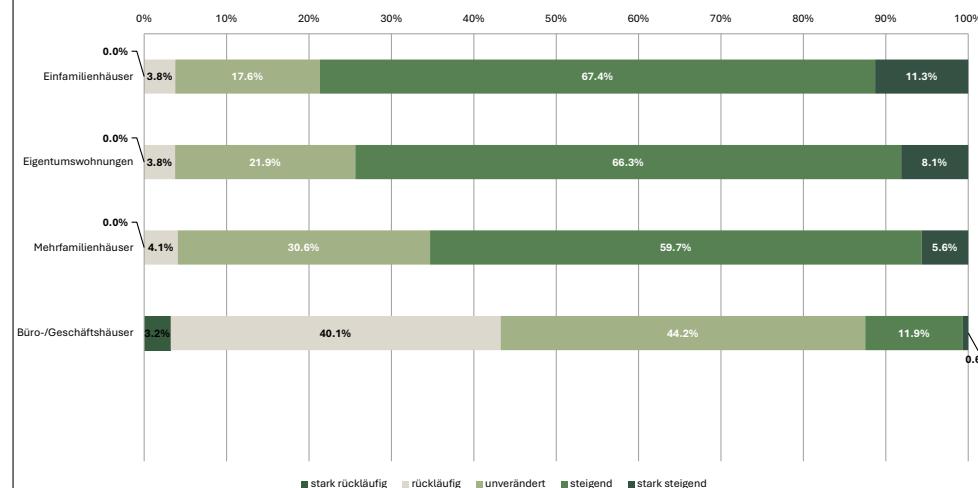
HEV Schweiz fordert bessere Rahmenbedingungen

Der HEV Schweiz ruft Politik und Behörden dazu auf, die Wohnraumentwicklung zu beschleunigen und den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern – durch schnellere Bewilligungsverfahren, weniger Bürokratie, mehr Planungssicherheit und Massnahmen gegen missbräuchliche Einsprachen. «Wohneigentum bleibt ein wichtiges Fundament für Stabilität, Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Damit Eigenheimträume nicht unerreichbar werden, braucht es entschlossene politische Schritte», so Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz.

INFOS RUND UM DIE UHR

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

Wie werden sich die Kaufpreise in den kommenden 12 Monaten entwickeln?



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

www.hev-zuerich.ch



Aus dem Kantonsrat

Foto: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 27. Oktober 2025

Geschäft

Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

Die Wohneigentums-Initiative des HEV Kanton Zürich zur Förderung des Wohneigentums fordert preisgünstige Eigentumswohnungen. Die Initiative will den Traum vom Eigenheim für den Mittelstand wieder erreichbar machen. Künftig soll ein einfacher Grundsatz gelten: Wo der Staat Wohnbauprojekte unterstützt, entstehen gleich viele Miet- wie Eigentumswohnungen. So werden beide Wohnformen gleichberechtigt

behandelt. Die Initiative trägt so zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümer bei, stärkt den Mittelstand und erfüllt den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung.

Eine Mehrheit der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) aus FDP, SP, GLP, Grünen und AL lehnte die Initiative ab. Eine Kommissionsminderheit aus SVP und Mitte stimmte der Initiative zu und stellte der Initiative einen Gegenvorschlag entgegen, mit dem der Eigenmietwert der geförderten Eigentumswohnungen bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels mit dem Bundesrecht in Einklang gebracht werden soll.

Am 27. Oktober hat der Kantonsrat über die Initiative und den Gegenvorschlag debattiert und abgestimmt.

Abstimmungsverhalten zur Volksinitiative

58 Stimmen aus SVP und Mitte für die Volksinitiative (inklusive 2 Stimmen aus FDP), 109 Stimmen aus SP, GLP, Grünen, AL und EVP gegen die Volksinitiative (inklusive 24 Stimmen aus FDP).

Abstimmungsverhalten zum Gegenvorschlag

58 Stimmen aus SVP und Mitte für den Gegenvorschlag (inklusive 2 Stimmen aus FDP), 110 Stimmen aus SP, GLP, Grünen, AL und EVP gegen den Gegenvorschlag (inklusive 25 Stimmen aus FDP).

Sitzungen des Kantonsrats

von 27. Oktober und 17. November 2025

Geschäft

Kantonale Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungs-Initiative)»

Die Wohnungs-Initiative von SP, Grünen, AL und Casafair verlangt die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Anstalt, ausgestattet mit mindestens 500 Millionen Franken Steuergeldern, um selbst Wohnungen zu bauen, zu bewirtschaften zu vermieten und um ökologische Bauweisen zu fördern. Der Regierungsrat und die vorberatende WAK schlagen stattdessen einen Verfassungsartikel als Gegenvorschlag vor, der Kanton und Gemeinden verpflichten soll, attraktive Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen.

Am 27. Oktober hat der Kantonsrat in erster Lesung über die Initiative und den Gegenvorschlag debattiert. Ein Minderheitsantrag, auf den

Gegenvorschlag nicht einzutreten, wurde abgelehnt. An der zweiten Lesung vom 17. November fand die Schlussabstimmung über die Initiative und den Gegenvorschlag statt.

Abstimmungsverhalten zur Volksinitiative

114 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, GLP, EVP und eines Parteilosen gegen die Volksinitiative, 59 Stimmen aus SP, Grünen und AL für die Volksinitiative.

Abstimmungsverhalten zum Gegenvorschlag

114 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, GLP, EVP und eines Parteilosen für den Gegenvorschlag, 59 Stimmen aus SP, Grünen und AL gegen den Gegenvorschlag.

Geschäft

Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»

Die Wohnschutz-Initiative von SP, Grünen, AL und vom Mieterverband fordert eine Bewilligungspli für Abbrüche, Umnutzungen und Renovationen, um Leerkündigungen zu verhindern. Zudem sollen Gemeinden nach Sanierungen vorübergehende Mietzinskontrollen und somit einen Mietzinsdeckel einführen können. Doch Erfahrungen aus Basel zeigen, dass solche Eingriffe rasch zu einem Rückgang von Baugesuchen und Sanierungen führen: Seit Inkrafttreten des Wohnschutzgesetzes 2022 sank die Zahl der Baugesuche für Mietwohnungen von rund 1000 (2018) auf 67 (2023), und die Wohnbauproduktion fiel auf einen Drittels des früheren Niveaus – mit negativen Folgen für Baugewerbe, KMU und Arbeitsplätze.

Eine Mehrheit der vorberatenden WAK aus SVP, FDP, Mitte und GLP lehnte die Initiative

Mario Masiello

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebaude.ch

ab und legte einen Gegenvorschlag vor, der sich an Branchenstandards orientiert und Leerkündigungen gesetzlich regeln will. Eine Kommissionsminderheit aus EVP, SP, Grünen und AL sprach sich dagegen aus und brachte einen Gegenvorschlag ein, der die Kernforderungen der Initiative übernimmt, in der Umsetzung jedoch etwas weniger strikt ist.

Am 27. Oktober hat der Kantonsrat in erster Lesung über die Initiative und die beiden Gegenvorschläge debattiert. Dabei ist er ohne Gegenantrag auf die zwei Gegenvorschläge eingetreten. An der zweiten Lesung vom 17. November fand die Schlussabstimmung über die Initiative und die Gegenvorschläge statt.

Abstimmungsverhalten zur Volksinitiative

114 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, GLP, EVP und eines Parteilosen gegen die Volksinitiative, 59 Stimmen aus SP, Grünen und AL für die Volksinitiative.

Abstimmungsverhalten zum Gegenvorschlag der WAK-Mehrheit

107 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, GLP und eines Parteilosen für den Gegenvorschlag, 66 Stimmen aus SP, Grünen, AL und EVP gegen den Gegenvorschlag.

Abstimmungsverhalten zum Gegenvorschlag der WAK-Minderheit

107 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, GLP sowie eines Parteilosen gegen den Gegenvorschlag, 66 Stimmen aus SP, Grünen, AL und EVP für den Gegenvorschlag.

Sitzung des Kantonsrats vom 3. November 2025

Geschäft

Kantonale Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)»

Die Starthilfe-Initiative des HEV Kanton Zürich sieht vor, dass der Kanton Zürich eine ergänzende Bürgschaft oder «Versicherung» übernimmt, um das für den Kauf benötigte Eigenkapital zu reduzieren und den Zugang zu Hypotheken zu erleichtern. Damit sollen insbesondere junge Personen und Familien

wieder die Möglichkeit erhalten, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben.

Der Regierungsrat und mit Stichentscheid des Kommissionspräsidenten eine Mehrheit der vorberatenden WAK unterstützten die Initiative. Die WAK stellte der Initiative zudem einen Gegenvorschlag entgegen. Dieser präzisierte, dass die Bürgschaften nicht über den Umfang hinausgehen, der den von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht anerkannten Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen entspricht.

