



- Worauf Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe achten müssen
- Wohnungsrückgabe – substanziierte Mängelrüge erforderlich
- Der Frühling ist unterwegs – Zeit für neue Freundschaften und mehr

Suchen Sie ein charmantes Zuhause?

PRIVATE BANKING | IMMOBILIEN | VORSORGE



WEBSITE



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Düstere Aussichten

Die Stadt- und Gemeinderatswahlen haben die Übermacht von Links-Grün in der Stadt Zürich weiter verfestigt. Zwar ist ihre Mehrheit in der Legislative hauchdünn, aber der Gemeinderat hat sich schon in der Vergangenheit nicht als Gegengewicht zum Stadtrat erwiesen, sondern im Gegenteil als kompromissloser, ideologischer. Alle, die sich nicht mit der Politik dieser Mehrheit identifizieren können, müssen sich auf schwierige Zeiten einstellen.

Zwar sollte es in einer Demokratie selbstverständlich sein, dass man über Parteigrenzen hinweg zusammenarbeitet. Unsere Institutionen sind denn auch auf allen Stufen im Sinne einer Konkordanzdemokratie ausgestaltet. Wo sich aber wie in Zürich über Jahrzehnte hinweg die Mehrheitsverhältnisse kaum ändern, besteht die Gefahr, dass es sich die Mehrheit bequem macht und es nicht mehr für nötig erachtet, nach Kompromissen zu suchen. Diese Tendenzen waren schon in den letzten Jahren offensichtlich, und nach den Wahlen waren bereits Stimmen zu vernehmen, welche nun eine hindernislose Durchsetzung links-grüner Projekte ankündigten.

Das trifft besonders auf den Wohnungsbau zu. Ich habe an dieser Stelle schon wiederholt darauf hingewiesen, dass die Probleme auf dem Zürcher Wohnungsmarkt trotz jahrzehntelanger links-grüner Wohnungspolitik nicht weniger geworden sind. Weder ist die Zahl der Wohnungen so gestiegen, wie es die Nachfrage erfordern würde, noch sind die Mieten gesunken. Mit einer Änderung der Stossrichtung ist nun erst recht nicht zu rechnen. Schützenhilfe erwartet man in der Stadt wohl von der kantonalen Initiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen», die im Juni zur Abstimmung gelangt. Wie so oft hält der Inhalt aber nicht, was der Titel verspricht. Statt den dringend erforderlichen Bau neuer Wohnungen zu erleichtern, gäbe es noch mehr Erschwernisse.

Schon heute muss sich jeder Bauwillige ernsthaft fragen, ob er sich ein Bauprojekt in der Stadt antun möchte. Er muss nämlich unweigerlich damit rechnen, dass er zum Buhmann wird. Selbst wenn er die Wohnungszahl auf seinem Grundstück verdoppelt, wird man in den Medien nur die Wohnungen erwähnen, die es nachher nicht mehr gibt – auch wenn es sich dabei um marode Energieschleudern mit veralteten Grundrissen gehandelt hat. Und nun stehen uns also weitere vier Jahre des ideologischen Stillstandes bevor.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümergebiet
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberaterung

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

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

Albisstrasse 28, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch | Telefon 044 487 1728

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch

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

Autoren dieser Ausgabe

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Hannes Ruh, Sentivo GmbH Winterthur
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage:
57 056 (WEMF-bestätigt 2025)

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

Produktbesprechungen können
nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte
kann keine Korrespondenz geführt
werden.

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



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

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

SEITE DES DIREKTORS

Düstere Aussichten 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Grundstückgewinnsteuer für alle! 74

POLITIK

**GEMEINDERATSWAHLEN 2026
HEV Zürich gratuliert Vorstandsmitgliedern
und Mitarbeitern zur Wahl** 7

AKTUELL

**FÜR EINE STRESSFREIE WOHNUNGSÜBERGABE
Worauf Mieter und Vermieter bei
der Wohnungsübergabe achten müssen** 8

**INFORMATIONSANLÄSSE
Revision der Bau- und Zonenordnung:
Zürich stellt die Weichen für die Zukunft** 11

**CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 11)
Warum kann ich mir meine Wunschwohnung
nicht leisten?** 12

**WOHNEN IM ALTER
Daheim ist besser als im Altersheim** 15

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 16

Verkaufsinserat 25

**DRUCKSACHENVERKAUF
Wohngebäude energieeffizient sanieren** 48

**HEV KÜSNACHT UND UMGEBUNG
Einladung zur 107. ordentlichen
Generalversammlung** 71

ZUM TITELBILD

Blühender Garten in Alten: Jetzt zeigt sich
der Frühling wieder in seiner ganzen Pracht.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube

TRENDS

**WÄRMEPUMPEN (RATGEBER)
Welches Heizsystem passt zu mir?** 20

RECHT

**BUNDESGERICHTSENTSCHEID
Die Kostenverteilung im Stockwerkeigentum** 29

**MIETRECHT
Einzug des Lebenspartners in Mietwohnung –
kein Untermietverhältnis** 33

**IMMOBILIENRECHT
Sicherheit in Treppenhäusern** 36

**MIETRECHT
Zahlungsverzug des Mieters:
zwingende Formalitäten** 39

**MIETRECHT
Wohnungsrückgabe – substanziierte Mängelrüge
erforderlich** 42

**WOHNUNGRÜCKGABE UNTER DER LUPE
(TEIL 1 VON 2)
Wohnungsabnahmeprotokoll: Warum die
Unterschrift kein Schuldeingeständnis ist** 44

NATUR

**WENN GÄRTNERINNEN UND GÄRTNER
GANZ AUS DEM HÄUSCHEN SIND
Der Frühling ist unterwegs – Zeit für neue
Freundschaften und mehr** 56

**MOLCHE UND SALAMANDER
Ein Leben im Wasser und auf dem Land** 63

SEMINARE

**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich? –
Fallstricke im Mietrecht»** 27

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 37

«Die Wohnungsabnahme» 45

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 52

Bestellformular 49

Kreuzworträtsel 54

Sektionen-Info 72

Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

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



Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



GEMEINDERATSWAHLEN 2026

HEV Zürich gratuliert Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitern zur Wahl

Der Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) nimmt die Wiederwahl seiner Vorstandsmitglieder Yasmine Bourgeois (FDP) und Christian Traber (Die Mitte) sowie die Wahl seiner Mitarbeiter Simon Hatt (FDP) und Alex Guggenheim (FDP) in den Gemeinderat mit grosser Freude zur Kenntnis. Der Verband gratuliert dem Quartett herzlich und wünscht ihm für die Legislaturperiode 2026–2030 viel Erfolg und Durchsetzungskraft.

