

# Zürcher Hauseigentümer



- OHMA-Studie Nachfrage Einfamilienhäuser: Region Zürich bleibt knapp Spitzenreiter
- Mietrecht: Kündigung zur Wiederherstellung des Hausfriedens
- Tarnen, täuschen, imponieren: Mimese und Mimikry

# Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

# Suchen Sie ein charmantes Zuhause?

PRIVATE BANKING | IMMOBILIEN | VORSORGE



WEBSITE



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

## Bundesgericht bleibt hart

Seit der Regierungsrat im Februar 2024 die Weisung 2025 erliess (später umbenannt in Weisung 2026), kämpfte der Hauseigentümerverband zunächst politisch und später auf dem Rechtsweg gegen dieselbe. Es ging vereinfachend gesagt einerseits darum zu verhindern, dass sämtliche Liegenschaften über einen Kamm geschoren werden. Andererseits darum, dass nicht jeder einzelne Hauseigentümer individuell gegen die Neubewertung seiner Liegenschaft Einsprache erheben muss. Juristisch stand aber eine ganz andere Fragen im Vordergrund: Ob die genannte Weisung überhaupt angefochten werden kann.

Das Verwaltungsgericht beschloss im Juni 2025, auf die Beschwerde nicht einzutreten. Es handle sich bei der Weisung nicht um eine selbständig anfechtbare Rechtsverordnung, sondern vielmehr um eine «Verwaltungsverordnung mit Aussenwirkung». Der HEV Kanton Zürich, dessen Präsident Hans Egloff und der Schreibende erhoben dagegen im Juli 2025 Beschwerde ans Bundesgericht.

Seither hat sich die Rechtslage durch die Abschaffung des Eigenmietwertes zwar grundsätzlich verändert, nicht aber was die Erhöhung der Vermögenswerte anbelangt. Der Entscheid des Bundesgerichtes wurde daher mit unvermindelter Spannung erwartet. Das Urteil erging am 16. Dezember 2025. Seine 23 Seiten enthalten aber kein Weihnachtsgeschenk an die Hauseigentümer. Zwar anerkennt das Bundesgericht, dass seine Rechtsprechung zu den Verwaltungsverordnungen in der Lehre auf Kritik stösse, sieht aber letztlich keinen Anlass, von seiner bisherigen Praxis abzuweichen. Seiner Auffassung nach trägt die Weisung 2026 der Individualität der Bauten mit den «detailreichen Ausführungsbestimmungen» Rechnung und ist als Verwaltungs- und nicht als Rechtsverordnung zu betrachten. Das bedeutet, dass sie nicht auf ihre Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht überprüfbar ist, weswegen das Gericht nicht auf die Beschwerde eintritt.

Fazit: Der Eigenmietwert verschwindet voraussichtlich Ende 2027 und bleibt bis dahin unverändert. Für die ab der Steuerperiode 2026 bevorstehende Erhöhung der Vermögenswerte steht Ihnen unsere Schätzungsabteilung gerne zur Verfügung.

  
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.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, Mobil, Prepaid) fallen Verbindungs-  
kosten zulasten des Anrufer 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

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Martin Bürlmann, Redaktor  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich  
Dr. Peter Ilg, HWZ Zürich, Leiter Swiss Real Estate Institute  
Lic. iur. Thomas Oberle,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalbrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

#### Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

#### 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



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

Bundesgericht bleibt hart 3

#### SEITE DES PRÄSIDENTEN

Es geht noch schlimmer... 62

#### AKTUELL

EINFAMILIENHÄUSER IN DER SCHWEIZ  
NICHT MEHR ÜBERALL GLEICH GEFRAGT  
Region Zürich bleibt knapp Spitzenreiter 7

#### POLITIK

RÜCKZUG DER STARTHILFE-INITIATIVE  
HEV Kanton Zürich legt Fokus auf Wohneigentum 13

KEINE SOLARPFlicht BEI BESTANDESBAUTEN  
HEV Kanton Zürich warnt vor Überregulierung  
im Energiegesetz 14

#### NATURGEFAHR ERDBEBEN

Keine staatlich verordnete Zwangshaftung  
für Immobilien-Eigentümer 17

#### RECHT

MIETRECHT  
Kündigung zur Wiederherstellung des Hausfriedens 22

MIETRECHT  
Fristenlauf – absolute und relative Empfangstheorie 24

AUS DER VERGANGENHEIT DES BUNDESGERICHTS  
Aus der Rubrik «Früher war alles besser» 28

NACHBARRECHT  
Schädigung durch eindringende Wurzeln –  
haftet der Baumeigentümer? 32

#### NATUR

RAFFINIERT, NICHT WAHR?  
Auf Schlaumis sollte man im Garten niemals  
verzichten 46

TARNEN, TÄUSCHEN, IMPOSIEREN  
Mimese und Mimikry 53

#### SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM  
Bern und sein Bundeshaus 18

Verkaufsinserat 20

EINFACHER, SCHNELLER UND ÜBERSICHTLICHER  
Neuer Online-Shop des HEV Zürich 21

DRUCKSACHENVERKAUF  
Ladestationen für Elektrofahrzeuge 38

#### SEMINARE

«Die Wohnungsabnahme» 23

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 31

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 36

Bestellformular

41

Kreuzworträtsel

44

Sektionen-Info

60

#### ZUM TITELBILD

Kaum von der Umgebung zu unterscheiden:  
Diese Eule hat ein Höchstmaß in der Perfektion  
der Tarnung erreicht.

Bild: iStock

#### ANKÜNDIGUNG

**Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich**

**Donnerstag, 16. April 2026, Hotel Spiegeldorf, 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.



## 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](mailto:roger.kuhn@hev-zuerich.ch)



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

EINFAMILIENHÄUSER IN DER SCHWEIZ NICHT MEHR ÜBERALL GLEICH GEFRAGT

## Region Zürich bleibt knapp Spitzenreiter

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist in der Schweiz konstant mit regionalen Unterschieden. Schweizweit wurden in der Periode zwischen Juli 2024 und Juni 2025 rund 77 500 Einfamilienhäuser online ausgeschrieben. Dies entspricht einem Anstieg von 3,4 Prozent. Der Markt hat das Angebot problemlos absorbiert und sich auf einem höheren Angebotsniveau eingependelt. In Zürich werden die Häuser am schnellsten verkauft, aber der Vorsprung sinkt.

Die Online Home Market Analysis (OHMA) des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) sowie dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) analysiert die online inserierten Einfamilienhäuser in der Schweiz. Der Zeitraum umfasst Juli 2024 bis Juni 2025. Die Daten stammen von den führenden Immobilienportalen und erlauben Rückschlüsse auf die Marktentwicklung.

### Angebotsanstieg gebremst – Nachfrage robust

Die Zahl der online angebotenen Einfamilienhäuser stieg in der Berichtsperiode um 3,4 Prozent auf 77 500 Objekte. Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängerte sich praktisch im Gleitschritt mit knapp 4 Prozent auf 79 Tage (Abbildung 1). Dies bedeutet, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern

## 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](http://www.salag.ch)

**Schweizerische  
Altstadt-  
Liegenschaften**



## Inseratedauer und Angebotsmenge von Einfamilienhäusern

Entwicklung Q3 2022 bis Q2 2025, Gesamtschweiz



Online Home Market Analysis (OHMA) für Einfamilienhäuser, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, Oktober 2025

Abbildung 1: Innert Jahresfrist stieg das Angebot an Einfamilienhäusern schweizweit von 75 000 auf 77 500 Objekte (grüne Balken, linke Skala). Im Vorjahr erhöhte sich dieser Wert um 36 Prozent. Die Ausschreibungszeit stieg nahezu parallel von 76 auf 79 Tage (gelbe Linie, rechte Skala). Die Nachfrage blieb im Jahresvergleich konstant.

konstant blieb, obwohl die Hypothekarzinsen deutlich sanken.

Die Veränderung des Angebots verglichen mit der Veränderung der Ausschreibungszeit erlaubt Aussagen zur Nachfrageentwicklung. Eine prozentual gleichläufige Entwicklung dieser Werte bedeutet, dass die Nachfrage stabil geblieben ist. Ein prozentual leicht gestiegenes Angebot musste im Schnitt prozentual wenige Tage länger ausgeschrieben werden. In der Vorjahresperiode 2023/2024 betrug der Zuwachs der Anzahl Inserate in der ganzen Schweiz noch satte 36 Prozent. Befürchtungen, dass der Markt bei diesem enormen Angebotsanstieg in Turbulenzen geraten würde, haben sich nicht bewahrheitet. Der Aufwärtstrend am Markt für Einfamilienhäuser hat sich verlangsamt, ist aber nicht eingebrochen. Vielmehr hat sich der Einfamilienhäusermarkt auf einem höheren Angebotsniveau eingependelt.

Für Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group, befindet sich der Eigenheimmarkt in einer Konsolidierungsphase: «Nach der zuvor deutlichen Angebotsausweitung überrascht

es wenig, dass sich das Marktgeschehen nun wieder verlangsamt», sagt er. Unabhängig vom steigenden Angebot in der Schweiz absorbiere eine intakte Nachfrage das Mehr an Objekten gesamtschweizerisch nach wie vor. Waeber betont die Angebotsseite im Immobilienmarkt, wo sich der Wettbewerb intensiviert: «Eine professionelle Präsentation der

### Was misst die OHMA-Studie?

Die Online Home Market Analysis erscheint halbjährlich. Sie berichtet alternierend über die Entwicklung der Online-Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Die Analyse deckt mit acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab und liefert nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Aussagen zu Angebot und Nachfrage. Die Daten stammen aus den führenden Immobilienportalen der Schweiz. Das Immobilienportal ImmoScout24, der HEV und das SwissREI führen die Marktanalyse durch.

*«Raum für Vertrauen heißt für mich, in meinem Job gleichermaßen agil und solide Ihre Zufriedenheit sicherzustellen.»*

Sandra Holtkamp  
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen



Objekte wird entscheidender für einen erfolgreichen Verkauf», schliesst er.

Markus Meier, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, weist auf die kürzlich erfolgte Abschaffung des Eigenmietwerts hin. «Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen», interpretiert Meier die Volksabstimmung. Die finanziellen Hürden beim Eigenheimerwerb bleiben zwar hoch, dennoch ist Meier optimistisch: «Die steuerliche Entlastung durch die Abschaffung des Eigenmietwerts, kombiniert mit dem Ersterwerberabzug – einem speziellen Schuldzinsabzug für Personen, die erstmals ein selbstgenutztes Eigenheim kaufen – stimmt mich zuversichtlich, dass sich der Traum vom Eigenheim wieder für breitere Bevölkerungsschichten erfüllen kann», sagt Meier.

#### Babyboomer verkaufen ihr Haus

Eigentümer der Babyboomer-Generation, die ins Rentenalter kommen, veräussern vermehrt ihr Haus altersbedingt. Verschiedene Studien zeigen, dass Personen im Rentenalter ihr Eigenheim deutlich häufiger verkaufen als Personen unter 65 Jahren. Die Babyboo-

mer sind in der Alterspyramide stark vertreten und besitzen überproportional Wohn-eigentum. Diese Personen sind ein Treiber für das steigende Angebot an Einfamilienhäusern.

#### Deutliche regionale Unterschiede

In der Vergangenheit wies die Region Zürich stets mit Abstand die tiefste Insertionsdauer aus (Abbildung 2). In der Zentralschweiz verkürzte sich nun die Zeitspanne zwischen Ausschreibung und Verkauf von 59 auf 54 Tage. Damit ist der Wert fast gleich tief wie in Zürich. Auch im Espace Mittelland verkürzte sich die durchschnittliche Ausschreibungszeit spürbar. Interessant ist auch das Schlusslicht Tessin. Dort entspannte sich die Marktlage etwas und das Überangebot konnte etwas reduziert werden: Die Insertionszeit sank von 145 auf neu 134 Tage.

In der Vorjahresperiode zeigte die OHMA-Studie in allen Regionen noch eine zunehmende Nachfrage. 2024/2025 ist dies nicht mehr der Fall. Gesamtschweizerisch ist die Nachfrage robust, aber in der Hälfte der Regionen hat sie sich stabilisiert oder abgeschwächt. Ins-

besondere in Genf und in der Region Waadt/Wallis sank die Nachfrage.

#### Zürich nicht mehr unangefochten an der Spitze

Die Zahl der online ausgeschriebenen Einfamilienhäuser ist mit gut 4000 Objekten praktisch unverändert gegenüber Vorjahr. Auch die Ausschreibungszeit schwankte nur minimal und bleibt bei 52 Tagen. Damit bleibt Zürich Spatenreiter. Auch hier konsolidierte sich der Markt nach der ausserordentlichen Ausweitung im Vorjahr.