Am 3. November hat der Kantonsrat über die Initiative und den Gegenvorschlag debattiert und abgestimmt.

Abstimmungsverhalten zur Volksinitiative

86 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte und eines Parteilosen für die Volksinitiative, 89 Stimmen aus SP, GLP, Grünen, AL und EVP gegen die Volksinitiative.

Abstimmungsverhalten zum Gegenvorschlag

86 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte und eines Parteilosen für den Gegenvorschlag, 89 Stimmen aus SP, GLP, Grünen, AL und EVP gegen den Gegenvorschlag.

Im kommenden Jahr wird die Stimmbevölkerung des Kantons Zürich über die Volksinitiativen und Gegenvorschläge befinden.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

Parteilos	1 Sitz
AL	5 Sitze
EVP	7 Sitze
Die Mitte	11 Sitze
Grüne	19 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	36 Sitze
SVP/EDU	48 Sitze
Total	180 Sitze

FERNWÄRMEGEBÜHREN IN DER STADT ZÜRICH

HEV Zürich begrüßt Einführung einheitlicher Fernwärmegebühren

Der Hauseigentümerverband Zürich begrüßt den Beschluss des Zürcher Stadtrates vom 12. November 2025, eine Rechtsgrundlage für einheitliche Fernwärmegebühren zu schaffen. Mit der beantragten Teilrevision der Wärmeversorgungsverordnung (WVV) setzt der Stadtrat die Motion «Einführung eines Einheitstarifs für den Anschluss und Bezug von Fernwärme gemäss Energieplan» um. Diese wurde 2022 von Albert Leiser, FDP-Gemeinderat und Direktor des HEV Zürich, gemeinsam mit Andreas Kirstein von der Alternativen Liste (AL) eingereicht.

Diese überparteiliche Zusammenarbeit, die am 4. Oktober 2023 zur Überweisung der Motion durch den Gemeinderat führte, zeigt, dass in Zürich pragmatische Lösungen im Interesse von Hauseigentümern und Mietern möglich sind – jenseits ideologischer Grenzen.

Einheitstarife schaffen Transparenz

Mit der Einführung eines Einheitstarifs werden künftig alle Bezügerinnen und Bezüger von Fernwärme in der Stadt Zürich gleichbehandelt – unabhängig vom jeweiligen Versorgungsgebiet oder den bisher unterschiedlichen Kostenstrukturen der einzelnen Wärmeverbunde. Für die Hauseigentümerschaften bedeutet dies mehr Kostenklarheit, Planungssicherheit und Fairness.

HEV Zürich setzt sich seit Jahren für tiefere Gebühren ein

Der städtische Entscheid ist ein weiterer Erfolg in einer langen Reihe von Bemühungen von FDP-Gemeinderat Albert Leiser und dem HEV Zürich für tiefere Gebühren.

Bereits in der Vergangenheit hat sich Albert Leiser in überparteilicher Zusammenarbeit mit der AL erfolgreich für Gebührensenkungen bei Trinkwasser, Abwasser und Abfall eingesetzt.

Der HEV Zürich wird den weiteren politischen Prozess aufmerksam begleiten und sich dafür einsetzen, dass die neue Gebührenordnung im Sinne einer verlässlichen, eigentumsfreundlichen und wirtschaftlich tragbaren Energieversorgung umgesetzt wird.

ANKÜNDIGUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich

Donnerstag, 16. April 2026, Hotel Spiegarten, Zürich

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

Vorkaufsrecht abgelehnt

Der HEV Kanton Zürich ist erfreut über das klare Nein am 30. November 2025 zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich», die ein Vorkaufsrecht bei Land- und Liegenschaftsverkäufen vorsah. Die Stimmberechtigten haben erkannt, dass ein solches Vorkaufsrecht in die Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit eingegriffen, keinen zusätzlichen Wohnraum geschaffen, Sanierungen erschwert und das Eigentum geschwächt hätte. Mit ihrer Zustimmung zum Gegenvorschlag wählten sie stattdessen ein Instrument, das Rechtsicherheit bietet und die Eigentumsgarantie wahrt.

«Ein kommunales Vorkaufsrecht hätte den Markt verzerrt, öffentliche Käufer bevorzugt, die verfassungsmässig verankerte Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit geschwächt, Unsicherheit geschaffen und Investitionen gehemmt», erklärt Hans Egloff, Präsident des HEV Kantons Zürich. Die Folgen einer solch verfehlten Wohnbaupolitik lassen sich in Genf oder Lausanne deutlich beobachten: Private Käufer zögern, Investoren ziehen sich zurück, Projekte werden sistiert – das Resultat sind weniger neue Wohnungen. Zudem bleibt die Finanzierung staatlicher Liegenschaftskäufe unsicher. Rückstellungen, neue Fonds oder gar Steuererhöhungen sind nicht ausgeschlossen.

Vorkaufsrecht reine Symbolpolitik

Albert Leiser, Direktor des HEV Kanton Zürich, betont: «Das Vorkaufsrecht hätte lediglich Besitzverhältnisse verschoben, ohne das Wohnungsangebot zu erhöhen – reine Symbolpolitik.» Nur wenige begünstigte Mieterinnen und

Mieter würden zudem von tieferen Mieten profitieren – während der Mittelstand die Kosten trägt.

Massiver Eingriff in Privateigentum

Die von SP, Grünen, AL, GLP, EVP und dem Mieterverband unterstützte Initiative hätte Gemeinden ermächtigt, mit Steuergeldern Grundstücke und Liegenschaften zu den vereinbarten Verkaufsbedingungen zu erwerben. Der HEV Kanton Zürich kritisierte stets, dass die Initiative die Eigentumsgarantie sowie die Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit verletzt, die Rechtssicherheit schwächt, Gemeinden zu Preistreibern macht und keinen neuen Wohnraum schafft.

Der Verband unterstützte stattdessen den Gegenvorschlag von Regierungs- und Kantonsrat, der den Rahmenkredit für die kantonale Wohnbauförderung auf 360 Millionen Franken verdoppelt. Mit der gleich hohen Mitfinanzierung durch die Gemeinden stehen künftig bis zu 720 Millionen Franken für den Bau neuer Wohnungen zur Verfügung.

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt bei 1,25 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,25 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

Wir danken unseren Auftraggebern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Das HEV-Verkaufsteam wünscht Ihnen frohe Weihnachten und ein gesundes und glückliches neues Jahr.



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



Eveline Misteli
Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung



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



Julia Stucki
Assistentin Verkauf/
Vermittlung



Caroline Meier
Immobilienmaklerin
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkterin
mit eidg. Fachausweis



Lara Flückiger
Assistentin Verkauf/
Vermittlung




AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 18. Juni 2026

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

Kosten:

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

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Freitag, 8. Mai 2026

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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



ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. Juni 2026

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

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

MIETRECHT

Wie ist vorzugehen, wenn der Mieter nicht bezahlt?

Sollte der Mieter seinen Verpflichtungen monetärer Natur nicht nachkommen, muss der Vermieter, wenn Mahnungen nicht zum Erfolg führen, je nach Forderung einen unterschiedlichen Weg einschlagen, um die Forderung auf dem Rechtsweg geltend zu machen.

Je nach Forderungsart des Vermieters hat dieser unterschiedlich gegen den säumigen Mieter vorzugehen.

Ausstehende Mietzins

Gemäss den Formularmietverträgen des Hauseigentümerverbands Zürich verpflichtet sich der Mieter, den Mietzins jeweils monatlich im Voraus auf den ersten des Monats zu bezahlen, was bedeutet, dass der Vermieter am ersten Tag des Monats den Mietzins auf seinem Konto gutgeschrieben haben muss, ansonsten der Mieter im Verzug ist.

Kommt der Mieter seiner Hauptleistungspflicht, der Bezahlung des Mietzinses, nicht oder nicht fristgerecht nach, sieht das Gesetz in Art. 257d OR einen strengen formellen Ablauf der Abmahnung des Mieters vor.

Wenn ein Mieter den Mietzins immer pünktlich bezahlt hat, empfiehlt es sich, obgleich den Vermieter diesbezüglich keine Rechtspflicht trifft, den Mieter vorerst an seine Zahlungspflicht zu erinnern. In allen anderen Fällen ist wie folgt vorzugehen:

1. Schritt: Zahlungsverzugsmahnschreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR

Inhalt

Dieses Zahlungsverzugsmahnschreiben ist so zu formulieren, dass dem Mieter (aus Beweisgründen per Einschreiben) eine Frist von 30 Tagen gesetzt wird zur Bezahlung des ausstehenden Mietzinses, welcher so klar zu be-

zeichnen ist, dass es dem Mieter klar ist, was er zu bezahlen hat. Damit muss in der Regel der genaue Monat und das Jahr des Zahlungsausstandes sowie der Betrag des ausstehenden Mietzinses in Schweizer Franken aufgeführt werden. Ausserdem muss dem Mieter gleichzeitig angedroht werden, dass ihm im Untlassensfall, sprich wenn er den ausstehenden Betrag nicht rechtzeitig bezahlt, ohne weitere Abmahnung das Mietverhältnis ausserordentlich nach Art. 257d OR gekündigt werden wird.