Auch in der kommenden Legislaturperiode bleiben wohnbaupolitische Fragen zentral. Insbesondere die anstehende Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die Stadtzürcher Politik prägen. Mit ihr sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung und eine gezielte Verdichtung geschaffen werden. Gleichzeitig stehen zusätzliche eigentümmerverbindliche Vorgaben im Raum – etwa aus der kommunalen Richtplanung sowie aus den Fachplanungen zu Stadtbäumen, Stadtnatur und Hitzeminderung oder im Zusammenhang mit dem Netto-Null-Ziel 2040.

Vor diesem Hintergrund ist der HEV Zürich erfreut, weiterhin stark im Gemeinderat vertreten zu sein. Mit Yasmine Bourgeois und Christian Traber sowie Simon Hatt und Alex Guggenheim bringen sich ausgewiesene Fachleute aus der Praxis in die politische Arbeit ein. Sie werden sich für attraktive, investitions- und eigentumsfreundliche Rahmenbedingungen einsetzen.

Anliegen der Hauseigentümer im Fokus

Das HEV-Quartett wird sich dafür engagieren, dass die Interessen der privaten Wohn- und Grundeigentümer sowie der Bauherrschaften in der politischen Diskussion angemessen berücksichtigt werden. Ziel bleibt es, unnötige Regulierungen zu vermeiden und praktikable Lösungen für die Stadt Zürich und ihre Bevölkerung zu ermöglichen.

Simon Hatt, Leiter Finanzen beim HEV Zürich, erklärt: «Zürich braucht pragmatische Lösungen bei der Wohnraumentwicklung – keine ideologisch motivierten Blockaden. Ausserdem müssen die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte auch in Zürich konsequent gewahrt bleiben. Dafür werde ich mich im Gemeinderat einsetzen.»

Alex Guggenheim, Immobilienbewirtschafter beim HEV Zürich, ergänzt: «Eine wachsende Stadt muss sich entwickeln können – auch baulich. Ich werde mich deshalb für verhältnismässige praxistaugliche Regelungen und gegen bürokratisches Mikromanagement einsetzen.»



Yasmine Bourgeois
FDP



Christian Traber
Die Mitte



Simon Hatt
FDP



Alex Guggenheim
FDP



FÜR EINE STRESSFREIE WOHNUNGSÜBERGABE

Worauf Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe achten müssen

Am 1. April steht in der Stadt Zürich und in vielen anderen Gemeinden des Kantons der offizielle Umzugstermin an. Ein wenig Stress lässt sich bei einer Wohnungsübergabe leider nie ganz vermeiden – mit der richtigen Vorbereitung und der Berücksichtigung einiger wichtiger Punkte kann eine Übergabe jedoch praktisch problemlos durchgeführt werden.

Zuerst ein sehr wichtiger Punkt, der eigentlich als selbstverständlich erscheinen mag, dem aber oft nicht genügend Beachtung geschenkt wird: Vermieter, bisheriger Mieter und neuer Mieter sollten sich unbedingt rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Und ebenso wichtig ist, dass sich alle Parteien genügend Zeit für die Übergabe einräumen, am besten jeweils mindestens eine Stunde.

Übergabetermin

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter muss laut den meisten Mietverträgen am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Das bedeutet wiederum, dass der ausziehende Mieter, sofern nicht anders vereinbart, diesen Frühling die Wohnung bis spätestens am Mittwoch, 1. April, 12 Uhr, zurückgeben muss. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der ausziehende Mieter we-

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

Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilienbewirtschaftung und Verkauf



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

der ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch ein Recht der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil, Briefkasten etc.) vollständig gereinigt und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Der Vermieter muss sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist. Kann der neue Mieter gar nicht einziehen oder muss er die Wohnung mit Mängeln übernehmen, deren Behebung nicht mehr erfolgen konnte (Bagatellmängel selbstverständlich ausgenommen), haftet der Vermieter dem neuen Mieter für den daraus resultierenden Schaden (z.B. Einlagerung der Möbel, Hotelzimmer).

Umfassendes Übergabeprotokoll

Bei der Übergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll auszufertigen. Damit lässt sich bei Mietenden beweisen, welche Mängel schon beim Einzug vorhanden waren. Von grossem Nutzen ist dabei das vorgedruckte Übergabeprotokoll des Zürcher Hauseigentümergeverbandes, welches die systematische Überprüfung aller Wohnungsteile erleichtert.

Zu protokollieren sind auch Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken. Weiter sind Türen, Fenster, Schösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahndichtungen zu prüfen, ob sie funktionsfähig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anders lautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor. Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Kuchenblech und wird dies im Protokoll nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht werden kann.

INFORMATION

Der HEV Zürich bietet Broschüren und Formulare an, mit denen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen lassen:

- Die Beendigung des Mietverhältnisses, Artikel-Nr. 20034. Von der Auflösung des Mietvertrages über die Rückgabe des Mietobjektes bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.
- Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen. Anmeldung für gewerbliche Räume, Artikel-Nr. 30009. Anmeldung für Wohnräume, Artikel-Nr. 30010.
- Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info), Artikel-Nr. 30020.
- Wohnungsabnahme – Wegleitung (8 Seiten), Artikel-Nr. 30060.
- Schlussabrechnung, Garn. 2-fach, Artikel-Nr. 30050.
- Mängelliste, Garn. 3-fach, Artikel-Nr. 30032.
- Paritätische Lebensdauertabelle (2024), Artikel-Nr. 20071.

Das Bestellformular finden Sie auf den Seiten 51/52 oder unter www.hev-zuerich-shop.ch

Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt für allfällige elektronische Garagentüröffner und Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

Folgehaftung für bauliche Veränderungen des Vormieters

Im Antrittsprotokoll wird in der Regel festgehalten, dass der neue Mieter Einrichtungen oder bauliche Änderungen des Vormieters (andersfarbig gestrichene Wände, Spannteppich auf Parkett, Katzentürchen, selbst eingebaute Geschirrspülmaschine etc.) mit Folgehaftung übernimmt. Das bedeutet, dass der neue Mieter bei seinem Auszug den alten Zustand wiederherzustellen hat, wenn der zukünftige Mieter derartige Veränderungen nicht übernehmen will. Zudem haftet er für allfällige Schäden (z.B. Wasserschaden auf dem mit dem Spannteppich belegten Parkett). Der neue Mieter sollte sich stets gut überlegen, ob er dieses Risiko eingehen sollte. (rcv)

FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN – ODER BESSER NOCH BEVOR

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo bis Fr, 8 bis 12 Uhr/13 bis 17 Uhr; 044 487 17 17

INFORMATIONSANLÄSSE

Revision der Bau- und Zonenordnung: Zürich stellt die Weichen für die Zukunft

Die Stadt Zürich entwickelt sich weiter. Mit der Revision der BZO definiert der Stadtrat, wie Zürich den Herausforderungen von Wachstum, Klimawandel und bezahlbarem Wohnraum begegnen will. Die Revision beinhaltet hauptsächlich folgende Themen:

- Massvolle zusätzliche Verdichtung
- Sicherung eines massgeblichen Anteils an preisgünstigem Wohnraum
- Verbesserungen des Lokalklimas und der Hitzeminderung
- Steigerung der Biodiversität
- Sicherung zusätzlicher Frei- und Grünräume
- Berücksichtigung des Ortsbilds
- Harmonisierung der Baubegriffe gemäss den kantonalen Vorgaben

Die Unterlagen liegen vom 18. März bis zum 1. Juni 2026 öffentlich auf. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich an einem der Informationsanlässe direkt vor Ort zu informieren. Es ist keine Anmeldung erforderlich.