Die suburbanen, periurbanen und einkommensstarken Gemeinden im Grossraum Zürich sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Auffallend sind die ländlichen Gemeinden, in denen das Angebot ziemlich konstant blieb. Die Insertionsdauer nahm jedoch um 4 Tage zu.

#### Stadt Zürich: Markt kühlte sich ab

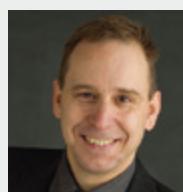
Die Detailanalyse der OHMA-Studie zeigt für die Stadt Zürich ein eher unerwartetes Ergebnis: Die Verkaufsprozesse verlangsamten sich messbar. Knapp 600 Objekte waren ausgeschrieben, 2 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Eigentümer mussten sich jedoch mit 43 Tagen 4 Tage länger gedulden, bis der Eintrag im Grundbuchamt erfolgte. Die Objekte verkaufen sich somit immer noch schnell, aber die Nachfrage hat etwas abgenommen, da nur ein leichter Anstieg des Angebots von

2 Prozent ((einheitlich)) zu einer spürbaren Verlängerung der Insertionszeit von 10 Prozent geführt hat.

Blitzartig wechseln die tiefpreisigen Objekte die Hand: Sagenhafte 9 Tage dauert im Stadtgebiet ein Verkauf von Objekten unter 1 Million Franken. Mittelpreisige Häuser zwischen 1 und 1,5 Millionen Franken weisen eine leicht verlängerte Ausschreibungszeit auf, ebenso im Segment zwischen 1,5 und 2,5 Millionen Franken. Insgesamt deutet das für die Stadt Zürich auf eine Abschwächung der Nachfrage in mehreren Marktsegmenten hin, auch wenn die Vermarktungszeiten im schweizweiten Vergleich an der Spitze bleiben.



**Prof. Dr. Peter Ilg**  
Professor HWZ Zürich  
und Leiter Swiss Real Estate Institute



**Martin Bürlmann**  
Redaktor

#### Insertionsdauer von Einfamilienhäusern

Vergleich 2023/2024 zu 2024/2025, nach Grossregionen

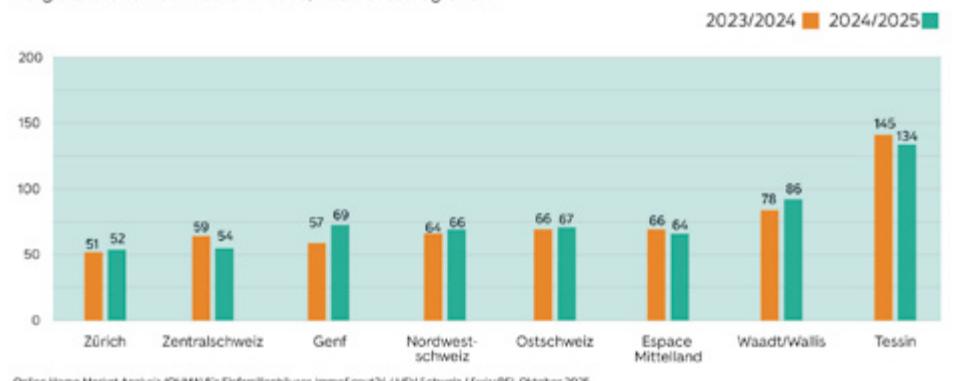


Abbildung 2: In der Zentralschweiz sank die Ausschreibungszeit von Einfamilienhäusern von 59 auf 54 Tage und liegt im Bereich des Spatenreiters Zürich (52 Tage). Im Espace Mittelland und im Tessin sank die Ausschreibungszeit ebenfalls, während sie sich in den anderen untersuchten Regionen erhöhte. Lesebeispiel: Im Tessin dauerte es im Zeitraum Mitte 2023 bis Mitte 2024 im Schnitt 145 Tage, bis ein Einfamilienhaus verkauft war, im Folgejahr noch 134 Tage (farbige Balken rechts).

## Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich

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

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

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



## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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

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

Haus eigentümer verband

## RÜCKZUG DER STARTHILFE-INITIATIVE

# HEV Kanton Zürich legt Fokus auf Wohneigentum

Der HEV Kanton Zürich zieht die Starthilfe-Initiative zurück und legt seinen Fokus auf die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Entscheidung erfolgt vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Entwicklungen und der klaren Signale aus der Bevölkerung.

Die deutliche Zustimmung von 62 Prozent zur Abschaffung des Eigenmietwerts hat gezeigt, dass Wohneigentum für die Zürcherinnen und Zürcher ein prioritäres Anliegen ist. Aus diesem Grund fokussiert sich der HEV Kanton Zürich nun mit allen Kräften auf die Wohneigentums-Initiative. Das Thema der Finanzierung kann zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden. «Die Bevölkerung hat klar signalisiert, dass sie den Zugang zu Wohneigentum stärken möchte. Darauf richten wir unsere Kräfte aus», sagt Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich. «Die Wohneigentums-Initiative ist dafür das richtige und wirksame Instrument.»

Mit der Wohneigentums-Initiative setzt sich der HEV Kanton Zürich dafür ein, dass Wohneigentum für den Mittelstand wieder erreichbar wird. Die Initiative verlangt, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern auch kostengünstige Wohnungen für das selbstgenutzte Wohneigentum erstellt werden müssen. Damit wird der verfassungsmässige Auftrag erfüllt, wonach Kanton und Gemeinden sowohl den gemeinnützigen Wohnungsbau als auch

das selbstgenutzte Wohneigentum gleichermaßen fördern sollen.

Die Initiative sorgt für mehr Ausgewogenheit und Fairness in der Wohnbauförderung: Sie erweitert das Angebot an preisgünstigem Wohnraum und entlastet den angespannten Wohnungsmarkt. Der HEV Kanton Zürich bleibt überzeugt, dass eine zukunftsorientierte Wohnpolitik beide Wohnformen – Miete und Eigentum – gleichberechtigt berücksichtigen muss. «Eine Wohnpolitik, die einseitig nur Mietwohnungen fördert, greift zu kurz», sagt Albert Leiser, Direktor des HEV Kanton Zürich. «Der Mittelstand braucht wieder realistische Chancen, Eigentum zu erwerben. Genau das schafft unsere Initiative.»

## Nächster Schritt: Urnenentscheid

Der HEV Kanton Zürich hält an seinem Engagement fest, preisgünstiges Eigentum für den Mittelstand zu schaffen. Er ist überzeugt, dass die Bevölkerung die Chancen der Initiative erkennt und sich für eine ausgewogene Wohnpolitik ausspricht, die sowohl Mietwohnungen als auch selbstgenutztes Wohneigentum fördert.



[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

KEINE SOLARPFlicht BEI BESTANDESBAUTEN

# HEV Kanton Zürich warnt vor Überregulierung im Energiegesetz

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich unterstützt die ambitionierten energie- und klimapolitischen Ziele des Kantons grundsätzlich, mahnt jedoch, dass die Massnahmen zu deren Erreichung auf bewährter Freiwilligkeit basieren müssen. Denn die Zahlen zeigen: Seit 1990 hat der Gebäudektor seine CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits um über 40 Prozent reduziert. Auch der Ausbau von Photovoltaik und Speichern schreitet rasant voran. Vor diesem Hintergrund beurteilt der Verband die Anfang Januar vom Regierungsrat vorgeschlagenen erneuten Verschärfungen des kantonalen Energiegesetzes kritisch.

Das geltende Energiegesetz, das bei Neubauten eine Eigenstromerzeugungspflicht vorsieht, ist erst seit September 2022 in Kraft und entfaltet seine Wirkung allmählich. Hauseigentümer investieren bereits massiv in Energieeffizienz, Photovoltaik und Speicher. Zusätzliche Pflichten sind weder zeitlich noch sachlich begründet.

## Keine Solarpflicht bei Bestandesbauten

Der HEV Kanton Zürich unterstützt eine Solarpflicht bei Neubauten, lehnt sie jedoch bei bestehenden Wohnbauten ab. «Viele Hauseigentümer rüsten ihre Liegenschaften bereits heute im Rahmen der Investitionszyklen freiwillig mit Anlagen für Solarstrom oder Solarwärme nach, wie die Zahlen der Behörden zeigen», erklärt Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich.

Der Verband spricht sich daher gegen einen staatlichen Nachrüstungszwang mit Solaranlagen bei bestehenden Bauten aus, zumal eine Solarpflicht in die Eigentumsgarantie eingreift, Sanierungen verteuert und bei Mietliegenschaften zu höheren Mieten führen kann.

Sollte der Gesetzgeber eine Nachrüstungspflicht dennoch beschliessen, fordert der Verband, dass sie nur bei neubauähnlichen Umgestaltungen oder umfassenden Gesamtsanierungen greift. Zudem soll die Pflicht nur für eine Mindestdachfläche ab 300 m<sup>2</sup> gelten.

Des Weiteren ist anzumerken, dass eine Ausweitung der Solarstromproduktion vor allem im Sommer die Strommenge erhöht, aber die Winterstromlücke kaum löst. Auch die geplante Förderung der saisonalen Energiespeicherung über eine neue Stromabgabe ist fragwürdig, da Speicherlösungen bereits heute auf freiwilliger Basis stark wachsen.

## Eindrücklicher Leistungsausweis

Die offiziellen Zahlen des Bundesamtes für Umwelt zeigen, dass die Emissionen aus Brennstoffen 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 4 Prozent gesunken sind. Gegenüber 1990 liegen die Emissionen aus dem Gebäudebereich sogar 44 Prozent tiefer – trotz steigender Anzahl Gebäude und Energiebezugsflächen. Auch beim Photovoltaik-Ausbau sind Hauseigentümer aktiv: Laut der Statistik Sonnenenergie des Bundesamtes für Energie stieg die installierte Leistung 2024 um 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr – das siebte Jahr in Folge mit Zuwachs, nachdem sie 2023 bereits um 51 Prozent gestiegen war.

«Diese Entwicklung zeigt eindrücklich den Leistungsausweis der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer», sagt Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich. «Sie handeln freiwillig, ökologisch sinnvoll und ökonomisch verantwortungsvoll – ohne zusätzliche staatliche Zwangsmassnahmen.»

## Masshalten statt Aktivismus

Der HEV Kanton Zürich fordert eigentumsfreundliche und technologieoffene Rahmenbedingungen – statt neuer Pflichten, Investitionszwang und höherer Kosten. Der Verband erachtet vor diesem Hintergrund ein massvolles Vorgehen des Gesetzgebers als angezeigt: Ja zu freiwilligen Massnahmen, nein zu staatlichem Zwang.

Für  
**Infos**  
rund um die Uhr

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

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](http://www.controlco.ch)



Echte Schweizer Küchen

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

Brunner  
Küchen

# Bodenheizungsanlage kostenlos überprüfen lassen

**Girojet AG** Ein gemütlich-warmes Zuhause? Die Firma Girojet AG beantwortet wichtige Fragen, warum sie der richtige Ansprechpartner für Reinigung, Unterhalt und Modernisierung Ihrer Bodenheizung ist.

Seit 1984 sorgt das Familienunternehmen in der ganzen Schweiz für wohlige Wärme – mit grossem Know-how, effizienten Technologien und umfassenden Dienstleistungen. Warum sich eine regelmässige Überprüfung Ihrer Bodenheizung auszahlt, beleuchten die Antworten auf häufig gestellte Fragen.

**Weshalb ist eine Überprüfung nötig?** Sie liefert wertvolle Informationen über den Zustand der Bodenheizung. Die Firma Girojet AG berät ihre Kunden gerne rund um Kunststoffrohre, deren Alterungsprozess, die Pflege und den Unterhalt. Es wird detailliert geklärt, ob eine Reinigung der Anlage erforderlich ist und ob die Bodenheizungsverteiler einwandfrei funktionieren.

**Wie wirken sich Ablagerungen aus?** Viele Rückstände entstehen aufgrund einer Wasser-Eisen-Sauerstoff-Korrosion und über längere Zeit. Das reduziert Heizleistung und Effizienz zum Teil massiv. Oft stellt man bei Ablagerungen die Heiztemperatur höher ein. Das kann sich jedoch



## Willkommen an der «Bauen+Wohnen Aargau» 2025

Auch diesen Frühling sind wir wieder in der Halle 3 Stand 340 für Sie vertreten – von 3. bis 6. April.