Adressaten und Absender müssen korrekt aufgeführt sein

Vorsichtig muss der Vermieter sein, wenn sein Mieter verheiratet ist oder in *eingetragener Partnerschaft* lebt. Diesfalls ist sowohl dieses Zahlungsverzugsmahnschreiben wie auch – sollte der Mieter nicht fristgerecht bezahlen – die nachfolgende ausserordentliche Kündigung zwingend an beide Partner je separat adressiert und je einem Briefumschlag, welcher je zu frankieren ist, zuzustellen (Art. 266n OR). Wird diese Vorschrift nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR) und zeitigt somit keinerlei Wirkung. Anders präsentiert sich die Sachlage bei einer anderen *Mehrheit von Mietenden*, wie beispielsweise einer Wohnungsgemeinschaft. Diesfalls ist es ausreichend, wenn im Einschreiben alle Mietenden im Adresskopf namentlich aufgeführt sind.

Ebenfalls aufzupassen ist auch auf der Seite des *Absenders* (des Vermieters). Grundsätzlich ist diejenige und ausschliesslich diejenige Person, welche im Grundbuch als Eigentümer ein-

getragen ist, auf dem Absender aufzuführen. Wenn das mehrere Vermieter (z. B. Miteigentümer, Erbgemeinschaften etc.) sind, ist darauf zu achten, dass alle (und nur diese) Eigentümer namentlich aufgeführt werden. Selbstverständlich können sich mehrerer Eigentümer oder auch ein Alleineigentümer von einer Person (das kann irgendjemand, der dafür bevollmächtigt ist – auch eine Verwaltung – ((darf nicht am Zeilenanfang stehen)) sein) vertreten lassen, wobei dies anzugeben ist. Sollte der Mieter, weil beispielsweise ein Eigentümer verstorben ist und/oder die Liegenschaft verkauft wurde, noch nicht über den Übergang des Eigentums informiert worden sein, empfiehlt es sich, den Mieter spätestens mit dem (Zahlungsverzugsmahn-)Einschreiben darüber zu informieren.

Zu beachtende Frist

Für das Zahlungsverzugsmahn schreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung gelangt die *relative Empfangstheorie* zur Anwendung. Nach dieser gilt eine nicht sogleich in Empfang genommene eingeschriebene Sendung nach Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist als zugestellt, wenn sie bis dahin nicht abgeholt wird (Zustellfiktion). Ein solches vom Mieter nicht abgeholtes Einschreiben darf vom Vermieter keinesfalls geöffnet werden, da dieser sonst nicht mehr bewiesen kann, was der Inhalt war. Sollte es je nötig sein, das nicht entgegengenommene Einschreiben zu öffnen, hat dies eine Amtsperson – in der Regel der Vorsitzende der Schlichtungsbehörde – zu tun. Die Beachtung der Zustellungsfrist ist wichtig, da die Kündigung nicht zu früh erfolgen darf. Dem Mieter müssen zur Bezahlung des Ausstandes volle 30 Tage zustehen. Diese berechnen sich ab dem Tag nach der Entgegnahme des Mahnschreibens durch den Mieter oder, wenn er das Mahnschreiben nicht abgeholt hat, ab dem Tag nach Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist.

2. Schritt: Ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR

Bezahlt der Mieter den ausstehenden Mietzins trotz Abmahnung nicht innert Frist oder

(grossmehrheitlich) nicht vollständig, kann der Vermieter dem Mieter das Mietverhältnis mit dem *amtlichen Kündigungsformular* (des Kantons, in dem sich die Liegenschaft befindet) das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen. Da alle ausserordentlichen Kündigungen begründet werden müssen, ist auf dem amtlichen Kündigungsformular auf der Begründungszeile folgender Text einzufügen: «*Ausserordentliche Kündigung* wegen Zahlungsverzug in Sinne von Art. 257d OR (siehe auch Zahlungsverzugsmahn schreiben vom [Datum des Zahlungsaufforderungsschreibens einfügen]).»

Zu beachtende Frist

Betreffend die Kündigung gilt die *absolute Empfangstheorie*, gemäss welcher ein Einschreiben, welches nicht sogleich in Empfang genommen wird, dann als zugestellt gilt, wenn der Empfänger das Einschreiben erstmals bei der Post hätte abholen können. Ob er dies tut oder nicht, ist irrelevant. Wichtig für den Vermieter ist auch hier, das von der Post zurückgeschickte Einschreiben *ungeöffnet* zu den Akten zu legen.

Adressaten und Absender müssen korrekt aufgeführt sein

Auch für die ausserordentliche Kündigung gilt, dass das amtliche Kündigungsformular jedem Ehegatten bzw. eingetragenen Partner je separat (sprich in zwei Umschlägen für jeden getrennt adressiert und frankiert) per Einschreiben zuzustellen ist und dass Absender und Adressat/en (inkl. etwaiger Vertretungsverhältnisse) korrekt aufzuführen sind (vgl. Art. 266n OR und obige Ausführungen unter 1. Schritt unter demselben Titel).

Ausstehende Nebenkosten

Für die im Mietvertrag akonto oder pauschal vereinbarten Nebenkosten gilt dasselbe oben ausgeführte Vorgehen wie für den Mietzins nach Art. 257d OR.

Haben Mieter und Vermieter im Mietvertrag vereinbart, dass die Nebenkosten akonto geschuldet sind, bedeutet dies, dass der Mieter

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
- Erbgemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Änderungen vorbehalten

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.

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

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

vorab in der Regel monatlich einen vereinbarten Betrag bezahlt. Die totale Summe seiner Akontobeiträge wird am Ende des Nebenkostenabrechnungsjahres den tatsächlich für diese vereinbarten Nebenkostenpositionen entstandenen Kosten gegenübergestellt. Sind die effektiven Nebenkosten nach der Abrechnung höher als die vereinbarten Akontozahlungen, entsteht dem Vermieter eine Forderung gegenüber dem Mieter. Der Vermieter hat dem Mieter 30 Tage Frist zur Bezahlung dieses sogenannten Saldos zu gewähren.

Bezahlt der Mieter den Saldo aus der Nebenkostenabrechnung nicht innert der 30 Tage, hat der Vermieter ebenfalls die Möglichkeit, wie oben unter dem Titel «Ausstehende Mietzinse» beschrieben vorzugehen.

Nicht bezahlte Mietzinskaution

Mieter und Vermieter können vertraglich eine Sicherheit vereinbaren (Art. 257e OR). Falls Mieter und Vermieter im Mietvertrag eine solche (Kaution/Depot) vereinbart haben und der Mieter die vereinbarte Summe vor oder auch nach Antritt des Mietverhältnisses nicht bezahlt, steht dem Vermieter der oben beschriebene Weg nicht zur Verfügung. Der Vermieter hat nur die Möglichkeit, beim zuständigen Betriebsamt eine *Betreibung* auf Sicherstellung



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



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

gegen den Mieter einleiten oder eine *Klage* bei der Schlichtungsbehörde auf Bezahlung der Kaution / des Depots einzureichen. Daher ist es immanent wichtig, darauf zu achten, dass die Kaution nachweislich bereits auf dem Mietkautionssparkonto bei einer Bank eingegangen ist oder dass der Nachweis einer Kautionsversicherung (Zertifikat) bereits vorliegt, bevor die Schlüsselübergabe erfolgt. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass der Mietvertrag dies auch so vorsieht.

Nicht bezahlter Schadenersatz für Mängel
 Hat der Mieter während des Mietverhältnisses einen Schaden verursacht, haftet er dem Vermieter dafür. Auch hier bleibt dem Vermieter der Weg wie oben für den Mietzins und/oder die Nebenkosten verwehrt. Er hat nur die Möglichkeit der *Betreibung* oder der *Klage* an die Schlichtungsbehörde auf Bezahlung.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
 Rechtsberatung / Prozessführung
 HEV Zürich

MIETRECHT

Kündigung zur Wiederherstellung des Hausfriedens

Das Gesetz sieht vor, dass der Mieter einer unbeweglichen Sache auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen muss (Art. 257f Abs. 2 OR). Der Mieter hat in erster Linie übermässige Einwirkungen auf Mitmieter und auf die Nachbarschaft zu unterlassen. Im Vordergrund stehen dabei Immissionen durch Lärm, Licht, Staub, Rauch, üble Gerüche (z.B. Grillieren auf dem Balkon) usw.