Es finden vier Informationsanlässe für die Bevölkerung statt. Sie dauern jeweils von 18.30 bis 20 Uhr.

Zürich Ost (für die Kreise 1, 6, 7 und 8)
Montag, 30. März 2026 | Uni-Hauptgebäude (Zentrum), Raum KOH-B-10, Rämistrasse 71

Zürich Süd (für die Kreise 2 und 3)
Dienstag, 31. März 2026 | Kirchengemeindezentrum St. Franziskus, Kilchbergstrasse 1

Zürich West (für die Kreise 4, 5, 9, 10)
Mittwoch, 1. April 2026 | Hotel Spürgarten, Lindenplatz 5

Zürich Nord (für die Kreise 11 und 12)
Dienstag, 7. April 2026 | Uni Irchel, Raum Y04-G-30, Winterthurerstrasse 190

roeslicaretaker
facility services

Ihr zentraler Ansprechpartner für professionelle Hauswartung und Facility Services in der Region Zürich und Umgebung. **nachhaltig. effizient. zuverlässig.**

info@roesli-caretaker.ch
+41 58 262 02 60

caretaker BENEFIT
< Pikett- & Winterdienst
< Gebäudezustandsbericht
< Mieterservice
< Integrales FM

caretaker GARDEN
> Gartenunterhalt
> Gartenanpassungen

caretaker TECHNICS
< Technischer Unterhalt
< Brandschutz & Safety
< Technische Expertise

caretaker CLEANING
> Unterhaltsreinigung
> Büro- und Wohnungsreinigung
> Spezialreinigung



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 11)

Warum kann ich mir meine Wunschwohnung nicht leisten?

Bild: Adobe Stock

Immer wieder ist zu lesen, dass sich Menschen ihre Wunschwohnung nicht mehr leisten können. Oft ist dabei von einer «angemessenen» Wohnung die Rede. Doch was bedeutet angemessen und wie lässt sich diese Wahrnehmung einordnen?

Die bekannte Faustregel besagt, dass nicht mehr als $\frac{1}{3}$ des Einkommens für das Wohnen ausgegeben werden sollte. Ein Blick auf die Zahlen zeigt jedoch ein differenziertes Bild. Tatsächlich liegt der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten in der Schweiz heute bei rund 22 Prozent des Einkommens. Rein rechnerisch müsste damit mehr Einkommen für andere Ausgaben oder für das Sparen zur Verfügung stehen.

Entscheidend ist jedoch nicht allein der Anteil der Wohnkosten, sondern der gesamte finanzielle Spielraum eines Haushalts. Denn auch wenn der prozentuale Anteil fürs Wohnen gesunken ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass mehr Geld übrig bleibt. Der frei verfügbare Teil des Einkommens wird heute durch andere Ausgaben stärker beansprucht als früher. Gesundheitskosten sowie staatliche und soziale Abgaben beanspruchen einen wachsenden Teil des Ein-

kommens. Dadurch schrumpft der Spielraum, um Eigenkapital zu bilden, obwohl genau dieses für den Erwerb von Wohneigentum entscheidend wäre.

Gleichzeitig hat sich die Wohnqualität in den letzten Jahrzehnten deutlich verbessert. Wohnungen sind grösser geworden, der Komfort ist gestiegen und viele Ausstattungsmerkmale, die früher als Luxus galten, sind heute Standard. Dazu zählen etwa private Waschmaschinen, bessere Isolation oder moderne Heizsysteme. Diese Verbesserungen erhöhen die Wohnqualität, wirken sich jedoch auch auf die Kosten aus.

Höhere Baukosten

Hinzu kommt, dass das Bauen in den letzten Jahrzehnten komplexer und teurer geworden ist. Neue Vorschriften, höhere technische Anforderungen und komplexere Bauauflagen haben die Baukos-

ten spürbar erhöht. Schätzungen gehen davon aus, dass allein die Erfüllung neuer Bauvorschriften die Kosten in den vergangenen 25 Jahren um rund 20 Prozent steigen liess. Wer mehr Qualität verlangt, muss sich bewusst sein, dass dies Auswirkungen auf die Kosten hat.

Vor diesem Hintergrund hat der Hauseigentümerverband die «Wohneigentums-Initiative» lanciert. Ziel ist es, den Mittelstand zu entlasten und den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum wieder realistischer zu machen. Wenn öffentliche Mittel in den Wohnungsbau fliessen, soll kostengünstiger Wohnraum nicht ausschliesslich für Mietwohnungen vorgesehen sein, sondern auch für Wohneigentum zur Verfügung stehen.

Konkret verlangt die Initiative, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur preisgünstige Mietwohnungen entstehen, sondern auch Wohnungen für selbstgenutztes Wohneigentum vorgesehen werden. Diese sollen zu fairen, klar definierten Bedingungen verkauft

werden, vergleichbar mit den Konditionen im geförderten Mietwohnungsbau. Damit erhalten Menschen aus dem Mittelstand eine echte Perspektive.

Gleichzeitig bleibt die Vielfalt der Wohnformen erhalten. Miete und Eigentum ergänzen sich und tragen gemeinsam zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt bei. Viele Mieterinnen und Mieter wünschen sich langfristig Wohneigentum, sehen jedoch kaum realistische Chancen. Die «Wohneigentums-Initiative» schafft hier faire Perspektiven und fördert selbstgenutztes Wohneigentum.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haussegn 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



www.hev-zuerich.ch

WOHNEN IM ALTER

Daheim ist besser als im Altersheim

Viele Menschen wünschen sich, auch im Alter möglichst lange im eigenen Zuhause wohnen zu bleiben. Doch Veränderungen kommen oft schleichend – und wichtige Entscheidungen werden nicht selten erst unter Druck getroffen. Wer sich frühzeitig mit dem Wohnen im Alter auseinandersetzt, schafft Klarheit, erhält Selbstbestimmung und gewinnt Sicherheit. Kleine, vorausschauende Schritte können viel bewirken.