Ticket-Promocode GIROJET25AG

negativ auf den Alterungsprozess der Bodenheizungsrohre auswirken.

**Innert Tagesfrist wohlig warm?** Die Fachleute arbeiten bei jeder Anlage mit dem geschützten Girojet-Reinigungssystem®. Um das Innere der Bodenheizungsrohre schonend, sauber und gezielt freizumachen, verwenden die Techniker Schaumstoff-Laufkörper. Nicht regulierbare Ventile tauschen sie mit einfach zu regulierenden Modellen gemäss heutigem Stand der Technik aus. Dank grosser Erfahrung dauern diese Arbeiten maximal einen Tag – auch bei einem Einfamilienhaus.

**Was darf man von Girojet AG alles erwarten?** Als Schweizer Kompetenzzentrum für Bodenheizungen bietet die Girojet AG alles aus einer Hand – von der kostenlosen Beratung über Reinigung, Materialprüfung und Unterhalt bis hin zur Modernisierung. Jedes Jahr vertrauen dem Familienunternehmen über 1000 zufriedene Kundinnen und Kunden – Tendenz steigend.

**Hauptsitz Girojet AG**  
Aaweiherstrasse 3  
8810 Horgen  
Telefon 043 810 99 22  
[girojet.ch](http://girojet.ch)



SCAN ME

## NATURGEFAHR ERDBEBEN

# Keine staatlich verordnete Zwangshaftung für Immobilien-Eigentümer

Der Ständerat verwirft den bundesrätlichen Vorschlag, der vorsieht, sämtliche Hauseigentümer im Falle eines schweren Erdbebens zu einer einmaligen Prämienzahlung zu verpflichten. Der HEV Schweiz ist erfreut über diesen folgerichtigen Entscheid. Es braucht keine staatlich verordnete Zwangshaftung für Immobilien-Eigentümer.

Die Idee einer obligatorischen nationalen Erdbebenversicherung gelangt seit Jahren immer wieder auf die politische Agenda. Gestützt auf vertiefte Abklärungen und Arbeitsgruppen der Versicherungen und Betroffenen wurde diese jedoch stets deutlich verworfen. Auch der Bundesrat stellte sich dagegen. Aufgrund der Motion «Schweizerische Erdbebenversicherung mittels System der Eventualverpflichtung» war er nun jedoch verpflichtet, einen entsprechenden Vorschlag in Form eines Bundesbeschlusses auszuarbeiten. Dieser sieht eine Änderung der Bundesverfassung vor: Im Ereignisfall eines schweren Erdbebens sollen sämtliche Hauseigentümer der Schweiz zu einer einmaligen Prämienzahlung verpflichtet werden. Die Prämie dürfte maximal 0,7 Prozent des Gebäudeversicherungswerts betragen bei einem zusätzlichen Selbstbehalt von 0,5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme, mindestens aber CHF 25 000. Diese sogenannte Eventualverpflichtung soll im Grundbuch dinglich abgesichert werden.

## Kompetenz liegt klar bei den Kantonen

Der Ständerat hat nun beschlossen, auf den Bundesbeschluss nicht einzutreten. Der HEV Schweiz begrüßt diesen folgerichtigen Ent-

scheid. Bereits für ein Obligatorium im Erdbebenfall fehlt es an der nötigen Zustimmung seitens der betroffenen Grundeigentümer und der Kantone. Die Kompetenz für die Gebäudeversicherung liegt klar bei den Kantonen. Sollte überhaupt ein Bedarf für eine nationale Lösung bei schweren Erdbeben bestehen – was der HEV Schweiz stark bezweifelt –, wären es eindeutig die Kantone, die eine solche Lösung ausarbeiten müssten. Sie haben ihre Verantwortung wahrzunehmen. An der bestehenden Kompetenzordnung zugunsten der Kantone ist festzuhalten. Zudem existieren auf dem Schweizer Versicherungsmarkt bereits heute diverse Angebote zur freiwilligen Absicherung des Erdbebenrisikos. Wer sich versichern möchte, kann dies schon jetzt tun.

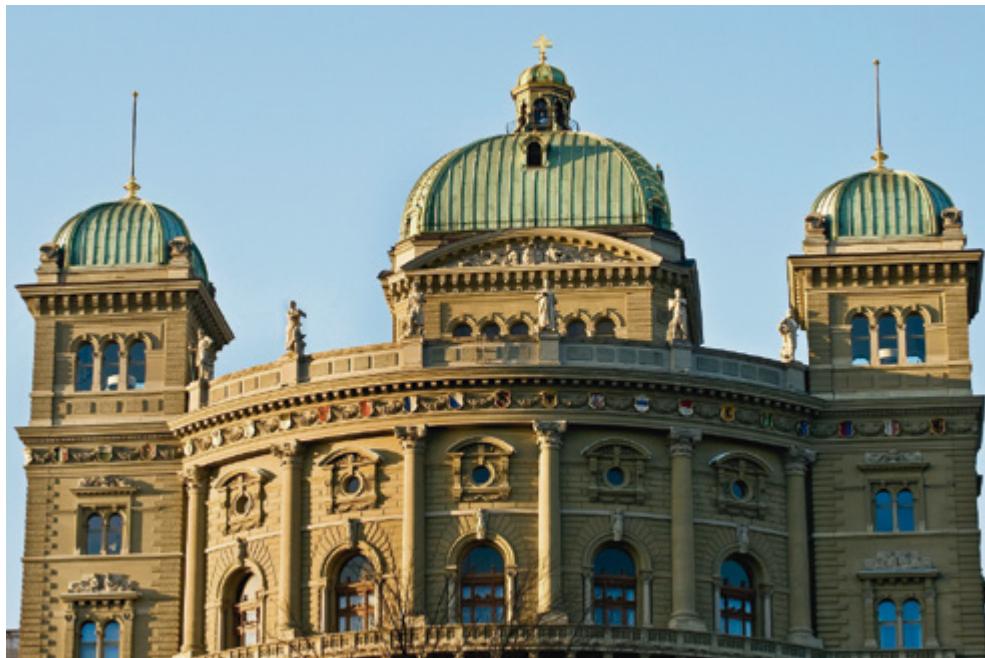
Eine schweizweite Zwangslösung ist nicht erforderlich – erst recht nicht eine präventive Spezialbehandlung der Naturgefahr Erdbeben durch Statuierung einer staatlich verordneten Solidarhaftung für Immobilien-Eigentümer.

Der HEV Schweiz begrüßt, dass der Ständerat die Problematik dieser Vorlage erkannt hat, und wird sich dafür einsetzen, dass der Nationalrat das unsinnige Vorhaben ebenfalls verwirft.



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





#### 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:

<b>Bern:</b>	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:

<b>pro Person:</b>	Mitglieder CHF 200.–/Nichtmitglieder CHF 220.–
<b>Inbegriffen:</b>	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 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

# Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Dürnten

## 4½-Zimmer-Maisonettewohnung

Die Wohnlage an der Tannägerstrasse in der Gemeinde Dürnten präsentiert sich als ruhiger Standort aus ausgewogener Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Dürnten liegt im Zürcher Oberland, am Fusse des Bachtels, und umfasst die Ortsteile Dürnten, Oberdürnten und Tann. Die grosszügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der südlichen Ausrichtung profitieren die Wohnung und der Balkon zudem von sonnigen Stunden. Baujahr: 1993, Wohnfläche: 119,0 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 1040 000.–



Richterswil

## Geschmackvoll sanierte und lichtdurchflutete Wohnung

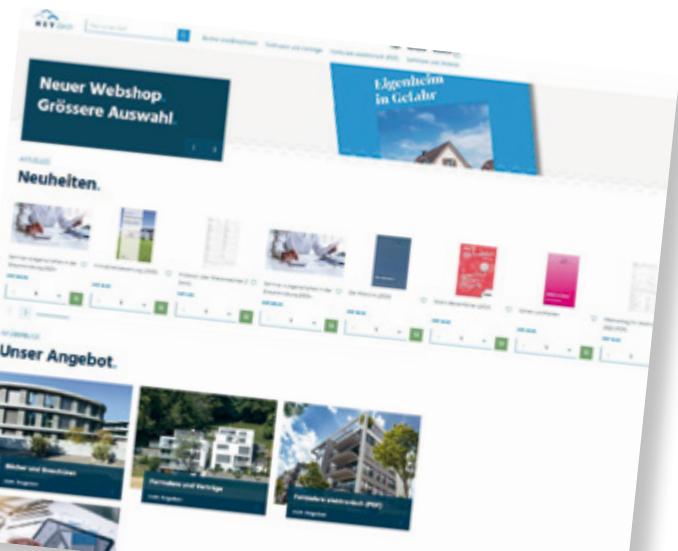
Diese 3½-Zimmer-Wwohnung liegt an leicht erhöhter, ruhiger und familienfreundlicher Lage in Richterswil und begeistert mit einer herrlichen Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Dank der südöstlichen Ausrichtung lässt sich die Sonne vom Frühstück bis in den Nachmittag hinein geniessen, auf zwei grosszügigen Balkonen (je rund 10 m<sup>2</sup>), von denen einer elegant verglast ist und somit auch an kühleren Tagen zum Verweilen einlädt. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung schafft ein Zuhause mit ganz besonderer Lebensqualität. Der gelungene Mix aus klassischem Charakter und zeitgemässer Ausstattung macht diese Wohnung ideal für Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Baujahr: 1975, Kernsanierung: 2023, Wohnfläche: 73,6 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 890 000.–



Gockhausen

## 2½-Zimmer-Dachwohnung mit Einzelgarage

Die Wohnung befindet sich in Gockhausen, das politisch zur Stadt Dübendorf gehört und am Nordhang des Zürichbergs liegt. In der Umgebung dominieren Wohnquartiere, teilweise in Waldrandnähe, was zu einem grünen, naturnahen Charakter beiträgt. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten baulichen Allgemeinzustand mit einem gewissen Erneuerungsbedarf. Die Wohnung wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten Unterhaltszustand. Baujahr: 1978, Wohnfläche: 65 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 730 000.–, inkl. Einzelgarage



EINFACHER, SCHNELLER  
UND ÜBERSICHTLICHER

## Neuer Online-Shop des HEV Zürich

In den kommenden Tagen wird eine neue, moderne Version des Shops auf der Website des HEV Zürich aufgeschaltet. Der Shop wurde grundlegend überarbeitet, um ein noch angenehmeres, transparenteres und effizienteres Einkaufserlebnis zu bieten.

Der neue Shop überzeugt durch eine übersichtliche Gliederung und eine ansprechende Präsentation der Produkte. Der gesamte Bestellprozess wurde vereinfacht und modernisiert: Die Warenkorb-Abwicklung ist intuitiv, und für eine Bestellung genügt bereits die Angabe einer E-Mail-Adresse. Selbstverständlich ist auch eine Bestellung als Guest möglich.

Ein besonderes Plus bietet der persönliche Überblick: Sie haben nun Einsicht in Ihre getätigten Bestellungen, Rechnungen und Lieferungen. Nach Abschluss Ihrer Bestellung erhalten Sie sofort eine Bestellbestätigung per E-Mail, und bei Paketsendungen steht zusätzlich ein Paket-Tracking zur Verfügung.

### Mitglieder profitieren weiterhin von attraktiven Vorteilen

Aktive Mitglieder mit gültiger Mitgliedsnummer erhalten bessere Preise beziehungsweise kostenlose e-Formulare. Für die Bezahlung stehen Twint, Kredit- und Debitkarten sowie

die Bezahlung auf Rechnung ab einem Warenwert von CHF 100.– zur Verfügung.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise zum Übergang: Bestellungen, die bis zum 27. Januar 2026 getätigten wurden, sind im neuen Shop nicht mehr einsehbar. Zudem ist das bisherige Bestellformular nur noch für Bestellungen mit einem Warenwert ab CHF 100.– gültig. Kleinere Bestellungen unter CHF 100.– können dafür komfortabel und unkompliziert über den neuen Shop vorgenommen werden.

Mit diesem Release setzen wir auf mehr Benutzerfreundlichkeit, Transparenz und Flexibilität – und wünschen Ihnen viel Freude beim Entdecken und Nutzen des neuen HEV Zürich-Shops.