Auf der anderen Seite hat der Mieter gewisse Einwirkungen zu tolerieren. So hat er den vertragsgemässen Gebrauch anderer zu dulden, damit unvermeidliche Unannehmlichkeiten und auch die Immissionen hinzunehmen, die ein Wohnen in einem Mehrfamilienhaus mit sich bringt. Dies gilt beispielsweise für Wohngeräusche der Mitmietner, auch diejenigen von kinderreichen Familien, das Klavierspielen zu vertraglich festgehaltenen Spielzeiten in moderater Lautstärke usw.

Ist aber ein Konflikt zwischen zwei oder mehr Mietparteien wegen gewisser Einwirkungen (wie oben geschildert) entstanden und nimmt dieser Konflikt ein gewisses Ausmass an, so gilt das Bedürfnis, den Frieden in der Mietliegenschaft wiederherzustellen, als schützenswertes Interesse. In einer ersten Phase wird der Vermieter in der Regel versuchen, zwischen den Streitenden schlichtend zu wirken. Sollten diese Versuche hingegen erfolglos bleiben, steht dem Vermieter das Recht zu, ein Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfristen und -termine ordentlich zu kündigen. Eine vorgängige schriftliche Abmahnung ist nicht vorausgesetzt. Dies hat das Obergericht des Kantons Zürich in einem neueren Entscheid bestätigt (OGer ZH NG240009-O vom 09.04.2025). Dabei wurde festgehalten, dass die ordentliche Kündigung des Vermieters als Reaktion auf Pflichtverletzungen oder zur Wiederherstellung des Hausfriedens keine Abmahnung und auch keine umfassende Untersuchung durch den Vermieter voraussetzt. Stellt sich heraus, dass die gekündigte Mietpartei zumindest einen nicht unerheblichen

Anteil an den Störungen hat, ist gemäss Obergericht eine ordentliche Kündigung gültig.

Eine schriftliche Abmahnung ist hilfreich

Wie gesehen ist für eine ordentliche Kündigung eine vorgängige schriftliche Abmahnung zwar nicht vorausgesetzt, erleichtert es aber dem Vermieter, den Kündigungsgrund in einem allfälligen späteren Gerichtsverfahren glaubhaft zu machen.

Verletzt ein Mieter seine Pflicht zur Rücksichtnahme mehrfach in derart schwerwiegender Weise, dass es die Fortführung des Mietverhältnisses unzumutbar macht, dann kann dies auch eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen. Diese Form der Kündigung setzt hingegen eine vorgängige schriftliche Abmahnung voraus. Nur wenn der Mieter danach seine Pflicht zur Rücksichtnahme weiter verletzt, kann ihm mit einer verkürzten Frist gekündigt werden (Art. 257f Abs. 3 OR). Dabei müssen die Verletzungen vor und nach der Abmahnung gleicher Natur sein.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass der Vermieter berechtigt ist, einem Mieter zur Wiederherstellung des Hausfriedens zu kündigen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
 Rechtsberatung/Prozessführung
 HEV Zürich

MITEIGENTUM

Wenn sich die Wege trennen: Verkauf eines Miteigentumsanteils am Ferienhaus

Ein gemeinsames Ferienhaus in den Bergen schafft Nähe, birgt aber Konfliktpotenzial, wenn die Interessen der Miteigentümer nicht übereinstimmen. Wer seinen Anteil verkaufen möchte, steht oft vor rechtlichen und praktischen Herausforderungen.

Verkauf des Anteils: Grundsätzlich erlaubt

Ein Miteigentümer darf seinen Anteil grundsätzlich frei veräußern, auch an eine Drittperson. Zu beachten ist jedoch das gesetzliche Vorkaufsrecht der übrigen Miteigentümer gemäss Art. 682 ZGB. Diese können beim Verkauf zu denselben Bedingungen in den Kaufvertrag eintreten.

Das Vorkaufsrecht muss innert drei Monaten ab Kenntnis des Verkaufs ausgeübt werden. Es wird nicht im Grundbuch eingetragen, gilt aber auch gegenüber gutgläubigen Käufern.

Besteht das Ferienhaus im Rahmen einer Erbengemeinschaft oder ehelichen Gütergemeinschaft, sind zusätzlich die jeweiligen Zustimmungs- oder Teilungsregelungen zu beachten.

Schwieriger Markt für Miteigentumsanteile

Ein Verkauf an Dritte ist in der Praxis oft schwierig. Kaum jemand möchte einen Anteil

an einer Liegenschaft erwerben, die weiterhin gemeinsam genutzt werden muss. Der Marktwert eines Miteigentumsanteils ist schwer zu bestimmen. Er hängt stark vom Verhältnis der Eigentümer, von der Benutzungsregelung und von den laufenden Kosten ab.

Tipp: Lassen Sie den Anteil durch einen neutralen Schätzungsexperten bewerten. Eine unabhängige Schätzung schafft Transparenz und erleichtert interne Verhandlungen.

Einigung innerhalb der Familie bevorzugt

Am einfachsten ist eine interne Lösung. Oft sind die übrigen Eigentümer bereit, den Anteil zu übernehmen und den austretenden Miteigentümer auszuzahlen. So bleibt das Ferienhaus im Familienbesitz und gerichtliche Auseinandersetzungen können vermieden werden.

Wichtig: Der Eigentumsübergang wird erst mit öffentlicher Beurkundung und Grundbucheintrag rechtswirksam (Art. 657 ZGB). Eine schriftliche Vereinbarung über Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten, Nutzung und Kostenverteilung ist dringend zu empfehlen.

Gerichtliche Aufhebung als letzter Ausweg

Kommt keine Einigung zustande, kann gemäss Art. 650 ZGB jeder Miteigentümer die Aufhebung des Miteigentums verlangen.

Da ein Ferienhaus in der Regel nicht real geteilt werden kann, ordnet das Gericht meist eine Versteigerung an – öffentlich oder unter den Miteigentümern (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Der Verkaufserlös wird anschliessend gemäss den Eigentumsanteilen verteilt.

Dieses Verfahren ist zeit- und kostenintensiv und führt häufig zu einem tieferen Erlös als eine einvernehmliche Lösung.

Steuerliche und weitere Hinweise

- Der Verkauf eines Miteigentumsanteils löst in der Regel Grundstücksgewinnsteuer aus (kantonal unterschiedlich).
- Bei Zweitwohnungen können Zweitwohnungs- oder Tourismusabgaben anfallen.
- Bei einem unterpreisigen Verkauf innerhalb der Familie ist auf eine mögliche gemischte Schenkung zu achten.

HEV-Praxistipp

Bevor Sie rechtliche Schritte einleiten, suchen Sie das Gespräch mit Ihren Miteigentümern.

Mit einer neutralen Schätzung und einer klaren Vereinbarung lassen sich faire Lösungen finden.

Lassen Sie sich frühzeitig juristisch und steuerlich beraten, bevor Sie Verkauf oder Teilung einleiten – so vermeiden Sie Konflikte, unerwartete Steuerfolgen und unnötige Kosten.

KURZINFO

Rechtsgrundlagen: Art. 650 ff. und Art. 682 ZGB

Formvorschriften: Öffentliche Beurkundung und Grundbucheintrag für Eigentumsübertragungen

Tipp: Bei Erbengemeinschaften oder Familien-Ferienhäusern frühzeitig eine Benutzungs- und Auszahlungsregelung schriftlich festhalten



Anita Lankau

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



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.

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



Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Schadenersatz wegen angeblich missbräuchlicher Kündigung

Kündigungen wegen Eigenbedarf für sich selbst, nahe Verwandte oder Verschwägerte sind grundsätzlich zulässig. Dabei sind die vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine zu beachten. Missbräuchlich ist dagegen, wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vorschreibt, um den Mieter loszuwerden oder um einen höheren Mietzins zu verlangen.

Im vorliegenden, vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall kündigte der Vermieter den Wohnungsmietvertrag mit der Begründung, dass sein Sohn und seine beiden Enkel vom Ausland zurückkehrten und dringend eine Wohnung benötigten. Die Mieter fochten die Kündigung nicht an.

Nach dem Auszug stellten die Mieter fest, dass die Wohnung zu einem wesentlich höheren Mietzins neu zur Vermietung ausgeschrieben worden war und sich somit der Eigenbedarf nicht realisiert hatte. Daraufhin forderten die Mieter Schadenersatz für den Schaden, welcher ihnen als Folge der auf einem unwahren Grund basierenden Kündigung entstanden sei (Reinigungs- und Umzugskosten, Verdienstausfall, doppelte Miete etc.).