Gerade für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ist das eigene Haus weit mehr als eine Immobilie. Es ist Lebensraum, Rückzugsort und häufig auch Teil der persönlichen Altersvorsorge. Wer früh hinschaut, kann bauliche und organisatorische Entscheide bewusst treffen und vermeiden, dass Anpassungen erst im Notfall notwendig werden. Eine externe Standortbestimmung kann dabei helfen, Risiken frühzeitig zu erkennen und sinnvolle Schritte zu priorisieren.

Das Älterwerden verläuft in Phasen – von den aktiven Jahren rund um die Pensionierung bis zu Lebensabschnitten mit zunehmenden gesundheitlichen Einschränkungen. Ein Haus, das heute bereits auf mögliche Veränderungen vorbereitet wird, bleibt länger nutzbar und gewinnt an Zukunftstauglichkeit.

Nicht erst im Ernstfall handeln

Im gewohnten Umfeld werden Risiken oft unterschätzt und erst nach einem Sturz oder Zwischenfall sichtbar. Ein bewusster Rundgang durchs eigene Zuhause – idealerweise mit einer Fachperson – hilft, Schwachstellen frühzeitig zu erkennen. Dabei gilt: heute prüfen, nicht erst im Ernstfall handeln.

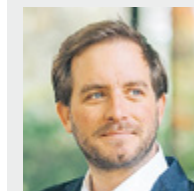
Durchdachte bauliche Anpassungen im Innen- und Aussenbereich lassen sich schrittweise umsetzen und gut mit geplanten Renovationen verbinden. Wer frühzeitig plant, kann Kosten sparen und Ausgaben unter Umständen sogar steuerlich geltend machen.

Im Innenbereich lohnt es sich, auf Sicherheit und gute Beweglichkeit zu achten: Rutschfeste Böden reduzieren das Sturzrisiko deutlich. Teppiche und andere Stolperfallen sind häufige Unfallquellen – wenn man sich nicht davon trennen möchte, sollten sie

möglichst flach sein und gut fixiert werden. Schwellenlose Ein- und Durchgänge erleichtern die Bewegung im Alltag – auch mit Rollator oder Rollstuhl.

Auch im Aussenbereich machen kleine Anpassungen einen grossen Unterschied. Gut platzierte Handläufe geben Stabilität, eine Rampe statt Treppentritten erleichtert den Zugang zum Haus. Eine optimierte Beleuchtung mit Bewegungssensoren – etwa auf dem Weg zum Briefkasten – erhöht die Sicherheit in der Dämmerung und nachts. Und ein Platz zum Hinsetzen beim Eingang oder entlang eines Weges bietet wertvolle Unterstützung im Alltag.

Neben der baulichen Ebene ist auch die Organisation entscheidend. Klar geregelte Notfallkontakte, eine aktuelle Medikamentenübersicht und gebündelte wichtige Informationen schaffen Übersicht und entlasten Angehörige. Wenn im Alltag zusätzliche Unterstützung benötigt wird, stundenweise oder bei Bedarf auch als 24-Stunden-Begleitung, sollte diese angenommen werden. Dies bedeutet nicht, Selbstständigkeit aufzugeben. Im Gegenteil: Wer sich rechtzeitig beraten lässt, bleibt entscheidungsfähig und kann Art und Umfang der Hilfe selbst bestimmen. Oft genügen kleine, gut geplante Schritte, um Sicherheit, Wohnqualität und Selbstbestimmung langfristig zu erhalten.



Hannes Ruh

Geschäftsführer und Firmeninhaber Sentivo GmbH Winterthur
052 338 20 22 | info@sentivo.ch
<https://sentivo.ch>



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 18. Juni 2026

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

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

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

Anmeldeschluss: Freitag, 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

(Angaben bitte in Blockschrift)

«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. Juni 2026

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

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

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

eConnect

Photovoltaik und Energiemanagement

www.econnect.ch



Energie von morgen,
schon heute.

Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

Weg von Öl und Gas – so einfach kann es sein

Viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer stehen aktuell vor der Frage, wie sie ihre Liegenschaft langfristig zukunftssicher und unabhängig von fossilen Energieträgern machen können. Öl-, Gas- und auch Elektroheizungen gelten zunehmend als Auslaufmodelle. Steigende Energiepreise, strengere Vorschriften und der Wunsch nach mehr Unabhängigkeit führen dazu, dass immer mehr Eigentümer über eine moderne und nachhaltige Energieversorgung nachdenken.

Wer seine Heizung ersetzt oder eine energetische Verbesserung plant, sollte das Gebäude ganzheitlich betrachten. Besonders interessant ist die Kombination aus Photovoltaikanlage und Batteriespeicher. Mit einer Solaranlage auf dem eigenen Dach wird sauberer Strom direkt vor Ort produziert. Ein Batteriespeicher sorgt dafür, dass überschüssige Energie gespeichert und zu einem späteren Zeitpunkt genutzt werden kann. Dadurch lässt sich ein grosser Teil des Strombedarfs im eigenen Haus decken. Der selbst produzierte Strom kann beispielsweise für eine Wärmepumpe, für Haushaltsgeräte oder für das Laden eines Elektroautos genutzt werden. Das reduziert die laufenden Energiekosten und erhöht gleichzeitig die Unabhängigkeit vom Strommarkt.

Ein zusätzlicher Anreiz

Zusätzlich profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer derzeit noch von steuerlichen Vorteilen. Investitionen in energetische Massnahmen können aktuell

vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Diese Möglichkeit besteht nach heutigem Stand jedoch nur noch bis und mit 2027. Wer ohnehin eine Modernisierung plant, sollte diesen Zeitraum deshalb im Blick behalten.

Regionale Spezialisten wie die eConnect GmbH aus Bubikon begleiten Projekte von der Planung bis zur Umsetzung und zeigen auf, wie der Weg von Öl, Gas oder Elektro zu einer modernen, nachhaltigen Energieversorgung einfach gelingen kann.

eConnect aus Bubikon 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 Energiemanagement erhalten Sie sämtliche Dienstleistungen direkt von unserem qualifizierten Team. Wir setzen bewusst auf eigenes Personal ohne Subunternehmer.



eConnect GmbH
Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

055 552 90 00
info@econnect.ch

www.econnect.ch

Welches Heizsystem passt zu mir?

Wärmepumpe, Holz, Fernwärme oder Solarwärme: Moderne Heizsysteme unterscheiden sich stark bei Effizienz, Kosten, Platzbedarf und CO₂-Bilanz. Wer heute baut oder saniert, entscheidet mit dem Heizsystem über Wohnkomfort,

Betriebskosten, Architektur und nicht zuletzt über die Klimawirkung eines Gebäudes. Diese Übersicht hilft, die wichtigsten Vor- und Nachteile schnell einzuordnen – als Grundlage für fundierte Entscheidungen in Planung, Sanierung und Neubau.