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



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

Hauseigentümerverband Zürich  
Albisstrasse 28  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 81  
Fax 044 487 17 83  
[verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

# 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 Kündigungegrund in einem allfälligen späten 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

## SEMINAR

# «Die Wohnungsabnahme»

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

## Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

## Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos  
Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 10. März 2026, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

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

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

*Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn  
sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird  
eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent  
erhoben. Bei Absage am 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	Telefon Geschäft
E-Mail	Telefon privat	Unterschrift
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich oder über unsere Website  
[www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

# Fristenlauf – absolute und relative Empfangstheorie

**Die Einhaltung von Fristen ist im Recht zentral. Im Mietrecht ist es besonders kompliziert, weil das Gesetz verschiedene Fristen für unterschiedliche Bereiche vorsieht. So bereitet die Frage, wann eine empfangsbedürftige Willenserklärung als zugestellt gilt, immer wieder Schwierigkeiten.**

## Zugangszeitpunkt einer empfangsbedürftigen Willenserklärung

Empfangsbedürftige Willenserklärungen werden mangels gesetzlicher Bestimmungen oder anderer Vereinbarung erst dann wirksam, wenn sie der empfangenden Partei zugegangen sind (sog. Zugangstheorie).

Zugegangen bzw. «empfangen» sind empfangsbedürftige Willenserklärungen somit, wenn sie in den Zugriffs- oder Macht-/Herrschafsbereich des Adressaten gelangt sind (sog. Tag «null»). Grundsätzlich beginnt die Frist daher erst am dem Zugang bzw. dem Empfang nachfolgenden Tag zu laufen. Daher ist der Zugang entscheidend dafür, wann der Fristenlauf beginnt.

## Beginn des Fristenlaufs

Tag «eins» für die Berechnung einer Frist ist derjenige Tag, der dem fristauslösenden Ereignis (Tag «null») folgt (vgl. Art. 77 Abs. 1 Ziffer 1 OR, siehe auch Art. 142 Abs. 1 ZPO).

## Unmittelbare Willenserklärungen

Unter Anwesenden mündlich am Telefon (Beweisproblematik) oder auch durch Übergabe

eines Schreibens (aus Beweisgründen sinnvollerweise gegen Empfangsbestätigung) gelten als sofort empfangen (sog. Tag «null»), weshalb die Frist mit dem Tag nach der tatsächlichen Übergabe bzw. Mitteilung zu laufen beginnt (sog. Tag «eins»).

## Mittelbare Willenserklärungen

Wird eine eingeschriebene Sendung beim ersten Zustellversuch der Post vom Postboten gegen Unterschrift entgegengenommen, gilt sie in dem Moment als zugestellt (sog. Tag «null»).

## Empfangstheorien

Die Empfangstheorien sind dann relevant, wenn eine eingeschriebene Sendung, welche über ein Übermittlungsmedium dem Empfänger überbracht werden soll, nicht beim ersten Zustellversuch der Post entgegengenommen wird.

## Uneingeschränkte (sog. absolute) Empfangstheorie

Im Fall der uneingeschränkten Empfangstheorie gelten empfangsbedürftige Willenserklärungen bereits dann als zugegangen, wenn sie erstmals in den Machtbereich des Empfängers gelangt

sind, sprich im Fall des nicht persönlich übergebenen Einschreibens, sobald dieses mit der vom Postboten im Briefkasten oder im Postfach deponierten Abholungseinladung zum ersten Mal bei der Poststelle abgeholt werden kann. Wird die Willenserklärung nicht abgeholt, gilt sie gleichwohl an dieser ersten Abholgelegenheit als zugestellt (sog. Zustellfiktion).

Die Beispianwendung für diese uneingeschränkte (absolute) Empfangstheorie ist das Kündigungsformular. Selbst wenn der Mieter dieses Formular nicht persönlich oder durch eine Hilfsperson entgegennimmt oder dieses auch nicht mit dem Abholschein bei der Poststelle abholt und die Sendung an den Vermieter zurückgesandt wird, gilt die Kündigung am erstmöglichen Tag, an welchem die Abholung der Kündigung möglich gewesen wäre, als zugestellt.

## Eingeschränkte (sog. relative) Empfangstheorie

Im Mietrecht gelangt in den übrigen Fällen (z.B. bei Mahnungen, Beginn von Zahlungs- und/oder von Anfechtungsfristen) die eingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung. Gemäss dieser gilt eine Willenserklärung, wenn Sie vom Empfänger nicht direkt entgegengenommen wird, erst in demjenigen Zeitpunkt als zugestellt, in welchem sie der Empfänger auch tatsächlich bei der Poststelle abholt. Lediglich wenn er die Willenserklärung gar nicht abholt, wird der Empfang mit dem Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist fingiert (sogenannte Zustellfiktion).

Als Beispiel gilt das Zahlungsverzugsmahn schreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR oder bspw. auch Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen, welche dem Mieter mit amtlichem Formular mitgeteilt werden müssen, wo bei diese mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist (Art. 269d OR) beim Mieter eingetroffen sein müssen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt für die Anzeige einer Mietzinserhöhung die relative Empfangstheorie (vgl. z. B. BGE 107 II 189, E.2, oder BGE 137 III 208, E.3.1.3).

## Zweck der Zustellfiktion

Zweck dieser Zustellfiktion ist es, dass ein Empfänger die Wirksamkeit bzw. den Zugang einer einseitigen Willenserklärung nicht dadurch hinauszögert oder verhindert, indem er durch sein annahmeverweigerndes Verhalten oder seine Abwesenheiten ein Einschreiben nicht abholt. Entscheidend für den Zugang ist allein, dass der Empfänger objektiv in der Lage gewesen wäre, die Erklärung zur Kenntnis zu nehmen. Der Zugang ist somit nicht abhängig von der tatsächlichen Kenntnisnahme – dies, damit der Empfänger den Zugang und damit das fristauslösende Ereignis nicht vereiteln kann.

## Unterschied der beiden Zustelltheorien am Beispiel des Zahlungsverzugs

Im Fall des Zahlungsverzugs des Mieters von Wohn- und/oder Geschäftsräumen kann der Vermieter dem Mieter ein Mahnschreiben nach Art. 257d OR zustellen und diesem



Sanitär      Spengler      Dachdecker      Heizung      Solaranlagen

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon  
Knüslistrasse 4

Tel. 044 201 25 50  
Fax 044 201 34 72  
info@ernstlips.ch

Fenster & Türen, Balkonverglasungen



Tel. 055 418 45 45      biberbau.ch

eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen und gleichzeitig die ausserordentliche Kündigung für den Fall der nicht fristgerechten Zahlung androhen. Wird nicht fristgerecht gezahlt, kann der Vermieter ausserordentlich kündigen (Art. 257d OR).

Bezüglich des Zahlungsverzugsmahnschreibens mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung gilt die eingeschränkte (sog. relative) Empfangstheorie. Wird eine Kündigungsandrohung direkt entgegengenommen, gilt diese als an diesem Tag des Empfangs zugestellt (sog. Tag «null») und die 30-tägige Zahlungsfrist läuft ab dem Folgetag der Zustellung (sog. Tag «eins»). Wird dieses Zahlungsverzugsmahnschreibens mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung dagegen nicht direkt vom Mieter entgegengenommen, gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die relative Empfangstheorie (z. B. BGE 137 III 208, bestätigt in BGer 4A\_451/2011, E.3.1). Die nicht abgeholt Kündigungsandrohung gilt während der siebentägigen postalischen Abholfrist erst an dem Tag der Abholung bei der Post oder, falls das Schreiben gar nicht abgeholt wird, mit Ablauf der siebentägigen postalischen Abholungsfrist als zugestellt (sog. Tag «null») (sog. Zustellfiktion) und die Zahlungsfrist beginnt erst am Folgetag (sog. Tag «eins») des Abholtags bzw. des letzten Tages der Abholfrist zu laufen.

#### Praxisbeispiel

Der in der Stadt Zürich wohnhafte Mieter hat den Mietzins November 2025 nicht bezahlt. Der Vermieter stellt dies am 24. November 2025 fest und sendet dem Mieter gleichentags ein Zahlungsverzugsmahnschreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR. Der Postbote klingelt am 25. November 2025 beim Mieter. Dieser öffnet die Tür nicht. Der Postbot legt daher den Abholschein für das Einschreiben in den Briefkasten des Mieters, mit welchem der Mieter das Einschreiben ab dem 26. November 2025 bis zum 2. Dezember 2025 abholen kann. Der Mieter holt dieses aber nicht ab. Dieses Einschreiben gilt aufgrund der eingeschränkten (relativen) Empfangstheorie

dennoch im Sinne der Zustellfiktion als am 2. Dezember 2025 zugestellt (sog. Tag «null»). Somit ist der 3. Dezember 2025 der sog. Tag «eins» der 30-tägigen Frist zur Bezahlung des Mietzinses November 2025 und diese Frist endet am 1. Januar 2026. Da der 1. Januar 2026 ein eidgenössischer Feiertag (Neujahr) ist, verlängert sich die Frist auf den 2. Januar 2026. Am 2. Januar 2026 (Feiertag: Berchtoldstag) kann die Frist wiederum nicht ablaufen und verlängert sich erneut auf den 3. Januar 2026, an welchem, weil es ein Samstag ist, die Frist ebensowenig ablaufen kann wie am 4. Januar 2026, der ein Sonntag ist. Somit läuft die 30-tägige Zahlungsfrist am Montag, dem 5. Januar 2026, ab, was bedeutet, dass der Vermieter an diesem Tag, dem 5. Januar 2026, den Mietzins November 2025 auf seinem Konto gutgeschrieben bekommen muss. Ist dies nicht der Fall, darf der Vermieter dem Mieter erstmals, weil er die Zahlfrist respektieren muss, an diesem 5. Januar 2026 mit dem Kündigungsformular das Mietverhältnis mit vollen 30 Tagen Frist auf das Ende eines Monats, somit auf den 28. Februar 2026, kündigen mit der Begründung «Ausserordentliche Kündigung wegen nicht fristgerechter Bezahlung des Mietzinses November 2025 gemäss Art. 257d OR (siehe Zahlungsverzugsmahnschreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung datiert vom 25. November 2025)». Die ausserordentliche Kündigung würde diesfalls, so der Mieter diese am 6. Januar 2026 ebenfalls nicht direkt vom Postboten entgegennimmt und sie auch nicht bei der Post mit dem Abholschein abholt, als am ersten Tag der postalischen Abholfrist zugestellt gelten, somit am 7. Januar 2026 (sog. Tag «null»). Die 30-tägige ausserordentliche Kündigungsfrist wäre dann sicher eingehalten.

**Rechtzeitiger Versand/Übergabe von einseitigen Willenserklärungen an den Mieter**  
Um sicherzustellen, dass die einseitigen Willenserklärungen rechtzeitig beim Mieter eintreffen, ist die Kenntnis dieser unterschiedlichen Theorien und Fiktionen immanent wichtig.

Zwar gilt grundsätzlich eine zu spät zugesetzte einseitige Willenserklärung einfach automatisch auf den späteren Zeitpunkt (keine Nich-

tigkeit, muss nicht wiederholt werden, siehe auch BGE 107 II 189), was in der Regel nur, aber immerhin für den Vermieter finanzielle Nachteile mit sich bringt. Hingegen führt eine zu früh ausgesprochene ausserordentliche Kündigung nach einem Zahlungsverzugsmahnschreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 257d OR zur Nichtigkeit, was bedeutet, dass der gesamte Prozess inklusive Abmahnung wiederholt werden muss, womit dem Vermieter ein noch grösserer ökonomischer Schaden entsteht.

**Spezialfrage:** Wer trägt das Risiko der Zustellung bzw. der Kenntnisnahme im Mietrecht? Der Vermieter trägt das Risiko der Übermittlung seiner empfangsbedürftigen Willenserklärung bis zum Zeitpunkt, in dem der eingeschriebene Brief in den Machtbereich des Mieters gelangt, während der Mieter das Risiko der Kenntnisnahme des Einschreibens innerhalb seines Machtbereichs trägt. Im Fall einer Abwesenheit oder von Ferien kann der Mieter somit nicht einfach folgenlos eine Abholeinladung ignorieren, die in seinem Briefkasten (oder in seinem Postfach) hinterlegt wurde, sondern er muss dafür besorgt sein, dass diese in seiner Abwesenheit gefunden wird und sich ein bevollmächtigter Vertreter darum kümmert. Sollte er dies verpasst haben, ist es an ihm, sich bei der Post über den Namen des Absenders des Einschreibens zu informieren. Der Beginn der Anfechtungsfrist wird dadurch nicht geändert (siehe dazu BGE 143 III 15, E.4).