Das Gericht stellte zunächst fest, dass die Kündigung aufgrund der Absicht, die Wohnung seinem Sohn und seinen Enkeln zur Verfügung zu stellen, zulässig ist. Die Absicht des Sohnes, mit den Enkeln in die Wohnung zu ziehen, war im Zeitpunkt der Kündigung aktuell. Erst nach Aussprechen der Kündigung habe der Sohn erfahren, dass die Enkel nun doch nicht nach Zürich kommen wollten. Der

Sohn sei aufgrund dessen vorübergehend in eine temporäre Wohnung gezogen. In dieser Zeit sei in demselben Haus eine geeignetere Wohnung für ihn frei geworden, welche er dann habe mieten können.

Entscheidend war gemäss Mietgericht Zürich, dass der Kündigungsgrund im Zeitpunkt, in welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, vorlag. Sollte sich der Sachverhalt danach (also nachdem die Kündigung ausgesprochen wurde) ändern, macht dies einerseits die Kündigung nicht nachträglich missbräuchlich noch löst dies andererseits berechtigte Schadenersatzansprüche des Mieters aus, wie vorliegender Entscheid aufzeigt.

(M'Ger. ZH MJ240013-L vom 10.04.2025)



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

GUTE PFLEGE HEISST: NÄHE



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



spitex-kanton-zuerich.ch
 Tel: 0842 80 40 20
 E-Mail: info@spitexzh.ch



Warum die Spitex?

Die Spitex steht allen Menschen zur Verfügung, die zu Hause auf Unterstützung angewiesen sind.

Öffentliche Spitex-Organisationen ...

... **arbeiten im Auftrag Ihrer Gemeinde.**

... **bieten eine hohe Pflegequalität dank qualifiziertem Personal.**

... **sind gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.**

... **arbeiten im regionalen Gesundheitsnetzwerk.**

... **beraten Sie transparent zu Versicherungsdeckung und Finanzierung.**

Brauchen Sie Hilfe zu Hause?

» **Hatten Sie vor kurzem einen Unfall, eine Operation oder sind Sie aufgrund von Krankheit oder Alter auf Hilfe angewiesen?**

» **Benötigen Sie Unterstützung bei der täglichen Medikamenteneinnahme oder bei der Körperpflege?**

» **Wünschen Sie sich Begleitung bei der Bewältigung von Krisen?**

Dann vertrauen Sie der Spitex!

Wir stehen Ihnen nach einem Unfall, einer Operation oder bei Krankheit zur Seite und ermöglichen Ihnen die Rückkehr in den Alltag und ein selbstbestimmtes Leben zu Hause.

Pflege zu Hause

Die Spitex pflegt, betreut und berät Menschen jeden Alters in ihrem Zuhause – auch bei komplexen Pflegesituationen:

- bei der Alterspflege
- bei Krankheit
- bei Invalidität
- nach einem Unfall
- nach einer Geburt

Zusatzleistungen

In einigen Gemeinden bieten wir auch folgende Leistungen:

- 24-Stunden Service
- Psychiatrie-Spitex
- Palliative Care
- Dementia Care
- Wundexpertinnen
- Anstellung als pflegende Angehörige

Bis auf eine kleine Patientenbeteiligung sind Pflegeleistungen durch Ihre Versicherung gedeckt.

Hauswirtschaft und Betreuung

Die Spitex unterstützt Menschen bei Bedarf daheim:

- mit alltäglichen hauswirtschaftlichen Leistungen
- bei der Organisation des Haushalts
- beim Zubereiten von Mahlzeiten

Zusatzleistungen

Viele Spitex-Organisationen bieten auch sozialbetreuerische Leistungen wie:

- Gehbegleitung
- Unterstützung bei administrativen Arbeiten
- Gesellschaft und sozialer Austausch
- Mahlzeitendienst



Die Spitex im Kanton Zürich

- Rund **5'600** Mitarbeitende stehen für Sie im Einsatz.
- Mehr als **45'000** Menschen jeden Alters werden von uns betreut.
- Wir bieten über **400** Ausbildungsplätze für Lernende und Studierende.

**Wir sind im ganzen Kanton
Zürich für Sie da!**



Öffentliche Spitex-Organisationen erkennen Sie an diesem Logo:



SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Timothy Müller, lic. iur., Rechtsanwalt, LL.M. Swiss and International Taxation, Leiter Steuern, TBO AG Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

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

Datum: Dienstag, 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 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 Seminarstag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.*

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung 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 Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

eConnect

Photovoltaik und Energiemanagement

www.econnect.ch



**Energie von morgen,
schon heute.**

«us Züri», Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

Härtefallklausel entlastet – aber nur vorübergehend

Der Zürcher Kantonsrat hat eine Härtefallklausel beschlossen, um Eigentümerinnen und Eigentümer kurzfristig zu entlasten. Ab 2026 führen die neuen Liegenschaftsbewertungen zu höheren Steuerwerten, was wiederum eine steigende Steuerbelastung zur Folge haben kann. Die Härtefallklausel bietet jedoch nur eine vorübergehende Entlastung und ersetzt keine langfristige Steuerstrategie.

Energetische Sanierungen wie Solaranlagen, Batteriespeicher, Wärmepumpen oder elektrische Modernisierungen bleiben noch bis 2028 vollständig steuerlich abzugfähig (Stand: November 2025). **Nutzen Sie diese Chance, bevor die Regelung ausläuft.**

Warum die nächsten 24 Monate entscheidend sind

- Steuerabzüge nur bei rechtzeitig abgeschlossenen Projekten
- Fördergelder noch immer sehr attraktiv
- Solar & Speicher senken Energiekosten sofort
- Wertsteigerung der Liegenschaft, besserer Energieausweis

Damit entsteht ein einmaliges, aber zeitlich begrenztes Steueroptimierungsfenster. Wer erst 2027 plant, saniert möglicherweise zu spät. **eConnect**, als konzessionierter Elektroinstallations- und Energiepartner nach Art. 6 NIV **aus Bubikon (ZH)**, setzt genau hier an.

eConnect – Kompetenz aus einer Hand

Wir bieten integrierte Lösungen für Elektro-, Solar- und Ladelösungen, Regelenergie sowie energetische Sanierungen. Von der Planung über die Umsetzung bis zur digitalen Energieverwaltung erhalten Sie sämtliche Dienstleistungen direkt von unserem qualifizierten Team. Wir setzen bewusst auf eigenes Personal – ohne Subunternehmer.

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

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

STOCKWERKEIGENTUM

Die Bedeutung der Wertquoten im Stockwerkeigentum

Das Gesetz schreibt vor, dass im Begründungsakt von Stockwerkeigentum die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerkes am Wert der Liegenschaft oder des Baurechtes in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben sind. Der Anteil am Wert wird mit dem Begriff «Wertquote» umschrieben. Dieser Wertquote kommt im Stockwerkeigentum in verschiedener Hinsicht eine wesentliche Bedeutung zu. Im Folgenden werden der Begriff der Wertquote, deren Rechtsnatur, deren Bedeutung für das Stockwerkeigentum sowie deren Festsetzung näher erläutert.

Die Wertquote stellt eine abstrakte Verhältniszahl dar, die den Umfang der Berechtigung des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den anderen am gemeinsamen Rechtsobjekt arithmetisch zum Ausdruck bringt. Als rechnerischer Behelf hält sie das Ausmass der Beteiligung des Stockwerkeigentümers am gesamten, sowohl Rechte als auch Pflichten umfassenden Rechtsinhalt des Miteigentums fest (BGE 116 II 55 ff., E. 5a).

Funktionen der Wertquote

Die Wertquoten spielen bei der Bemessung der Stimmkraft des einzelnen Eigentümers, bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung der Stockwerkeigentümer sowie bei der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Eigentümer eine Rolle.

Stimmkraft

Sofern das Reglement keine anderslautende Bestimmung enthält, gelten für die einfachen Beschlüsse der Stockwerkeigentümer deren Kopfstimmen. Überall dort, wo das Gesetz Beschlüsse dem qualifizierten Mehr unterstellt, sind nicht nur die Kopfstimmen, sondern auch die Wertquoten massgebend. Dies ist bei der Beschlussfassung über wichtige Verwaltungshandlungen (Art. 647b Abs. 1 ZGB), bei der

Beschlussfassung über nützliche bauliche Massnahmen und unter Umständen über luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647d und 647e ZGB) sowie bei dem Erlass eines Reglements bzw. bei Reglementsänderungen (Art. 712g Abs. 3 ZGB) der Fall.

Beschlussfähigkeit

Das Gesetz hält fest, dass die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlussfähig ist, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten sind (Art. 712p ZGB). Mit «zur Hälfte anteilsberechtigt» ist die Hälfte der Wertquoten aller Eigentümer (also auch der abwesenden bzw. nicht vertretenen) gemeint.

Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Unterhaltes und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten gehören nicht nur die Kosten der Verwaltung und die Unterhaltskosten (inklusive der Beiträge an einen allfälligen Erneuerungsfonds), sondern auch die der Gemeinschaft in Rechnung gestellten Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasser-



SIE BESITZEN EINE IMMOBILIE IN ZÜRICH?