Redaktion **traumhaus**

Heizsystem	Vorteile
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Günstig, flexibel, schnell installiert, geeignet für Fussbodenheizungen und Radiatoren.
Erdsonden-Wärmepumpe	Höchste Effizienz fürs Wärmen und (passives) Kühlen, leise im Betrieb, langlebige Erdsonde bis 75 Jahre.
Holzheizung	Tiefe bis keine CO ₂ -Emissionen, lokale Energieförderung und Wertschöpfung, einfach zu bedienen.
Wärmeverbund/Fernwärme	Tiefe bis keine CO ₂ -Emissionen, einfacher Anschluss und hoher Komfort, Lärm- und geruchsfrei, insgesamt effizienter Betrieb und wenig eigene Unterhaltsarbeiten nötig, Platzgewinn im Keller oder Aussenbereich.
Solarwärme-Anlagen	Unerschöpfliche Energiequelle mit tiefen CO ₂ -Emissionen, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, machen unabhängiger.

Nachteile	Eignet sich für wen?
Etwas weniger effizient als Erdsonden-Wärmepumpen, Lärmschutznachweis nötig.	Für Sanierungen und Neubauten von budgetorientierten Kundinnen und Kunden.
Hohe Erstinvestition, Bewilligung nötig, nicht überall möglich, hoher Platzbedarf.	Für Kundinnen und Kunden, die eine langfristige Lösung mit hoher Energieeffizienz wünschen und über genügend Platz im Aussenbereich verfügen.
Höhere Erstinvestition, Platzbedarf für Brennstofflager, Feinstaubemissionen, Betrieb teilweise nicht vollautomatisch, Entsorgung von Asche, oft mehr Unterhaltsarbeiten nötig.	Für Sanierungen mit Radiatoren oder für grössere Liegenschaften mit mehreren Gebäuden sowie für Eigentümer und Eigentümerinnen mit eigenem Wald oder Landwirtschaft mit Bedarf für hohe Heiztemperaturen.
Längere Vertragsverpflichtung, meist höhere Jahreskosten wegen Grundgebühren, nicht überall verfügbar, teilweise nur kalter Verbund verfügbar.	Für Sanierungen/Neubauten mit Radiatoren oder Fussbodenheizung.
Nur als ergänzendes System nutzbar, passende Fläche (Dach, freistehend, Wand) sowie Wasserspeicher nötig, der Platz benötigt.	Eignet sich als ergänzendes System für Holzheizungen oder bei noch vorhandenen fossilen Systemen für Anlagen mit tiefen Heizbedarf, aber höheren Warmwasserbedarf (z.B. Minergie).

«2025 waren in der Schweiz 7 von 10 neuinstallierten Heizungen Wärmepumpen. Und der Trend geht weiter.»

Dominique Scheller, Leiter Gebäudeenergieprodukte bei EKZ

Gibt es rechtliche Grundlagen/Gesetze, die private Bauherrschaften bei der Wahl ihres Heizsystems berücksichtigen sollten?

Die Schweiz will bis 2050 ihre CO₂-Emissionen auf netto null senken. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Heiz- und Kühlsysteme elektrifiziert werden. Fossile Systeme (Öl/Gas) dürfen beim Heizungsersatz nur noch in Ausnahmefällen eingebaut werden. Wärmepumpen hingegen gelten als erneuerbare Heizsysteme und erfüllen damit ohne Zusatzaufgaben die gesetzlichen Energieanforderungen. Zudem werden Wärmepumpen finanziell gefördert. Im Einfamilienhausbereich gilt die WPSM-Zertifizierung (Wärmepumpen-Systemmodul). Die Zertifizierung ist notwendig, um von den Förderprogrammen zu profitieren.

Kosten und Nachhaltigkeit – gibt es ein Heizsystem, welche diese beiden Faktoren gleichermassen berücksichtigt, oder ist Nachhaltigkeit automatisch mit höheren Kosten verbunden?

Die Installation einer Wärmepumpe ist nicht nur nachhaltig, sondern zahlt sich auch aus. Dies gilt besonders für Luft-Wasser-Wärmepumpen. In der Anschaffung sind erneuerbare Heizsysteme zwar teurer als fossile, aber über 20 Jahre betrachtet sind eine Erdsonden- wie auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe günstiger. Die Unterhalts- und Betriebskos-



Dominique Scheller

Leiter Gebäudeenergieprodukte EKZ, einem der grössten Energiedienstleister der Schweiz ekz.ch/waerme

ten einer Wärmepumpe sind deutlich tiefer. Ausserdem werden sie finanziell gefördert. Besonders wirtschaftlich sind Kombisysteme mit Wärmepumpe, PV-Anlage und Speicher. Die Kombination senkt CO₂-Emissionen auf ein Minimum, optimiert den Eigenverbrauch und wird gefördert.

Wohin geht der Trend – welche Heizsysteme werden in Zukunft priorisiert eingebaut werden?

Wärmepumpen sind jetzt schon das dominierende System: 2025 waren in der Schweiz 7 von 10 neuinstallierten Heizungen Wärmepumpen. Der Trend geht weiter und die Vorteile überwiegen: Wärmepumpen sind effizient, flexibel, nachhaltig und wirtschaftlich.

NEUHEITEN
2026
alles ab
Lager



denova.ch

denova
living & design
Gartenmöbel

**Grösstes und schönstes
Sortiment der Schweiz**
Zürich Luzern Basel

certum

Elektrokontrolle und Beratung

Wir sorgen für Sicherheit.



certum.ch

**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

**MALER
KILCHBERG FEURER**

**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

HÖGG Liftsysteme,
die bewegen.

Treppenlifte
von den Lift-Experten

Plattformlifte
und Aufzüge

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

hoegglift.ch

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Neerach

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das charmante Haus präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden guten und gepflegten Allgemeinzustand. Aufgrund der südwestlichen Ausrichtung profitiert der Sitzplatz von sonnigen Nachmittags- und Abendstunden. Das einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich an einem idyllischen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zum Wald und zu Landwirtschaftsflächen.
Baujahr: 1996, Wohnfläche: 146,3 m², Grundstücksfläche: 455 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 850 000.–



Mettmenstetten

6-Zimmer-Einfamilienhaus (Eckhaus)

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Allgemeinzustand. Einige prägende Merkmale aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind bis heute erhalten und verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter. Ein lauschiger nach Südwesten ausgerichteter Garten lädt zu sonnigen Nachmittags- und Abendstunden ein.
Baujahr: 1850, Wohnfläche: 113,4 m², Grundstücksfläche: 147 m².
Verhandlungspreis: CHF 775 000.–