#### Ausnahme

Die Zustellfiktionen gelten ausnahmsweise dann nicht, wenn der Absender weiß, dass der Vertragspartner ohne Verschulden die Post nicht abholen kann (z. B. im Fall eines unerwarteten Spitalaufenthaltes; was aber bei längeren Ferien nicht gilt, da in diesem Fall die Postleierung vorab organisiert werden kann).

#### Weitere Formelle Fragen:

##### *Schutz der Familienwohnung*

Bei jeder Kündigung, sowie bei einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug nach Art. 257d OR und auch bereits beim Zah-

lungsverzugsmahnschreiben mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung muss immer auch Art. 266n OR mit eingehalten werden. Das bedeutet, dass je ein Kündigungsformular und auch je ein Zahlungsverzugsschreiben an jeden Ehegatten bzw. eingetragenen Partner separat adressiert (je in einem Couvert je separat frankiert) versandt werden muss. Das gilt unabhängig davon ob der Ehegatte/eingetragener Partner den Mietvertrag unterzeichnet hat.

#### *Mehrheit von Mietern*

Im Fall von Konkubinatspaaren oder anderen Mehrheiten von Mietenden (wie beispielsweise einer Wohngemeinschaft oder einer einfachen Gesellschaft) ist es lediglich erforderlich, dass alle Personen, welche gemäss Mietvertrag Mieter sind, in der Adresszeile der Kündigungsandrohung genannt werden.

#### *Mehrheit von Vermietern*

Im Fall einer Personenmehrheit seitens der Vermieterschaft sind alle Vermieter namentlich im Absender aufzuführen, auch wenn diese durch eine andere Person vertreten werden. Es sollte sichergestellt werden, dass – falls jemand in Vertretung – Erklärungen abgibt – dem Mieter die Vertretung bekannt ist bzw. bekannt gegeben wird.

Sollten Sie kurze Fragen zum Thema haben, steht Ihnen unter 044 487 17 17 unsere für Mitglieder unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft zur Verfügung. Sollten Sie hingegen Unterstützung im Zusammenhang mit Dokumenten benötigen, sei es, dass diese angesehen oder erstellt werden sollen, wenden Sie sich bitte ans Sekretariat Rechtsabteilung und vereinbaren Sie einen kostenpflichtigen Termin.



Sandra Heinemann

Lic. iur.  
Rechtsberatung / Prozessführung  
HEV Zürich

AUS DER VERGANGENHEIT DES BUNDESGERICHTS

# Aus der Rubrik «Früher war alles besser»

**Das Schweizerische Bundesgericht wurde mit der Bundesverfassung vom 12. September 1848 gegründet. Es beurteilte vor allem zivilrechtliche Streitigkeiten zwischen den Kantonen sowie mit dem Bund, politische Straftaten gegen den Bund sowie Verletzungen der von der neuen Verfassung gewährleisteten Grundrechte. 1875 wurde das Bundesgericht ein ständiges Gericht. Die ersten veröffentlichten Entscheide stammen aus diesem Jahr.**

## Die Dienstbarkeit

Nachstehendes Urteil datiert aus dem Jahr 1920 und es geht um die Auslegung einer Servitutseintragung gemäss Art. 738 ZGB. Die Auseinandersetzung fand statt zwischen der Bierbrauerei am Uetliberg und der Schweiz. Liegenschaftsgenossenschaft. Deren Grundstück ist belastet mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Bierbrauer, wonach dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes verboten ist, darauf ein Hotel oder ein Restaurant zu betreiben oder betreiben zu lassen. Auf diesem Grundstück liess jedoch die Genossenschaft zu, dass auf dem Grundstück eine Conditorei betrieben wird. Nun klagten die Bierbrauer, dass festzustellen sei, dass es verboten sei, ein Conditorei-Café oder eine Conditorei mit Erfrischungsgetränken zu be-

treiben, und dass dieser Betrieb vom Gericht eingestellt wird.

## Ein erstes Urteil

Das Bezirksgericht Zürich befand in der Tat in einer Teilgutheissung, es sei «der Beklagten nicht gestattet, Dessertweine und andere Weine, Wurst und Fleischwaren zum Genuss an Ort und Stelle zu verkaufen oder verkaufen zu lassen und dem Verkaufslokal den Namen Café beizulegen». Denn diese Auslegung der Dienstbarkeit ergebe sich im Rahmen des Eintrages aus dem Erwerbsgrund und aus der Art, wie die Dienstbarkeit seit langer Zeit ausgeübt worden sei (Art. 738 ZGB).

Dieses Urteil wurde rechtskräftig. Die Klägerin strebte jedoch an, dass dieser Urteilsinhalt auch im Grundbuch entsprechend angepasst

resp. präzisiert wird, dafür reichte es jedoch vor den Instanzen nicht. Die Feststellung im Urteil decke sich mit dem Inhalt der bestehenden Dienstbarkeit. Das Urteil des Bezirksgerichts habe zwar dingliche Wirkung, ein Anspruch auf Eintragung bestünde aber nur, wenn die Klägerin an dieser Eintragung ein Interesse hat. Das Urteil enthalte keine Erläuterung oder Verdeutlichung des bestehenden Eintrages, sondern nur eine Auslegung der Bestimmung, ob der konkrete Betrieb (der Conditorei) mit der Dienstbarkeit in Einklang stehe oder nicht, also gebe es keinen Grund, den Inhalt des Urteils in das Grundbuch aufzunehmen. Zudem habe dieses ursprüngliche Urteil auch Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern der Beklagten. Die Auslegung des Servituts steht in Übereinstimmung mit der Verkehrsauffassung vom Wesen eines Restaurations- bzw. Conditoreibetriebes

und die Kenntnis dieser Auffassung müsse jedermann zugemutet werden, ein von ihr abweichender guter Glaube sei daher nicht denkbar.

## Was ist, wenn man «einkehren» will?

Die Bierbrauerei wollte dies nicht einfach so gären lassen, startete einen neuen Prozess und verlangte verständlicherweise, dass der Wortlaut eingetragen werde, die beiden Begriffe «Restauration» und «Conditorei» seien ja auch nicht ganz so klar, dass ihre Abgrenzung im Grundbuch keinen Sinn machen würde. Sprich, es würde Sinn machen, das zu klären. Sonst gelte das Urteil auch nur *inter partes*.

Das Bundesgericht hatte sich dannzumal, aufgrund der bereits existierenden reichhaltigen Präjudizien, mit prozessualen Fragen auseinanderzusetzen, welche hier nicht von Belang sind, denn sie geben kein Abbild von den realen Fra-



Wenn Sie uns Ihr

## Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

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

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

gen. Wie in der Rechtssprache genannt, ging es ums Materielle. Also um was es den Parteien «real» geht.

#### **Das Verdict**

Also: Das Bundesgericht fand, dass ein Eintragsanspruch grundsätzlich zu bejahen sei. Das grundsätzliche Recht war bereits eingetragen, und eine Präzisierung kann auch nicht schaden. Oder gar helfen, damit danach nicht wieder selbiges Gericht schon wieder unnötig angerufen werden müsste, um klarzustellen, was bereits klar ist. Die Parteien hatten ja, damals, das Urteil anerkannt und es wurde darum rechtskräftig. Die Umschreibung des Servituts, mit dem genauen Inhalt, und als Urteil, ersetzt die Parteivereinbarung, über welche sich die Parteien ja anscheinend einig waren. Die Eintragungsfähigkeit steht außer Zweifel. Die Verweigerung hätte zur Folge, dass der unklare Eintrag stehtsfort noch seine Publizitätswirkung entfalten würde.

## **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**

Das Bundesgericht befand – sinnvollerweise –, dass die Eintragung berechtigt sei. Nämlich: *Dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Kataster Sowieso in Zürich 1 (Bahnhofplatz) ist zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft Kataster sowieso auch in Zürich 1 verboten, auf dem genannten Grundstück Dessertweine und andere Weine, Wurst- und Fleischwaren zum Genuss vor Ort und Stelle zu verkaufen oder zu verkaufen lassen und dem Verkaufslokal den Namen <CAFÉ> beizulegen.*

#### **Und dann?**

Vielleicht gingen die Menschen dann in ein anderes Café. Zum Beispiel nach Wollishofen. Und wursteten weiter. So wie heute.

(62. Urteil der II. Zivilabteilung vom 4. November 1920 i. S. Bierbrauerei am Uetliberg gegen Schweiz. Liegenschaftengenossenschaft)

## **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

**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.**

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

## NACHBARRECHT

# Schädigung durch eindringende Wurzeln – haftet der Baumeigentümer?

**Bäume, vor allem solche, die nahe an der Grenze zum Nachbargrundstück stehen, stellen für das Nachbargrundstück ein Risiko dar, können doch überragende Äste und eindringende Wurzeln dieses schädigen. So können beispielsweise eindringende Wurzeln Park- und Sitzplätze beschädigen. Es stellt sich die Frage, ob für einen derartigen Schaden der Baumeigentümer haftet.**

Wird ein Nachbar durch vom nachbarlichen Grundstück überragende Äste oder eindringende Wurzeln an seinem Eigentum geschädigt, so kann er unter Beachtung der in Art. 687 des Zivilgesetzbuches (ZGB) genannten Voraussetzungen die Äste oder Wurzeln kappen, d.h. bis maximal auf die Grundstücksgrenze zurückschneiden.

**Schädigung des nachbarlichen Grundstücks**  
Grundvoraussetzung des Kapprechts ist das Vorliegen einer Schädigung des nachbarlichen Grundstücks. Mit dieser Beschränkung soll verhindert werden, dass Bäume sinnlos beschädigt werden. Die Schädigung muss zudem erheblich sein, ansonsten sie vom Nachbarn zu dulden ist. Eine Schädigung kann jede Beeinträchtigung in der Bewirtschaftung

und Benutzung des Grundstücks darstellen. Ob diese erheblich ist, ist im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsart sowie der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke zu entscheiden. Beispiele möglicher Schädigungen sind ein starker Schattenwurf, Feuchtigkeits- oder Lichtentzug, Aussichtsentzug sowie die Behinderung bei Weg- und Parkplatzbenutzung.

Als Beispiele gewöhnlicher Beeinträchtigungen, die geduldet werden müssen, sind der Tropfen- bzw. Laubfall eines Baumes anzuführen.

## Beschwerde und Fristansetzung

Bevor der Nachbar allerdings zur Kappung schreiten kann, muss er sich beim Baumeigentümer beschweren und diesem eine

angemessene Frist zur Beseitigung des Überhangs ansetzen. Der Baumeigentümer hat somit die Möglichkeit, der Kappung durch den Nachbar durch Selbstkappung vorzukommen. Zudem kann er einen Fachmann seiner Wahl mit der Kappung beauftragen. Die Beschwerde ist an keine Form gebunden. Ist das Verhältnis zum Nachbarn nicht das beste, ist aus Beweisgründen die Schriftform zu empfehlen. Die Frist muss angemessen und – aus Gründen der Rechtssicherheit – in zeitlicher Hinsicht bestimmt sein. Bei der Fristansetzung ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung der Äste und Wurzeln im Normalfall außerhalb der Vegetationszeit erfolgen sollte, also in der Zeit vom 1. November bis 1. März.

## Schonende Rechtsausübung

Reagiert der Baumeigentümer innert der ihm gesetzten angemessenen Frist nicht, kann der Nachbar das Kapprecht im Sinne einer ihm vom Gesetz gestatteten Selbsthilfe ohne weitere Warnung ausüben. Der Nachbar muss die Kappung möglichst schonend und fachgerecht vornehmen. Dazu gehört auch, dass nur die tatsächlich schädigenden Äste und Wurzeln zurückgeschnitten werden und dies nur so weit, als es zur Behebung der Schädigung notwendig ist. Die Äste und Wurzeln dürfen höchstens bis zur Grenze zurückgeschnitten werden. Es spielt allerdings keine Rolle, ob der Baum durch die (fachgerecht und schonend ausgeführte) Kappung Schaden erleidet oder nicht. Ist mit grösseren Kosten zu rechnen, ist dem betroffenen Nachbarn zu raten, auf die Kappung zu verzichten. Stattdessen kann er mittels der Eigentumsfreiheitsklage im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB vom Richter verlangen, den Baumeigentümer zur Beseitigung des Überhangs zu verpflichten.

## Bundesgerichtliche Rechtsprechung

Art. 641 Abs. 2 ZGB berechtigt den Eigentümer unter anderem dazu, jede ungerechtfertigte Einwirkung in sein Eigentum abzuwehren. Dem Eigentümer des Nachbargrundstücks

steht namentlich ein Anspruch auf Beseitigung des Störungszustandes zu, sofern unmittelbar (direkt) in die Substanz seines Grundstücks eingegriffen wird.