ZUSATZ_WOHNRAUM LEICHT GEBAUT

AUFSTOCKEN MIT HOLZSYSTEMBAU

Bei voller Mietbelegung
Alles aus einer Hand
Zum vereinbarten Fixpreis



ATTICO®

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

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

kosten, Hauswartungskosten, Gartenpflegekosten etc.). Sofern das Reglement im konkreten Fall nicht von diesem Verteilschlüssel abweicht, werden sämtliche Kosten (also auch die sogenannten verbrauchsabhängigen Kosten) wertquotenproportional verteilt. Verbrauchsabhängige Kosten müssen also nicht verursachergerecht auf die Eigentümer verteilt werden. Eine Ausnahme stellen die Bestimmungen über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) dar. Es ist ohne weiteres möglich, in einem konkreten Reglement von der wertquotenproportionalen Kostenverteilung abzuweichen. In bestimmten Reglementen wird vorgesehen, dass die Heizungs- und Warmwasserkosten (bzw. die Grundkosten bei der VHKA) gemäss Wohnfläche oder gemäss Rauminhalt auf die Eigentümer umgelegt werden.

Festsetzung der Wertquoten

Das Gesetz enthält keinerlei Bestimmungen darüber, wie die Wertquoten festzulegen sind. Insbesondere fehlt es an Hinweisen, auf welche Faktoren bei der Wertquotenbemessung abzustellen ist. Bei der Bemessung der Wertquoten geht das Gesetz von einem erheblichen Ermessensspielraum aus, und zwar sowohl in Bezug auf die quantitativen als auch in Bezug auf die qualitativen Bemessungskriterien. Es darf bei der Bemessung der Wertquoten allerdings nicht

willkürlich vorgegangen werden. So ist dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen. Eine Wertquotenbemessung könnte im Nachhinein in Frage gestellt werden, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen gleichzeitig gegeben sind: Ungleiche Behandlung zweier identischer Sachlagen bzw. gleiche Behandlung zweier ungleicher Sachlagen; die Ungleichbehandlung muss von einer erheblichen Bedeutung sein und die Ungleichbehandlung lässt sich durch keine objektiven Kriterien legitimieren. Das Bundesgericht hat bezüglich einer nachträglichen Berichtigung der Wertquoten aufgrund von Art. 712e Abs. 2 ZGB zudem ausdrücklich festgehalten, dass dazu zwingend die Kenntnis der bei der ursprünglichen Quotenfestlegung verwendeten Kriterien vorausgesetzt ist (BGE 116 II 55 ff., E. 6a). Die Hürden für eine nachträgliche Berichtigung von angeblich irrtümlich unrichtig festgelegten Wertquoten sind somit ausserordentlich hoch.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch

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:

* 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 Seminarstag 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 Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

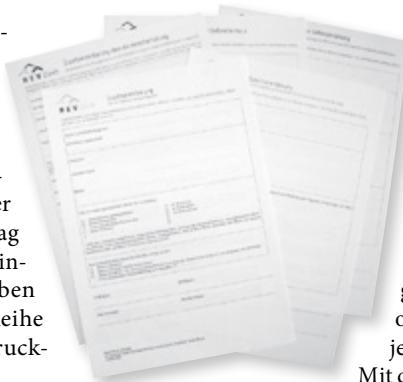
Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN ZUM MIETVERTRAGSFOMULAR NÖTIG

Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.

Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.



nung oder Büroräumlichkeiten.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren.

Mit den vorgedruckten Formularen

ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltsgeräten oder die Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
CHF 5.20	CHF 6.70

Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus

Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.

CHF 5.20

CHF 6.70

Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter

Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.

CHF 5.20

CHF 6.70

Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltsgeräten

Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.

CHF 5.20

CHF 6.70

Zustimmung zur Untervermietung

Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.

CHF 5.20

CHF 6.70

Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung

Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.

CHF 5.20

CHF 6.70

Bestellformular siehe Seite 43

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

NeoVac

Finden Sie die Energiefresser!

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

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

Making energy smarter

neovac.ch/monitoring

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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 Referenzen auskünften)
- 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



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)	1.80	2.80
30009	1	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	1	Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	1	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	8.30
10013	1	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	2.80
20100	1	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (2025)	Set à 2 Stk.	3.00
10006EN	1	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk.	22.00
10008	1	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.30
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins		
10009	1	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)		
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	9.50
10030	1	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	6.70
10005	1	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	6.70
20000A	1	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»		
20000B	1	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		
20001	1	Hausordnung deutsch (2020)		
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30
20010	1	Waschküchenordnung deutsch		
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		3.80
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30
10507	1	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	6.70
10501	1	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	6.70
10012	1	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	6.70
10504	1	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk.	6.70
30011	1	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	6.70
10502	1	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	6.70
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)	1.80	1.80
30000	1	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.80
30020	1	Wegleitung für die Wohnungsausgabe (Mieter-Info)		1.80
30021	1	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50
30030	1	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	4.00
30040	1	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	7.00
30060	1	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.60
30032	1	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.60
30034	1	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.60
30050	1	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00
20071	1	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)		7.50
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)	2.30	3.30
40018	1	Bewerbung für Hauswirtschaftsdienste		2.30
40011	1	Arbeitsvertrag für Hauswirtschaftsdienste		
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	12.20
10041	1	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20	6.70
40019	1	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	4.50
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)	7.50	10.00
10060	1	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	7.50
10070	1	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	7.50
10071	1	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00
10072	1	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00
10050	1	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		6.50
10051	1	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		11.00
			16.00	21.00



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Sicherheit.

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

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



**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

Über 25 Jahre erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

Art.-Nr. Anzahl Artikel

			Preise in CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)				
20040A	Mietzinänderungsformular (blau, 2025)	Set à 2 Stk.	2.00	3.00
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)				
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40005	Buchhaltung für den Liegenschaft (Ringordner) (2016)		18.00	25.00
40051	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2022)		39.00	46.00
40060	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40054	Mietrecht heute (2025) NEU		35.00	40.00
40057	Nachbarrecht (2025) NEU		36.00	41.00
40091	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40027	Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00	24.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPOON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: 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 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 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
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.-, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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



wall-fahnen Rohrleitung		physikal. Einheit Bassin		weiches Schwer- metall	Fehler beim Tennis (engl.)		Vor- gehens- weise	Seh- organ		Brut- stätte	schweiz. Kinder- buchheld
			9					schweiz. Psychia- ter (C.G.)			
nicht fest				gr. Buch- stabe also known as (Abk.)				Galler- masse Holz- schuh			
bibl. Riese Psalmen- zeichen							mexikan. Währung englisch: Leben			7	
	4			Hauptbe- standteil vieler Cocktails	8	Jubelwei- le (La...) Redner d. Antike			Tennis- bund (Abk.)		
schweiz. Fleisch- spe- zialität		nord- amerika- nischer Indianer	Store schweiz.: Göre							durch- ein- ander	
				Zeits- schrift Teil der Woche		12		franz.: Kaninchen			nagender Kummer
Zürcher Krimi- autor (Roger)	eh. CH- Fussball- profi (Hal- mondo)					dring- lich					
		1		Tennis- verband Wasser- vogel				Posse- riesser frz.: Ort			10
bereits	Titel- bild (engl.)		lat. ich UBS-Chef † 2020 (Marcel)		Aussatz folglich						
				ital. TV- Sender Stachel- tier				spa- nisch: Insel		ital. Sängerin	
			6	Seil Figur in Wagners 'Die Feen'							Begriff aus der Fernseh- technik
schweiz. Kartoffel- gericht	3	Popband aus Biel						chem. Zeichen für Silber			
			früherer Name Tokios		2	südame- rikanis- ches Haustier					HEV25 12... 11
Rufname des Band- leaders Lienhard		flieder- farben				schweiz. Kurort im Kt. SG (Bad...)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per SMS

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

wap

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

Postkarte

HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf

Mail

hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 14.01.2026. 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

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

Sudoku schwer

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

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 Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.



**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 Miteigentümergemeinschaften spezialisiert.

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.

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 Eigentümersversammlung**
- **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 Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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



MOOD-BOOSTERS

Aus meinem Garten-Glückstagebuch 2025

Es ist ein Jahr her, seit ich in der BBC-App auf einen Artikel der Psychologin Claudia Hammond¹ stieß, der mich beeindruckte. In ihrem Text *The small exercise that's a powerful mood booster* (Die kleine Übung mit grosser Wirkung als Stimmungsaufheller) schreibt sie, dass wir Menschen dazu neigen, uns vorwiegend an negative Erlebnisse zu erinnern, da die Wahrnehmung von Gefahr oft lebenserhaltend ist. Als Folge der immensen Menge von Schreckensnachrichten wird es indessen zunehmend schwieriger, mit der bedrohlichen Anzahl von Katastrophenmeldungen umzugehen resp. sie einzuordnen. Wen wundert's, dass viele Menschen über psychische Probleme klagen und Hilfe brauchen?