Regensdorf

Freistehendes Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus hinterlässt baulich wie auch bezüglich des Ausbaus einen dem Alter entsprechenden Allgemeindruck und steht vor einem Erneuerungszyklus. Aufgrund der derzeitigen Unternutzung des Grundstücks bzw. der hohen möglichen Ausnutzung (Zone W4/Ausnützungsziffer 120%) ist die Neubebauung des Grundstücks eine prüfungswerte Alternative.
Baujahr: 1956, Grundstücksfläche: 567 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 580 000.–



Zürich

5½-Zimmer-Reihenmittelhaus mit Garten in beliebtem Zürcher Wohnquartier

Auf rund 129 m² Fläche bietet dieses Reihenmittelhaus ein angenehmes und grosszügiges Wohnambiente. Die 5½-Zimmer verteilen sich auf gut geschnittene Räume und werden ergänzt durch einen schönen Gartenbereich mit verschiedenen Sitzplätzen und ausgewählter Bepflanzung. Der Garten schafft eine ruhige Atmosphäre und lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen und den Aussenbereich vielseitig zu nutzen.
Baujahr: 1929, Grundstücksfläche: 153 m². Verhandlungspreis: CHF 2 330 000.–

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



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

Hauseigentümergeverband
Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 81
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

Biodiversität – ein Schatz, den es zu bewahren gilt

Biodiversität, also die Vielfalt des Lebens, ist die Grundlage für stabile Ökosysteme und lebenswichtige Funktionen in unserer Umwelt. Sie sorgt für saubere Luft, fruchtbare Böden, bestäubte Pflanzen und eine reiche Tierwelt.

Dabei kann jeder Einzelne einen Beitrag leisten, um Lebensräume zu erhalten und die Artenvielfalt zu fördern – sei es im eigenen Garten, auf dem Balkon oder durch bewusste Kaufentscheidungen. Eine hohe Artenvielfalt sorgt für ein stabiles Ökosystem, das sich besser an Veränderungen anpassen kann. Sie hat direkten Einfluss auf unsere Lebensqualität: **Gesunde Böden:** Mikroorganismen, Würmer und Insekten zersetzen organisches Material und sorgen für fruchtbaren Boden. **Bestäubung von Pflanzen:** Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten sind für die Fortpflanzung vieler Pflanzen unerlässlich. Ohne sie würde ein grosser Teil unserer Nahrungsmittelproduktion zusammenbrechen. **Natürliche Schädlingskontrolle:** Eine vielfältige Tierwelt sorgt für ein ökologisches Gleichgewicht, das den Einsatz von Pestiziden reduzieren kann. **Klima- und Wasserschutz:** Wälder, Moore und andere naturnahe Landschaften speichern CO₂ und regulieren den Wasserhaushalt.

Jeder kann etwas tun, um die Artenvielfalt zu unterstützen.

Pflanzen Sie einheimische Blumen und Gehölze – sie bieten Nahrung und Lebensraum für Insekten und Vögel. Lassen Sie in einer Ecke des Gartens Laub, Totholz oder eine kleine Wildblumenwiese stehen. Schaffen Sie kleine Wasserstellen für Vögel und Insekten.

Jedes Projekt zählt!

Die Biodiversität ist ein wertvolles Gut, das wir schützen müssen – nicht nur für uns, sondern für kommende Generationen. Schon kleine Veränderungen im eigenen Umfeld können grosse Wirkungen zeigen. Ob im Garten, auf dem Balkon oder durch bewusstes Konsumver-

halten – jeder kann seinen Teil dazu beitragen, die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern.

Home Service AG steht Ihnen für weitere Fragen oder Beratungen durch unsere Fachperson Biodiversität zur Verfügung.

Patrick Ortelli
Abteilungsleiter Garten



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Home Service AG
Hauswartung | Gartenpflege
Tramstrasse 109 | 8050 Zürich
T +41 44 311 51 31
info@homeserviceag.ch
www.homeserviceag.ch



SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich? – Fallstricke im Mietrecht»

REFERENTEN

Patrik Schlageter, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich
Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Inhalt des Seminars

Mit der Abteilung Rechtsberatung/Prozessführung bietet der HEV Zürich seit vielen Jahren einen grossen Mehrwert für seine Mitglieder.

Für dieses Seminar wurden die häufigsten Fragen und Themen ausgewertet und eine spannende

Auswahl mit den zugehörigen Antworten und mit praktischen Empfehlungen aufbereitet.

Datum: Dienstag, 5. Mai 2026,
9.00 bis 12.00 Uhr; Türöffnung: 8.30 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 430.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 510.–
* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf der letzten 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



ANMELDUNG FÜR SEMINAR

(Angaben bitte in Blockschrift)

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 5. Mai 2026»

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

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

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



ATTICO.CH



ATTICO®
ZUSATZSTOCKWERKE
IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Die Kostenverteilung im Stockwerkeigentum

Grundsätzlich werden nach Gesetz die allgemeinen Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft nach deren Wertquoten verteilt. Es gibt jedoch die Möglichkeit, mittels reglementarischer Bestimmungen eine anderslautende Regelung zu treffen. Zu diesem Thema urteilte das Bundesgericht in einem neuen Entscheid im Juni 2025.

Der Fall

Das betroffene Mehrfamilienhaus umfasst 10 Wohnungen, 13 Bastelräume und 8 Einstellplätze. Nicht alle Inhaber eines Sonderrechts an einem Bastelraum oder Einstellplatz sind auch Eigentümer einer Wohnung. Das Reglement enthält insbesondere folgende Bestimmungen:

«Ziff. 4.2 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Es wird situativ abgestimmt, ob gemeinschaftliche Kosten nach Quoten oder durch 10 Parteien abgerechnet werden.

Verursacht ein Stockwerkeigentümer durch sein Verhalten, die Art des Betriebs usw. vermehrt gemeinschaftliche Kosten, so hat er für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen. (...)

Die Kosten des Unterhalts, der Reparaturen und Erneuerungen von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die nur von einer Gruppe von Stockwerkeigentümern benützt werden, sind unter den Stockwerkeigentümern dieser Gruppe zu verteilen.

Ziff. 4.3 Heizungs- und Warmwasseranlage

Die Reparatur- und Erneuerungskosten der zentralen Heizungsanlage wie auch der Elektroboiler sind von allen Stockwerkeigentümern im Ver-

hältnis des dafür bestimmten Verteilschlüssels zu tragen. (...)

Ziff. 4.4 Erneuerungsfonds

Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung auf Antrag der Verwaltung festgesetzt wird. Die Beiträge werden im Verhältnis der Wertquoten aufgebracht.»