Das Bundesgericht hielt im Entscheid BGE 131 III 505 fest, dass die beim Kapprecht vorausgesetzte erhebliche Schädigung des Eigentums bei der Eigentumsfreiheitsklage ebenfalls zu berücksichtigen sei. Die Eigentumsfreiheitsklage, welche sich gegen überragende Äste und eindringende Wurzeln richtet, müsse im Lichte von Art. 687 ZGB ausgelegt werden, weil diese Bestimmung ansonsten ihres Inhaltes entleert und damit auch der gesetzgeberische Wertungsentscheid zugunsten der Pflanzen unterlaufen würde.

## Haftung für Schaden

Eindringende Wurzeln können ebenfalls zu Schäden auf dem nachbarlichen Grundstück führen. Sie können z.B. Strassen-, Platten- oder Garagenvorplatzbeläge aufreissen sowie Leitungen beschädigen oder verstopfen. Bei eindringenden Wurzeln liegt ein sog. direkter Eingriff in das Eigentum des Nachbarn vor, für den der Pflanzeneigentümer nach Art. 41 Abs. 1 OR (also nur bei Verschulden) haftet.

Das blosse Anpflanzen oder Wachsenlassen eines Baumes wird von der herrschenden Lehre grundsätzlich nicht als Verschulden gewertet, und zwar auch dann nicht, wenn die Bäume und Sträucher die kantonalen Abstandsvorschriften nicht einhalten. Da mit Wurzeln im Boden stets zu rechnen ist, müssen Böden, Fundamente und Leitungen so gebaut werden, dass sie keine Schäden durch Wurzeln erleiden können. Zudem steht dem Nachbarn stets auch das Kapprecht zur Verfügung.



Thomas Oberle

Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## / HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



**KOSTER**  
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH  
Hermetschloosstrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch  
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

# eConnect

Photovoltaik und Energiemanagement

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



**Energie von morgen,  
schon heute.**

«us Züri», Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

## Jetzt handeln, das Zeitfenster für Eigentümer schliesst sich

Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Kanton Zürich stehen die Jahre 2026 bis 2028 im Zeichen wegweisender Entscheidungen. In diesem Zeitraum treffen steuerliche Vorteile, stabile Förderinstrumente und neue gesetzliche Vorgaben aufeinander. Mit der geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts ab 2028 dürften voraussichtlich auch die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten für energetische Sanierungen entfallen. Gleichzeitig werden Einspeiseregeln verschärft, Netztarife dynamischer und Brandschutzbauvorschriften verbindlicher.

Wer jetzt investiert, sichert sich nicht nur Fördergelder und Steuerabzüge, sondern auch dauerhaft tiefere Energiekosten. Photovoltaik, Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur und intelligentes Energiemanagement sind längst mehr als Komfortlösungen, sie sind ein zentraler Bestandteil der Werterhaltung von Immobilien. Neue Modelle wie Lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) ermöglichen es, selbst erzeugten Strom zusätzlich im Dorf zu vermarkten. Eigenverbrauch, Flexibilität und Speicherlösungen werden dadurch gezielt belohnt und schützen vor Einspeiselimits sowie steigenden Netzgebühren.

Entscheidend ist die fachgerechte Umsetzung nach den Vorgaben von ESTI und VKF. Als konzessionierter, regional verankerter Elektrobetrieb begleitet eConnect Eigentümerinnen und Eigentümer dabei kompetent und verlässlich.

### 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](mailto:info@econnect.ch)  
[www.econnect.ch](http://www.econnect.ch)

## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

## Zielgruppe

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

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



**Referentin  
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. 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.

## 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)	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	Telefon Geschäft
E-Mail	Telefon privat	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

# Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerkeigentum bzw. im Miteigentum. Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.

**Aktuelle Formulare**

- Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)
- Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)
- Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (20082)
- [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
CHF 7.50	CHF 9.50
CHF 7.50	CHF 9.50
CHF 3.50	CHF 4.50

**Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE», Artikel-Nr. 20080**

**Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter», Artikel-Nr. 20081**

**Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge», Artikel-Nr. 20082**

Bestellformular siehe Seite 42

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



Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für individuelle, ein- oder mehrgeschossige Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie ganzheitlich – von der Analyse bis zur Bauabnahme. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENDAFT!**

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

		Preise in CHF
		Mitglieder Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>		
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80 2.80
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.80 2.80
10006	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30 8.30
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80 2.80
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa 2025)	Set à 2 Stk. 2.00 3.00
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00 22.00
10008	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30 8.30
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50 9.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
20000A	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80 3.80
20000B	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80 3.80
20001	Hausordnung deutsch (2020) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30 8.30 6.30 8.30 6.30 8.30 6.30 8.30 6.30 8.30 6.30 8.30
20010	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.80 3.80 6.30 8.30 6.30 8.30
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>		
30000	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80 1.80
30020	Wegleitung für die Wohnungsausgabe (Mieter-Info)	1.80 2.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00 9.00
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60 6.60
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00 5.50
20071	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50 9.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)</b>		
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30 3.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20 12.20
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20 6.70
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80 4.50
<b>Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)</b>		
10060	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 7.50 10.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 7.50 10.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00 9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00
10051	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	16.00 21.00

# Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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

FACHMEDIEN

Alles hygienisch  
...in Ihrer Lüftung?

Kostenlose  
Funktions-  
Kontrolle  
Lüftung  
+ Abwasser



ROHRMAX

Fachwissen vor Ort bestellen  
0848 852 856

info@rohrmax.ch



**Art.-Nr. Anzahl Artikel**

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



Bestellungen sind auch über unsere Webseite unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) möglich.

**BESTELLCOUPON**

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

**Direktzugang zu unserem Online-Shop:** [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)





Bitte kümmere Dich wieder einmal  
um mich – dann bleibe ich Dir noch  
lange treu.

In Liebe, Dein Heizöltank

HEV-  
MITGLIEDER  
RABATT  
CHF 100.-

Weitere Rabatte für HEV-Mitglieder sowie Informationen zu unseren HEV-Aktionen finden Sie unter [www.hev-schweiz.ch/migrol](http://www.hev-schweiz.ch/migrol)



Jetzt Tankrevisionsofferte  
anfordern unter  
[www.migrol.ch/pltr-hev](http://www.migrol.ch/pltr-hev)  
> QR-Code scannen oder  
> anrufen ☎ 044 495 12 12



**DACHGENERALIST**

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

**044 208 90 60**

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

**DACH METALL FASSADE HOLZ**

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

## Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

**Hauseigentümerverband Zürich** | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 | [cornel.tanno@hev-zuerich.ch](mailto:cornel.tanno@hev-zuerich.ch) | [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Teil des Geschirrs	römische Quell-nymphe		Opfer-tisch	Ein-siedler		eurasi-sches Grenz-gebirge	Segel-leine		Laut der Enttäu-schung	US-ameri-kanische Fernseh-serie	wohl-wollend	
		▼		▼		piffig, clever, gerissen	►			▼		
Stadt am Vesuv			Qualm	►					unbe-stimmtter Artikel (2. Fall)		junge Hotel-dienner	
						besitz-anzei-gendes Fürwort		Zitter-pappel	►		▼	
→	1		Wagen-ladung		Bänkel-sänger-lied	►						
verwirrt		Lenden-stück vom Rind	7					voll-bracht, fertig		Über-reichen-der		
drin-gend	►				Zu-fluchts-orte		nicht für	►		▼		
see-lische Krank-heit	auspro-biert	germa-nischer Volks-stamm		grosses Wohn-gelände	►				5		ein-jährig	
						entlang		Vor-schrift		Oper von Richard Wagner	▼	
→				latei-nisch: zur Sache	auf Vorrat halten	►	2					
Ver-mächtnis		Südost-euro-päerin	►							6		
→	4			Fremd-wortteil: entspre-chend		Nach-ahmung einer Hupe		Verbund von 27 Mitglied-staaten	►			
Schreib-material für Tafeln		Welt-meister-schaft (Abk.)		schweiz. House-DJ	►			3	Zloty (Abk.)	►		
ständi-ger Be-sucher		grosses Winzer-gehöft	►					afrika-nischer Strom	►			
												HEVZ 261
1	2	3	4	5	6	7						

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)  
<http://win.wap.919.ch>  
HEV, Postfach 29, 8320 Fehrlitorf  
hev@comhouse.ch

wap  
Postkarte  
Mail

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://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](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehrlitorf. Teilnahmeschluss ist der 18.02.2026. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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



RAFFINIERT, NICHT WAHR?

## Auf Schlaumis sollte man im Garten niemals verzichten

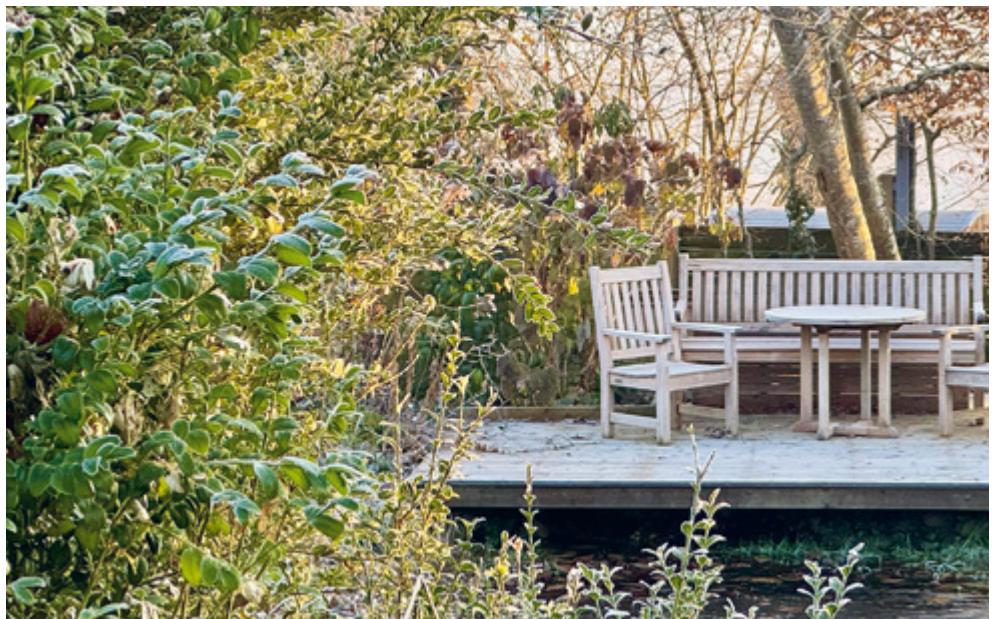
Manchmal überlege ich, ob einige Pflanzen grossartige Schlaumeier (oder eben Schlaumis!) sind, denn bestimmte Taktiken scheinen auf besonders scharfsinniges Verhalten hinzuweisen.

Immergrün oder Laub abwerfend? Beide haben ihren Platz im Garten.