¹ <http://www.bbc.com/future/article/20241211-listing-three-good-things-mood-boost>



Möglicherweise könnten ihnen Positive Psychotherapeuten und Psychologen wie z. B. die Amerikaner Martin Seligman und Chris Peterson von Nutzen sein. Sie vertreten die Meinung, dass es uns besser geht, wenn wir lebensbejahende Stärken wie Optimismus, Geborgenheit und Zuversicht pflegen, statt uns in Pessimismus zu üben. In einer gross angelegten Untersuchung wurden Menschen gebeten, während eines Monats jeden Abend drei Momente oder Ereignisse, die Freude machten, ein Glücksgefühl hervorriefen oder ein Lächeln auslösten, aufzuschreiben. Zudem sollten sie notieren, warum diese Erfahrungen willkommene Empfindungen weckten und weshalb sie positiv waren. Kurz: Die Probandinnen und Probanden schrieben ein «Glückstagebuch». Tatsächlich ging es ihnen nach einem Monat besser als der Vergleichsgruppe, die gebeten worden war, jeden Tag eine Kindheitserinnerung zu notieren.

Mich überzeugte die Idee, und ich beschloss, vermehrt, darauf zu achten, welche «Glücksmomente» mir der Garten beschert. Viele davon habe ich in meinen Gartennotizen, die ich seit

Ein aus Samen gezogener «Rockstar».





Von welcher Pflanze die Samen wohl stammen?



Vogelei? – oder doch nicht?



Eine Hummel schätzt die weisse Kugeldistel.



Die bleichen Pilze im alten Efeuholz wirken zerbrechlich.



Golden glühte der Wald für kaum fünf Minuten.

der Zeit von Lockdowns und Corona schreibe, festgehalten: Unzählige Sternsekunden und kurze Hochgefühle leuchten darin auf.

Doch lassen Sie mich einige davon beschreiben. Am Stephanstag 2024 verzauberte Raureif den Garten, weshalb ich beschloss, ein paar «Frostbilder» für meine Fotoordner zu sammeln. Buchsbaumblättchen, rote Beeren der Stechpalmen oder Efeu trugen ein weisses Zuckerkränzchen. Besonders elegant kamen mir die zierlichen Wacholderzweige vor, obwohl derartige Fotos im richtigen Moment geknipst keine Rarität sind. Ein Sujet fand ich einmalig, ein Stillleben von flüchtiger Lebensdauer: Ein paar herbstliche Ahornblätter hatten sich vor einer wintergrünen Hirschzunge ins Moos gelegt. Ich freute mich über dieses kleine Geschenk der Natur, welches kurze Zeit später seinen Reiz verlor, da die Temperaturen den «Zucker» zum Schmelzen brachten.

Vergoldeter Südgarten mit Heiligschein

Als volatiler erwies sich der «Goldwald», den mein Mann und ich knapp vor dem Sonnenunter-

gang Ende Oktober bewunderten. Das von der Sonne beleuchtete Gemälde war triumphal. Es erinnerte mich an den Heiligschein, der eines Morgens unsere Aussicht in den Schnee bedeckten Südgarten vergoldete. Dieselbe Partie bescherte mir Ende Juni weitere Glücksmomente, denn die Bepflanzung der beiden Staudenbeete entsprach für kurze Zeit meiner Vorstellung, wie ein vorbildlich bepflanztes *Border* aussehen müsste. «Gut gemacht», sagte ich und klopfte mir auf die Schulter.

Zu jenem Zeitpunkt war unsere alte, weiß blühende Strauchpfingstrose (*Paeonia x rockii*) mit den typischen dunklen Basalflecken bereits verblüht. Ihre Tochter hingegen, die ich aus Samen gezüchtet hatte, öffnete zum ersten Mal eine Blüte: Sie hatte etwas kleinere Flecken und wirkte leicht zerzaust. Trotzdem entfachte sie einen weiteren Moment der Freude über den «Zuchterfolg», auf den ich fünf Jahre gewartet hatte.

Selber gezogene Pflanzen haben einen emotionalen Wert und führen uns ausserdem häufig vor Augen, wie viel Überlebenswillen und Kraft in einem winzigen Samen steckt. Ende Winter

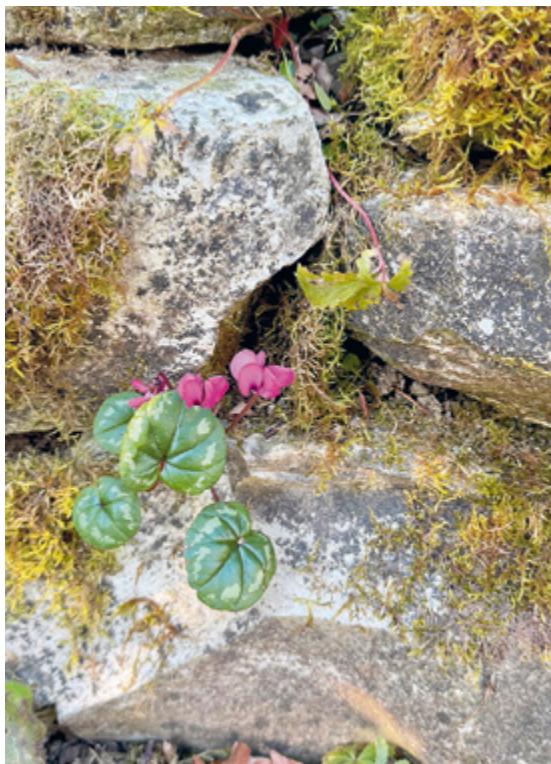


Samenstand des Löwenzahns: Ein Wunder der Natur.

säte ich Saatgut aus, von dem ich vergessen hatte, woher es stammte. Zu meiner Freude keimte die ganze Einsaat, das Rätsel aber löste sich nicht auf. Stängel und Keimblätter waren leicht behaart. Erst einen Monat später wurde mir klar, dass es sich um einen unserer Lieblinge handelte: *Salvia sclarea* var. *turkestanica*, die Muskatellersalbei, hatte mich während Wochen an der Nase herumgeführt! Lachend schüttelte ich den Kopf über meine Ignoranz.

Wenn sich das Entenei als Stein entpuppt

Schmunzeln musste ich ebenfalls, als ich auf einem Kiesweg ein Entenei zu entdecken meinte. Beim näheren Hinschauen entpuppte sich das Ei als kommuner ovaler Stein. Lachen, Staunen, Sichwundern oder Rätseln begreife ich als genauso wichtige *mood boosters* wie eigentliche Glücksfälle.



Ungewöhnlicher Standort für ein Winteralpenveilchen.

Meistens sind es für andere kaum bemerkenswerte Wahrnehmungen, die mich beglücken: Unter meinen Fotos vom vergangenen Jahr finden sich unzählige unbedeutende Sensatiorchen wie beispielsweise eine Hummel, die auf einer weißen Kugeldistel (*Echinops bannaticus* 'Star Frost') Nektar erntet. Zwei bleiche Pilze, die im toten Efeuholz auftauchten, waren ebenfalls auffallend. Ein weiteres Bild mit verschiedenen Hauswurzen (*Sempervivum*) erinnerte mich an meine Freude über die Vielfalt einzelner Gattungen. Die Be-wimperte Lichtnelke (*Silene fimbriata*) kam mir vor wie ein Spitzenhäubchen. Der verblühte Löwenzahn wurde nicht nur von uns bewundert, sondern auch von einer kleinen Spinne. Ist der Samenstand des *Taraxacum officinalis* nicht ein echtes, aber vergängliches Meisterwerk der Natur? Als unscheinbares Juwel begrüße ich jeweils den zwergigen Steinbrech (*Saxifraga* 'Allendale

Billows') im Alpinengarten und bewundere das winzige Winteralpenveilchen (*Cyclamen coum*), welches in der Ritze einer Natursteinmauer auftaucht. Mein Mann freute sich, als am Waldrand «unsere» rote Tulpe blühte, die wohl mit illegal gelagertem Abfall aus fremden Gärten ihren Weg dorthin gefunden hatte. Später im Jahr entzückte ihn die junge Scheinkamelie (*Stewartia pseudocamellia*), die sich als rotes Leuchteuerchen zwischen weiteren Gehölzen präsentierte. Ein anderes Foto zeigt unsere drei «Neuen», die darauf warten, eine von einem Sturm verursachte Lücke im Schattengarten zu füllen.

Was schon die alten Römer wussten

Tatsächlich ist es nicht schwierig, ein Glückstagebuch zu führen, wenn man einen Garten hat. Diese Erkenntnis ist allerdings nicht neu. Bereits Marcus Tullius Cicero (106–43 v. Chr.) schrieb vor über zweitausend Jahren in einem Brief: «Wenn du einen Garten und eine Bibliothek hast, wird es dir an nichts fehlen.»

Trotzdem werden Sie, liebe Leserinnen und Leser, vielleicht einwenden, dass ein Garten Arbeit, Rückenschmerzen, schmutzige Hände und Misserfolg verursache. Sie werden ans mühselige Jäten, an den Ärger mit den Schnecken, an den Pilzbefall der *Clematis*, an den Verlust des

Gegen «Gartenkoller» hilft das Einheizen des Grills auch im Winter.



prächtigen japanischen Ahornbaums denken. Oder sind Sie verstimmt, weil die lästige Arbeit nie aufhört, weil ständig etwas schiefläuft, weil die Klimaveränderung nicht nur Ihnen, sondern auch ihren Schützlingen zu schaffen macht, weil ... ? – Die Mängelliste lässt sich beliebig verlängern. Selbstverständlich gehen wir ebenfalls nicht jeden Tag jauchzend und frohlockend in den Garten. Dessen ungeachtet bin ich überzeugt, dass die negativen Seiten es meistens nicht wert sind, notiert zu werden, obwohl ein handfestes Fluchen – das gebe ich anstandslos zu – manchmal befriedigend wirkt!

Gesund für Körper und Geist

Habe ich jedoch genug geflucht, denke ich gern daran, wie dank verschiedener Studien längst bewiesen ist, dass Aktivitäten im Garten die Menschen gesund erhalten. Beim Arbeiten trainieren wir Gelenke und Muskeln, üben das Gleichgewicht und werden nicht adipös. Wir strecken und bücken uns, verbessern die Mobilität, bleiben flexibel und verbrennen bis 250 Kalorien pro Stunde. Untersuchungen zeigten sogar, dass Gärtnerinnen und Gärtner gesünder essen und im Alter weniger körperliche Beschwerden haben. Zudem kann man den Garten anders als bei vielen Sportarten seinen Bedürfnissen anpassen: Hochbeete erlauben dem Rollstuhlfahrer, seine Leidenschaft weiter auszuüben. Ergonomisch angepasste Werkzeuge schützen vor schmerzenden Gelenken. Balkongärten sind genauso Ersatz für zu grosse Grünflächen wie die Freiwilligen-Arbeit in einem öffentlichen Garten. Kurz: Gartenarbeit sorgt für Gesundheit und Fitness! – «Was will man mehr?», denke ich und füge hinzu: «Gartenarbeit trainiert nicht nur den Körper, sondern auch den Geist und die Seele.»



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



WUNDERVOLLE WEIHNACHTSZEIT

Mit Orchideen die Gäste verzaubern

Der Zeit vor Weihnachten wohnt ein besonderer Zauber inne. Alles wirkt leiser und bedächtiger, die Menschen rücken näher zusammen, das Beisammensein mit Freunden und Familie bekommt einen höheren Stellenwert ... und auch der Wohnung wird spezielle Aufmerksamkeit geschenkt.

Zu keiner anderen Jahreszeit dekorieren wir das eigene Zuhause liebenvoller und detailverliebter als während des Advents. Es soll gemütlich werden, mit warmer Atmosphäre dem unbehaglichen Wetter draussen trotzen und auf die Festtage einstimmen. Dazu holen wir unsere geliebten

Kerzenständer, eleganten Tischdecken, das teure Geschirr und die kleinen Engels- und Rentierfiguren aus dem Keller – oder gönnen uns ganz neue Accessoires, um aktuelle Trends zu integrieren. Jedes Jahr wird ein neues Gesamtbild geschaffen, werden immer neue Ideen realisiert

Orchideen in Lila- und Violetttonen in Kombination mit einer romantischen Tischdecke, goldenem Besteck, gläsernen Karaffen und Wassergläsern mit Goldrand erzeugen einen Hauch von Noblesse.

Schön natürlich wirkt es, wenn die Orchideen von Moos umgeben werden und sich eine Christbaumkugel als Highlight sanft hineinbettet.

und neue Farben ausprobiert. Nicht zuletzt spielen auch echte Pflanzen jetzt eine wesentliche Rolle. Mit ihnen lassen sich lebendige Akzente setzen, die geladene Gäste und auch uns selbst verzaubern.

Helle Tischdekoration mit Orchideen

Eine der beliebtesten Zimmerpflanzen hierzulande ist die Orchidee, insbesondere die Gattung Phalaenopsis. Sie erfreut mit edlen Farben und langer Blütezeit, die sich bei guter Pflege und Standort mehrfach wiederholt. Zusammengefasst: Ihre Schönheit bleibt! Aus diesem Grund bietet sie sich wunderbar für den Schmuck von Zimmern an – zu jeder Jahreszeit, aber ganz besonders zu den Festtagen.

Schon drei Blumentöpfe mit unterschiedlich hohen Exemplaren machen auf der festlichen Tafel viel her. In helle Einrichtungen fügen sich die weissen und weinroten Sorten wunderbar ein. Sie harmonieren perfekt miteinander und geben dem Gesamtbild trotzdem einen reizvollen Kontrast. Für ein einheitliches Bild wählt man Gefäße in denselben Farben aus, doch wer etwas



mehr Dynamik wünscht, setzt bewusst auf verschiedene Formen. Schön natürlich wirkt es, wenn die Orchideen von Moos umgeben werden und sich eine Christbaumkugel als Highlight sanft hineinbettet. Ein zusätzliches Highlight kann man mit kleinen Orchideenrispen erzielen, die auf den Stoffservietten platziert werden. Wer Glück hat, findet dafür beim Floristen Schnitt-Orchideen – oder man kauft eine Pflanze speziell für diesen Zweck. Das Ergebnis für die geladenen Gäste ist auf jeden Fall traumhaft schön!

Noblesse für die Festtafel

Während der Weihnachtszeit kann es bei der Dekoration durchaus auch bunt und fröhlich zugehen. Neben den traditionellen Farben Dunkelrot und Tannengrün bieten sich zum Beispiel sehr gut Lila- und Violettöne in Kombination mit Gold an. Sie erzeugen einen Hauch von Noblesse auf den Festtagstischen. Eine romantische Tischdecke, goldenes Besteck, gläserne Karaffen und Wassergläser mit Goldrand, dazu Orchideen in farblich passenden Übertöpfen – schon bildet



Orchideen, in die kleine Fähnchen mit den Namen der Gäste gesteckt wurden, weisen auf blühende Weise die Sitzplätze zu.



In helle Einrichtungen fügen sich die weissen und weinroten Orchideen wunderbar ein. Für ein einheitliches Bild wählt man Gefäße in denselben Farben, Dynamik schaffen verschiedene Formen. Ein zusätzliches Highlight sind Orchideenrispen, die auf den Stoffservietten platziert werden.

die Festtafel eine glamouröse Szenerie. Platziert man auf jedem eingedeckten Teller eine kleine Orchidee, sind sie das wiederkehrende Element auf dem sehr fantasievoll gestalteten Tisch. Wer mag, steckt zusätzlich kleine Fähnchen mit den Namen der Gäste in die Orchideen-Töpfe. So freut sich jeder nicht nur über seinen eindeutigen Sitzplatz, sondern auch über ein kleines Weihnachtsgeschenk, das mehrere Monate – wenn nicht sogar Jahre – für kleines Pflanzenglück sorgt.



Weitere Informationen zu Orchideen finden Sie unter orchidsinfo.eu/de.

Text:

Grünes Presseportal

Bilder:

GPP/orchidsinfo



**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

OECASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für Mietliegenschaften



Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

oecasa

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broölberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch



G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insekenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.



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 UM GEBUNG

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

WALLISELLEN UND UM GEBUNG

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

WEININGEN – GEROLD SWIL – 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

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und einen guten Start ins 2026



Hans Egloff
Präsident



Gregor Rutz
Vizepräsident



Albert Leiser
Direktor



Matthias Baumberger
Vorstand



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand



Max Clerici
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz
Vorstand



Markus Dudler
Vorstand



Urs Waser
Vorstand



Josef Wiederkehr
Vorstand



Martin Farner
Vertreter
HEV Schweiz



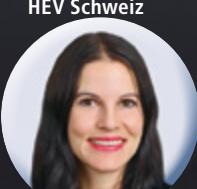
Yvonne Bürgin
Vertreterin
HEV Schweiz



Hans Egli
Beirat



Andreas Federer
Beirat



Nina Fehr Düsel
Beirätin



Hans Heinrich Raths
Beirat



Sonja Rueff-Frenkel
Beirätin



Hans Rutschmann
Beirat

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



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



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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109 | 044 311 51 31
8050 Zürich | info@homeserviceag.ch