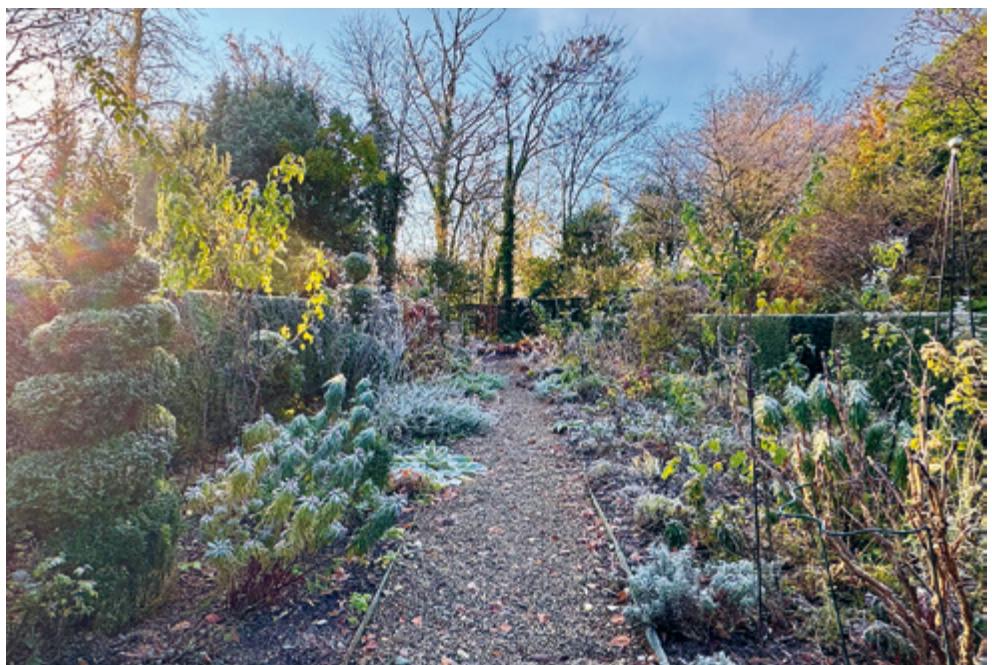
Ich denke an den Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), der seine haarigen Flugschirme (*Pappus*) durch den Wind verbreiten lässt und auf diese Weise für mehr als genug (findet mindestens die Gärtnerin) Nachkommen sorgt. Ich sehe die verschiedenen Ahornbäume (*Acer*) vor mir, die ihre Spaltfrüchte (*Schizocarpium*) durch die Luft zwirbeln lassen, falls sie sich nicht vorher ein vorwitziges Kind auf die Nase gesetzt hat. Ich bewundere die Schneeglöckchen (*Galanthus*), die sich vor den heißen Sommertagen in den kühlen Boden zurückziehen und das Schwitzen anderen Gewächsen überlassen. Vor allem aber freue ich mich während der Wintermonate über unsere immergrünen Gehölze, die Tannenbäume oder Koniferen, die Stechpalmen (*Ilex*), Buchsbäume (*Buxus*), das Efeu (*Hedera*) und viele andere mehr, die ihren Blattschmuck nicht abwerfen, um ihn im Frühjahr neu zu entfalten, sondern sich die Mühe sparen und ihn einfach behalten. Sind Letz-

Schneeglöckchen mögen die Kälte und schützen sich vor der Hitze im Boden versteckt.





Frostiger Morgen.



Raureif steht den Immergrünen besonders gut.

tere nicht besonders clever? Ob sie sich gar über die in der Kälte nackt dastehenden sommergrünen Bäume und Sträucher lustig machen?

Möglicherweise sind die Raunächte, die zwölf Tage vom 25. Dezember bis zum Dreikönigstag, besonders geeignet, um dem Flüstern der Immergrünen zuzuhören, können doch in dieser Zeit nicht nur die Tiere sprechen. Die Geister haben Ausgang, denn das Tor zum Geisterreich steht offen. Zauberkundige Menschen, die mit dem Teufel einen Pakt geschlossen haben, treiben als Werwölfe verkleidet ihr Unwesen. Wen wundert's, dass in einigen Gegenden mit bestialischem Lärm oder Feuerwerk versucht wird, die Dämonen fernzuhalten? Wagt etwa jemand zu behaupten, dass die Pflanzen mindestens in dieser dunklen Jahreszeit nicht miteinander tuscheln?

#### **Wenn «immer» nicht «immer» bedeutet**

Obwohl ich der Flora während des ganzen Jahres gern «zuhöre», indem ich sie beobachte, ihrem Wachsen zuschauend und ihre Bedürfnisse zu errahnen versuche, habe ich mir überlegt und nachgelesen, weshalb die einen Gehölze immergrüne Bekleidung bevorzugen, die anderen hingegen die scheinbare Vegetationsruhe nackt überleben. Doch bevor ich weiterfahre, definiere ich, was man in der Botanik unter dem Begriff IMMERGRÜN versteht:

Eine immergrüne Pflanze zeichnet sich dadurch aus, dass sie ihr Laub das ganze Jahr behält, wobei IMMER nicht IMMER heißt, denn die einzelnen Blätter bleiben zwar laut Definition mehr als eine Vegetationsperiode lang bestehen, aber sie werden in einem andauernden Prozess nach und nach ersetzt. Beweis dafür sind beispielsweise die vielen abgeworfenen Nadeln, die zum Ärger der Gärtnerinnen und Gärtner konstant unter einer «gewöhnlichen» Rottanne (*Picea abies*) liegen. Die Lebenserwartung der Blätter oder Nadeln indessen variiert stark, nämlich zwischen mehreren Monaten und vielen Jahren.

#### **Mit löslichem Wachs imprägniert**

In unseren Breitengraden, wo der Winter kalt ist und die nassen Böden gefrieren, haben sich unter den immergrünen Gehölzen die Nadelbäume am



In der Hauptsaison stehen die blühenden Pflanzen im Mittelpunkt.



Manche Immergrüne wie die Skimmie schmücken sich mit winterfesten Früchten.

besten an die winterliche Frosttrocknis angepasst. Sie verkleinerten ihre Blätter auf eine minimale Grösse zu Nadeln und versahen sie mit einer dicken *Cuticula*, einem wachsartigen Überzug. Auf diese Weise können sie die Dauerfrostphasen, in der sie weder Wasser noch Nährstoffe aus dem Boden ziehen können, überdauern. Raffiniert, nicht wahr? Die immergrünen Laubgehölze, welche die Erde lange nach den Konifern, nämlich 125 Millionen Jahre später (!), besiedelten, waren ebenfalls nicht dumm und übernahmen diese Methode, nämlich die Imprägnierung mit löslichen Wachsen. Sie kommen mit dem wenigen im Stamm eingelagerten «Reserve-Wasser» zurecht, wenn die Temperaturen nicht unter minus 25 Grad Celsius sinken. Bei tieferen Temperaturen würden sie nicht überleben, aber mit der Klimawärzung wird dieses Risiko immer kleiner.

Ist es nicht faszinierend, dass wir in unserem gemässigten Klima den smarten Immergrünen,



Efeu lässt sich manchmal kaum bändigen.

die den Winter spannender machen, einen Platz anbieten können? Wie langweilig wären doch die Wintermonate ohne die unzähligen Laub und Nadeln tragenden Gehölze, die ich längst nicht alle aufzählen kann. Meinen Lieblingen dagegen will ich ein Kränzchenwinden: Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und Eiben (*Taxus baccata*) spielen noch immer die Hauptrolle in unserem Wintertheater. Stechplamen (*Ilex*-Arten) fallen mit glänzenden Blättern auf, während die *Mahonia 'Wintersun'* ihnen mit gelben Blüten die Show zu stehlen sucht. Nicht verzichten möchte ich auf die verschiedenen Duftblüten, von denen der gelbbunte *Osmanthus heterophyllus 'Goshiki'* im Winter besonders auffällt. Mit den Portugiesischen Lorbeerbäumen (*Prunus lusitanica*) hingegen stehe ich etwas auf Kriegsfuss, da sie wüchsiger sind als erwartet. Trotzdem würde ich sie nicht missen wollen, genauso wenig wie die Glanzmispeln (*Photinia fraseri*) oder die *Rhododendron*. Mit dem Efeu (*Hedera*) hadere



Ein ganz besonderer Schlaumeier: Den Blüten der Zaubernuss schadet der Schnee nicht.

ich ebenfalls ab und zu, weil es mir nur allzu gern über den Kopf wachsen möchte. Zu den Koniferen (ausser den Eiben) habe ich ein zwiespältiges Verhältnis, da ich sie in unserem grünen Raum nicht harmonisch zu integrieren weiss.

#### Die Sommergrünen sind ebenso clever

Während ich die Immergrünen besonders im Winter schätze und wegen ihres einfallsreichen Verhaltens bewundere, möchte ich auf die Laubabwerfer, die Sommergrünen, nicht verzichten und behaupte, dass sie genauso klug sind wie die erwähnten Schlaumis. Sie wagen es, sich in der kalten Jahreszeit völlig nackt zu präsentieren, quasi so, wie sie geschaffen wurden. Sie scheinen gar zu schlafen, aber als intelligente Wesen haben sie ähnlich wie die im Winter schlafenden Tiere vorgesorgt: Die zum Überleben nötigen Nährstoffe haben sie den Blättern vor dem Laubfall entzogen und sie in Zweigen, Ästen und Wurzeln eingelagert, um nicht zu verhungern. Zudem haben sie im Herbst vorsorglich die Knospen für den Frühling angelegt. Mit dem in ihrem Wintervorrat enthaltenen Stickstoff können sie, sobald die Tage länger werden, loslegen, ihre Knospen öffnen und ein neues, unbefleckt grünes, oft buntes Prachtkleid anziehen. Im Gartentheater beginnt dann die Hauptsaison, quasi das *Lever* der Laubgehölze, ein grossartiges Schauspiel. Man könnte es bedenkenlos mit dem berühmten

Morgenritual am französischen Hof Ludwig XIV. vergleichen.

#### Ein Ballkleid sieht anders aus

In dieser grandiosen Zeit stehen die meisten Immergrünen verschämt im Hintergrund. Das Lachen und Zischeln über die schutzlos der Kälte ausgesetzten «Blüttler» ist ihnen vermutlich längst vergangen, denn auf dem Frühlingsfest der Laub abwerfenden Gehölze fallen ihre grünen Kleider kaum auf. Ein Ballkleid sieht anders aus. Möglicherweise beneiden sie die wintergrünen Verwandten, die nun ebenfalls ihren Blattschmuck ablegen und sich mit frischem Laub und Blumenschmuck in ihr Festkleid stürzen. Unter diesen wintergrünen Gehölzen gefällt mir Henrys Schneeball (*Viburnum henryi*) am besten, da seine Blätter dunkelgrün glänzen. Allerdings kann man sich nicht darauf verlassen, dass er sein Laub bis zum Neuaustrieb behält, da er es während längerer Frostphasen abstösst. Diese Eigenschaft haben auch die anderen wintergrünen Gehölze wie die Wintergrüne Ölweide (*Elaeagnus x ebbingei*) oder der Wintergrüne Liguster (*Ligustrum ovalis*). Wer daher sicher sein will, dass der Laubschmuck den Winter problemlos übersteht, wählt immergrüne Pflanzen.

Ist es nicht positiv, dass die Pflanzen unter sich keinen Schönheitswettbewerb veranstalten? Denn Rang und Ehre spielen in der Flora kaum eine Rolle. Jede und jeder hat einen berechtigten Platz und eine Aufgabe in der Gemeinschaft. Selbstredend streiten sie manchmal, schubsen einander, suchen die Schwächeren zu verdrängen und ringen um die optimale Position. Für die völlige Ausrottung einiger Stauden und Gehölze hingegen sind allein wir Menschen verantwortlich. Ob wir weniger schlau sind, als wir uns einschätzen? Tatsächlich könnten wir ohne die Flora nicht überleben.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube

# OECASA – Ihre Rendite-Verwaltung



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

Verlangen Sie jetzt eine Offerte: [info@oecasa.ch](mailto:info@oecasa.ch)

OECASA Verwaltung GmbH  
Schaffhauserstr. 144, 8302 Kloten  
043 536 66 10 [www.oecasa.ch](http://www.oecasa.ch)



SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

## Hier könnte Ihr Inserat stehen.

Weitere Auskünfte über unsere Medienberatung Frau Jasmina Husic  
T +41 58 344 91 22 | [jasmina.husic@fachmedien.ch](mailto:jasmina.husic@fachmedien.ch)



jetzer  
storen.

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

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



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

Sorry,  
Tigermücke  
und Co.



[www.g-h.ch](http://www.g-h.ch)



Blattinsekten sehen pflanzlichen Blättern verblüffend ähnlich.  
Stock.adobe.com

TARNEN, TÄUSCHEN, IMPONIEREN

## Mimese und Mimikry

Damit sich Tiere in ihrem Lebensraum behaupten können, müssen sie fähig sein, sich gegen ihre Feinde zu wehren. Wer dafür nicht ausgerüstet ist, muss einen anderen Weg suchen, um das Überleben sicherzustellen.

So besitzen Fluchttiere oft ausgeprägte Sinnesorgane, mit denen Raubtiere frühzeitig erkannt werden und sie dadurch noch rechtzeitig fliehen können. Bekannte Beispiele hierfür sind Huftiere wie Antilopen, Rehe oder Pferde. Aber auch Hasen und andere Kleinsäuger müssen ständig auf der Hut sein, damit sie für Feinde nicht zu einem gefundenen Fressen werden.

Die Evolution hat sich aber für die kleineren und «schwächeren» Tiere noch andere Mittel ein-

fallen lassen, damit diese keine leichte Beute für Fressfeinde werden. Wichtige Tricks sind z.B. das Tarnen (farbliche Anpassung an die Umgebung) oder das Vorspielen falscher Tatsachen (z. B. Imitation eines Fressfeinde gefährlichen Tieres).

### Die Kunst der Nachahmung

Die **Mimese** ist eine Form der Tarnung, bei der ein Organismus optisch dem Aussehen seiner Umwelt ähnelt. Dabei passen sich Tiere farblich

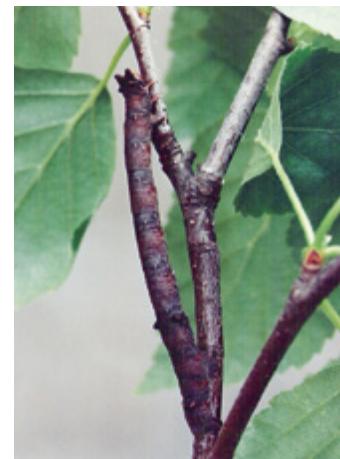
oder als Gestalt an ihren Lebensraum bzw. ihrer nahen Umgebung an. Dies kann zum Beispiel der Untergrund sein. Aber auch Blätter oder Äste werden täuschend nachgeahmt. Diese Tarnfärbung oder Tarngestalt wird als Tarntracht bezeichnet. Tiere werden für ihre Fressfeinde durch die Tarntracht nahezu unsichtbar.

Bekannt und faszinierend sind z. B. die farblichen Anpassungen des Chamäleons. Sie dienen der Tarnung, werden aber auch zur Kommunikation (Stress, Paarungsbereitschaft, Dominieren) und zur Temperaturregelung verwendet (dunkle Farben absorbieren mehr Wärme). Während die Tarnfarbe beim Chamäleon passiv von den Umgebungsfarben bestimmt werden, entscheidet der Oktopus selbst, wie sein Äusseres aussehen soll. Er steuert seine Hautfarbe bewusst und imitiert aktiv Muster, Textur und Farbe seiner Umgebung. Dabei analysiert er den Untergrund und kann dann innert Millisekunden Hautfarbe und Struktur verändern. Zudem ist er auch in der Lage, mit seinen Tentakeln abschreckende farbliche Imitationen (z. B. von giftigen Seeschlangen) zu erzeugen.

Die farbliche Anpassung an die Umgebung ist natürlich nicht nur für die Gejagten, sondern auch für die Jäger ein Vorteil. Denn wer von Weitem aufgrund seiner Farbe nur schlecht zu erkennen ist, kann sich leichter an seine Beute heranschleichen, ohne frühzeitig bemerkt zu



Bestens getarnte Stabheuschrecke. wikipedia



Die Birkenspannerraupe sieht aus wie ein Ast. biologie-seite.de

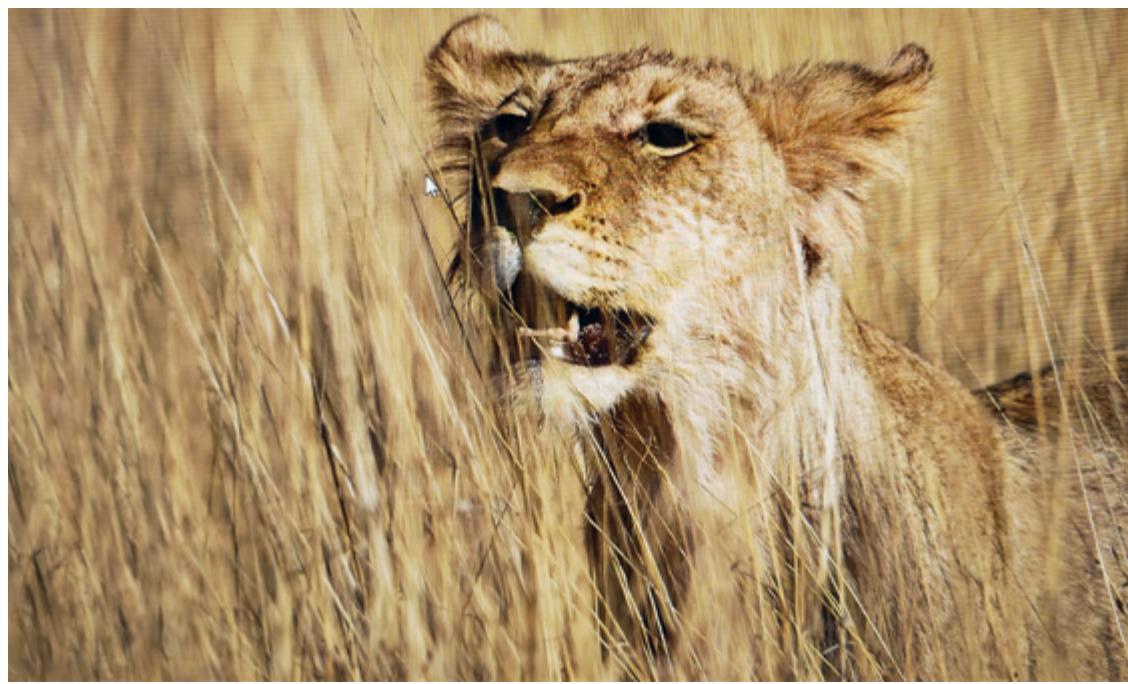


Die Schwebfliege gibt sich als Wespe aus. Joaquim Alves Gaspar

werden. Viele Raubtiere wie Eisbären, Leoparden oder Löwen machen sich ihre unauffällige Fellfarbe zunutze.

*Mimikry* ist eine andere Form der Nachahmung. Nur findet in diesem Fall nicht eine Imitation der Umgebung statt. Anstelle der Umgebung werden jedoch Gestalt, Farbe und Farbstruktur eines anderen Tieres oder einer Pflanze zur Tarnung und Täuschung kopiert. Bekannte Beispiele sind die harmlosen Schwebfliegen, die sich als gefährliche Wespen ausgeben, oder Blattinsekten wie das Wandelnde Blatt.

Auf den folgenden Seiten werden Sie keinen erklärenden Text mehr vorfinden. Dafür gibt es mehr Platz für Fotos, die beim vorliegenden Thema «Tarnung und Täuschung» unvermeidlich sind. Wer sich mehr Bilder und Videos zum Thema anschauen möchte, empfehle ich, einmal bei Youtube reinzuschauen (Tarnung bei Tieren/ Mimikry/Mimese).



▲ Fellfarbe und Umgebung stimmen überein. i-Stock

▼ Polarfuchs beim Wechsel vom Sommer- zum Winterfell. wikipedia



Nasse Keller?  
Feuchte Wände?  
Schimmelschäden?

Von der Analyse bis zur Sanierung.

Über  
25 Jahre  
erfolgreich!

Vereinbaren Sie einen Termin  
zur Fachberatung vor Ort.  
Rufen Sie an: **052 346 26 26**

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG | Kempttalstrasse 124 | 8308 Illnau  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**

**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20  
[www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)



▲ Auch der grosse Fetzenfisch ist ein perfekter Pflanzenimitator. [www.seemonterey.com](http://www.seemonterey.com)

▼ Schmetterling mit Baumrinden-Outfit. i-Stock

**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](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO**  
COMPAGNONI

**EGGENBERGER**  
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH  
Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94  
[info@eggenberger.ch](mailto:info@eggenberger.ch) | [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)

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

Unser Expertenwissen sorgt für Ihre Zufriedenheit.





# 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](http://www.hev-adliswil-langnau.ch)  
P: Patrick Stutz, [info@hev-adliswil-langnau.ch](mailto: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](http://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

## BIRMENDORF – UITIKON – AESCH

[www.hev-birmensdorf.ch](http://www.hev-birmensdorf.ch)  
P: Diego Bonato, [info@hev-birmensdorf.ch](mailto: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 UMGBUNG

[www.hev-buelach.ch](http://www.hev-buelach.ch)  
P: Thomas Regli  
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG, Sonnenhof 1  
HEV Bülach, 8180 Bülach  
[info@hev-buelach.ch](mailto: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](http://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](http://www.hev-dietikon-urdorf.ch)  
P: Stephan Wittwer, [info@hev-dietikon-urdorf.ch](mailto: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](http://www.hev-duebendorf.ch)  
P: Heinz O. Haefele, [heinz.haefele@hev-duebendorf.ch](mailto:heinz.haefele@hev-duebendorf.ch)  
GS: Ringstrasse 18b, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: Nach telefonischer Vereinbarung  
Tel. 044 820 03 43

## ENGSTRINGEN

[www.hev-engstringen.ch](http://www.hev-engstringen.ch)  
P: Christian Meier, [info@hev-engstringen.ch](mailto: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](http://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](mailto:info@hev-bezirkhinwil.ch)  
T: Administration 044 932 44 77  
[admin@hev-bezirkhinwil.ch](mailto:admin@hev-bezirkhinwil.ch)

## HORGEN

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

## KILCHBERG

[www.hev-kilchberg.ch](http://www.hev-kilchberg.ch)  
P: Jürg Lehner  
[info@hev-kilchberg.ch](mailto:info@hev-kilchberg.ch)  
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

## KLOTEN

[www.hev-kloten.ch](http://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@homberger.ch](mailto:ralph.homberger@homberger.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](http://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](http://www.hev-pfannenstiel.ch)  
P: Martin Hirs  
GS: Industriestrasse 9, 8712 Stäfa,  
Tel. 044 926 10 70  
[info@hev-pfannenstiel.ch](mailto:info@hev-pfannenstiel.ch)  
R: Fontana + Partner AG  
8708 Männedorf, Telefon 044 922 40 60

## RICHTERSWIL

[www.hev-richterswil.ch](http://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/](http://www.hev-richterswil.ch/wir-sind-für-Sie-da/)  
Rechtsberatung

## SCHLIEREN

[www.hev-schlieren.ch](http://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](http://www.hev-tro.ch)  
P: Philipp Zellweger  
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüschlikon,  
[philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch](mailto:philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch)

## USTER

[www.hev-uster.ch](http://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](mailto: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](http://www.hev-waedenswil.ch)  
P: Fabian Cantieni  
GS: Acanta AG, [info@hev-waedenswil.ch](mailto:info@hev-waedenswil.ch)  
Tel. 044 789 88 90

## WALLISELLEN UND UMGBUNG

[www.hev-wallisellen.ch](http://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](mailto:u.kaelin@immo-kaelin.ch)  
R: RA Dr. Stefan Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG,  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

[www.hev-weiningen.ch](http://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](http://www.hev-win.ch)  
GS: Lagerhausstrasse 11, [info@hev-win.ch](mailto: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](http://www.hev-zuerich.ch)  
GS: Albisstrasse 28, [hev@hev-zuerich.ch](mailto: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](mailto:mitglieder@hev-zuerich.ch)  
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



## Es geht noch schlimmer ...

Der 28. September 2025 ist und bleibt der grosse Jubeltag für die Eigenheimbesitzer: Der Eigenmietwert ist endlich abgeschafft. Der Zürcher Regierungsrat hat umgehend reagiert und will die neue Weisung betreffend (Neu-)Festsetzung der Eigenmietwerte nicht mehr umsetzen. Diesbezüglich bleibt damit für die nächsten zwei Jahre praktisch alles wie bisher.

Ein Wermutstropfen bleibt allerdings der kurz vor Weihnachten ergangene Entscheid des Bundesgerichts, wonach auf die Beschwerde des Verbandes, von Albert Leiser und von mir nicht eingetreten wurde. Dies bedeutet, dass nun jeder einzelne Eigentümer die Festsetzung des Vermögenssteuerwertes individuell anfechten muss. Diese Situation erlaube ich mir, weder für die Steueraämter noch für die Steuerpflichtigen als nicht eben hilfreich zu bezeichnen.

Wirklich schlimm hat es aber die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Kanton Aargau getroffen. Ende Oktober des letzten Jahres verschickte das Kantonale Steueraamt rund 250 000 Verfügungen mit den neuen Liegenschaftsschätzwerten. Das war zwar erwartet worden, nachdem seit über zwanzig Jahren keine Anpassung mehr erfolgt war. Allerdings sind die Werte teilweise mehr als verdoppelt worden und gilt die Anpassung auch für die letzten zwei oder drei Jahre der Besteuerung des Eigenmietwertes. Gerade so, als wollten die Aargauer Behörden die Hauseigentümer für den Urnenentscheid «bestrafen».

In diesem Zusammenhang mehr als eine Randnotiz ist auch, dass die Neufestsetzung und Mitteilung der neuen Werte mehr als nur pannenbehaftet war. Viele der Verfügungen enthielten falsche Personendaten und / oder es fehlte die rechtsgenügende Begründung ...

Hans Egloff



# NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von  
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



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



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

**AZB**

CH-8038 Zürich  
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



VIELE WEGE FÜHREN ZUM ZIEL, MIT DEN PASSENDEN MASCHINEN UND GERÄTEN WÄHLEN WIR IMMER DEN BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
[info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)