Beschluss der Gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümersammlung fasste Beschluss unter anderem über das Traktandum «Mehraufwand bei Nichteinhaltung der Zahlungspflicht», den Nebenkostenverteilungsschlüssel, die Rechnung und den Erneuerungsfonds. Sämtliche Anträge wurden, ausser von Eigentümer A., angenommen, welcher in der Folge diese Beschlüsse anfocht und im Grundsatz deren Aufhebung verlangte. A. ist Eigentümer einer Wohnung, eines Bastelraums und zweier Einstellplätze. Nach Durchlauf der Vorinstanzen gelangte A. ans Bundesgericht.

Der Streitpunkt

Dieser dreht sich hauptsächlich darum, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft die Beiträ-

LinkedIn

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



ge der Stockwerkeigentümer an die gemeinsamen Kosten und Lasten, wie an sich im Reglement vorgesehen, anders als nach Massgabe der Wertquoten festsetzen durften. Mit der Anfechtung kann allerdings nur geltend gemacht werden, dass der Beschluss das Gesetz oder das Reglement verletze, nicht jedoch die Angemessenheit oder Zweckmässigkeit des Beschlusses oder ob es jemandem «in den Kram» passt.

Kostenverteiler gemäss ZGB

Die Stockwerkeigentümer haben danach namentlich Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie auch die Kosten für die Verwaltung. Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Die Verteilung nach Wertquoten ist jedoch dispositives Recht und kann per Reglement abgeändert werden, wobei auch dabei der Grundsatz von Art. 712h Abs. 3 eingehalten werden. Zudem muss die Reglementsbestimmung genügend klar sein.

Die Vorinstanz stellte fest, dass der Wortlaut von Ziff. 4.2 des Reglements klar sei und auch weder gegen Art. 712h Abs. 3 ZGB verstosse noch gegen das Verbot des Instituts- und Rechtsmissbrauchs oder das Gebot der relativen Gleichbehandlung. Die zwingenden Gesetzesbestimmungen und Rechtsgrundsätze seien allerdings beim Beschluss über die Kostenverteilung zu berücksichtigen, wenn vorgesehen sei, dass die Wahl gleichwertig zwischen Verteilung nach Quoten oder durch 10 Parteien möglich sei.

Was meint Herr A.?

Er findet, die Bestimmung sei etwa nicht genügend klar mit dem Begriff «situativ». Die Hintergründe für die Bestimmung seien, dass es möglich sein solle, für diejenigen Eigentümer von

Bastelräumen und Einstellplätzen, die nicht Wohnungseigentümer sind, einen der Situation angepassten Kostenverteiler zu finden. Nach Sinn und Zweck der Bestimmung könnten nicht beide Regelungen gleichwertig nebeneinanderstehen, weil die gesetzliche Grundregelung immer dann zur Anwendung komme, wenn keine spezielle Situation eine Abweichung verlange. Es liege eine Ungleichbehandlung vor.

Analyse der Bundesrichtenden

Das Bundesgericht sieht es etwas anders, nämlich dass die Bestimmung klar sei und auch bei Auslegung nach Treu und Glauben nicht anders zu verstehen. Auch nicht, dass die gesetzliche Regelung vorzuziehen ist, wenn keine sachlichen Gründe für ein Abweichen vorliegen. Jeder Eigentümer weiss, dass er an die gemeinschaftlichen Kosten entweder nach dem einen oder anderen Verteilschlüssel beitragen muss und dass die Stockwerkeigentümergeinschaft im Einzelfall darüber entscheidet, welcher Verteilschlüssel anzuwenden ist. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat dabei ein weites Ermessen. Nur wenn dieses überschritten würde, könnte eine Ungleichbehandlung vorliegen, wenn die Regelung einen Stockwerkeigentümer ohne sachliche Gründe stärker belastet und damit benachteiligt, und zwar erheblich. Im konkreten Fall führen die beiden Berechnungsarten zu geringfügigen Differenzen, wobei A. sogar noch tiefere Beiträge bezahlt als bei der Quotenberechnung. Zudem ist in Abs. 3 von Ziff. 4.2 bereits vorgesehen, die Nutzungsintensität bei der Verteilung zu berücksichtigen.

Insgesamt wurden vom Kläger noch einige andere Rügen angeführt, mit welchen er jedoch beim Bundesgericht auch nicht punkten konnte.

(BGE 5A_82/2025, Urteil vom 19. Juni 2025)



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

BONI FÜR SIE

statt für den Banker

E Ehrensperger Partner
Vermögensverwaltung

044 815 59 00
www.ehrenspergerpartner.ch

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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

FACHMEDIEN

PRÜFXPERT GMBH
Vertrauen ist gut. prüfen ist besser.

ELEKTRISCHE SICHERHEIT

Unabhängige Kontrollen. Klare Verantwortung. Verlässliche Umsetzung

- Sicherheitsnachweis (SiNa)
- Periodische Kontrollen
- Abnahmekontrollen
- Kontrolle bei Handänderungen

Jetzt Termin
vereinbaren und
Liegenschaft
prüfen



PrüfXpert GmbH · Kügelliostrasse 99 · 8046 Zürich · www.pruefXpert.ch · Telefon 076 618 90 01

HANDWERKSKUNST AUS OTTENBACH

Seit 1947 steht die Frego AG für massgeschneiderte Lösungen rund um Sonnen- Wetter- und Sichtschutz – gefertigt mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail.

FREGO-PERGOLA UND ORIGINAL FREGO HORIZONTAL-FALTSTORE

Schlicht, filigran und immer ein Unikat. Jede Frego-Pergola wird mit echter Leidenschaft und einem Auge fürs Detail an die vorhandenen Platzverhältnisse angepasst und überzeugt mit ihrer aussergewöhnlichen Langlebigkeit. In Handarbeit gefertigt, nach Farbwünschen der Kunden pulverbeschichtet oder eloxiert und sorgfältig montiert – echte Schweizer Handwerkskunst.

1978 entwickelt und seither kontinuierlich optimiert, um den Anforderungen der anspruchsvollen Kundschaft gerecht zu werden. Die Original Horizontal-Faltstore von Frego vereint kompromisslose Qualität mit einem Design, das bis ins kleinste Detail durchdacht ist. In Kombination mit der legendären Frego-Pergola entsteht eine Symbiose, die neue Massstäbe setzt.



direkt zur
Frego-Pergola



Frego
SINCE 1947 SWISS MADE

ISENBERGSTRASSE 8
8913 OTTENBACH
0800 99 00 77
FREGO.SWISS

MIETRECHT

Einzug des Lebenspartners in Mietwohnung – kein Untermietverhältnis

Wie sieht die Rechtslage aus, wenn in einer Mietwohnung Personen einziehen, die im Mietvertrag weder als Mietpartei genannt noch sonst wie ausdrücklich genannt sind? Muss der Vermieter zu einem solchen Einzug seine Bewilligung erteilen? Wirkt sich ein solcher Zuzug auf den Mietzins aus? Nachfolgend wird auf diese Problematik näher eingegangen.

Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 6. April 2010 (BGE 136 III 186) festgehalten, dass das Überlassen der Wohnung an Angehörige keinen Verstoß gegen das Gebot des sorgfältigen Gebrauchs der Mietsache darstellt. Das Bundesgericht qualifizierte zudem die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Angehörige nicht als (zustimmungsbedürftige) Untermiete, sondern als Gebrauchsleihe. Das Bundesgericht ist der Auffassung, dass ein Mieter die Wohnung unentgeltlich nahen Verwandten oder Freunden überlassen darf, sofern im Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, weil es zum normalen Gebrauch einer Wohnung gehört, dass darin auch Familienmitglieder des Mieters oder ihm sonst nahestehende Personen wohnen dürfen.

Lebenspartner/Lebenspartnerin

Dieser Entscheid des Bundesgerichtes ist instruktiv, weil die Überlassung einer Wohnung an Familienmitglieder oder ihnnenn sonst nahestehende Personen als normaler Gebrauch der Mietsache bewertet wird. Gehört eine

derartige Überlassung zum normalen Gebrauch, so gehört dazu erst recht der Zuzug einer Lebenspartnerin bzw. eines Lebenspartners in die Wohnung eines Mieters. Auch in solchen Fällen handelt es sich nicht um eine bewilligungspflichtige Untermiete, und zwar selbst dann nicht, wenn die zuziehende Person an die Miet- und Nebenkosten des Mieters beiträgt.

Im Gegensatz zu dem vom Bundesgericht beurteilten Fall der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung an Angehörige kann der Zuzug von Lebenspartnern in die Mietwohnung in der Regel auch nicht im Mietvertrag rechtswirksam ausgeschlossen werden. Liegen allerdings besondere Umstände vor, kann sich ein solches Verbot als rechtswirksam erweisen, so z.B. bei der Vermietung von Personalzimmern in einem Spital oder in einem Hotel. Der Mieter ist allerdings in der Regel aufgrund entsprechender Bestimmungen in den Formularmietverträgen verpflichtet, den Vermieter über eine solche veränderte Situation zu informieren. Dass der Mieter den Vermieter informiert, ist schon nur deshalb nötig, weil



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

es die Mitmieter zu Recht nicht gerne sehen, wenn sich ihnen unbekannte Personen im Keller, in der Waschküche oder in der Tiefgarage aufhalten. Eine rechtzeitige Information des Vermieters / der Verwaltung dient somit auch der Vermeidung von Konflikten mit Mitmietern.

Freund/Freundin auf Besuch

Es kommt häufig vor, dass eine Freundin / ein Freund nicht dauerhaft in die Wohnung des Mieters einzieht, aber regelmässig mehrere Male pro Woche in der Wohnung übernachtet. Derartige Übernachtungen kann der Vermieter auch nicht einfach verbieten, weil diese ebenfalls zum normalen Gebrauchsrecht des Mieters gehören. Der Mieter benötigt diesbezüglich auch keine Bewilligung des Vermieters.

Mieter verantwortlich

Selbstverständlich sind sowohl zuziehende als auch übernachtende Personen für die Einhaltung mietvertraglicher Bestimmungen, aber auch für die Beachtung der geltenden Hausordnung und Waschordnung verantwortlich. So wäre es beispielsweise unzulässig, wenn die beim Mieter übernachtende Freundin jeweils gleich noch ihren Hund mitnähme, obwohl der Mietvertrag für eine Hundehaltung eine Bewilligung des Vermieters vorsieht, welche der Mieter nie eingeholt hat. Für Verletzungen des Vertrages sowie der Haus- und Waschordnung durch zuziehende und übernachtende Personen ist der Mieter verantwortlich. Er muss mit der Kündigung des Mietverhältnisses rechnen, wenn nachgewiesene Verstösse durch derartige Personen nach erfolgter Abmahnung nicht unterbleiben.

Untermieter

Anders sieht die Sachlage bei der Untervermietung einer Wohnung oder eines Teils davon aus. Die Untermiete setzt begriffsnotwendig Entgeltlichkeit voraus. Gemäss Gesetz bedarf der Mieter für die Untervermietung einer Bewilligung des Vermieters. Die Formularmietverträge verpflichten in der Regel den Mieter, eine schriftliche Bewilligung einzuholen. Derartige Bestimmungen sind zulässig. Weil das Gesetz in Art. 262 OR allerdings umschreibt, in welchen Fällen der Vermieter die Bewilligung verweigern kann, ist es unzulässig, die Untermiete im Mietvertrag zu verbieten. Der Vermieter kann eine Untermiete ablehnen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen zutrifft: Der Mieter weigert sich, dem Vermieter die Bedingungen des Untermietvertrages mitzuteilen; die Bedingungen des Untermietvertrages erweisen sich als missbräuchlich; dem Vermieter erwachsen durch die Untermiete wesentliche Nachteile. Der Untermieter muss sich insbesondere an die vertraglichen Bestimmungen des Hauptvertrages sowie an die geltende Haus- und Waschordnung halten. Verstösse des Untermieters können nach entsprechender Abmahnung ebenfalls zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Vermieter führen.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt bei 1,25 Prozent

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

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

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

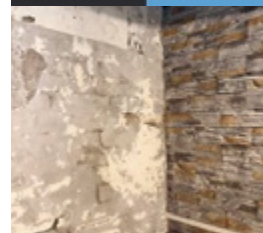
Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

extracom Wir haben etwas gegen feuchte Mauern!



Unser EDS Trocknungssystem schafft
Abhilfe ohne lästige Baustelle.

Jetzt kostenlose Analyse anfordern!



extracom GmbH, Werkstrasse 1, 8808 Bäch
info@extra-com.ch 052 335 07 05



Feuchte Mauern? Abgeplatzter Verputz? Modergeruch? Salzausblühungen?

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Ernst Lüps AG

Sanitär

Spengler

Dachdecker

Heizung

Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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

IMMOBILIENRECHT

Sicherheit in Treppenhäusern

In Mehrfamilienhäusern sind Treppenhäuser einerseits Fluchtwege für die Bewohner, andererseits dienen sie als Zugangsweg für Sicherheits- und Rettungsdienste. Umso wichtiger ist es, dass die Treppen frei zugänglich sind und sich in einem einwandfreien Zustand befinden.

Hauseingänge, Treppenhäuser, Korridore und Vorplätze können im Brandfällen Fluchtwege werden. Aus diesem Grund sind diese Bereiche jederzeit frei und sicher begehbar zu halten. Sie dürfen keinen anderen Zwecken dienen. Eine Wohnung soll nicht in das Treppenhaus erweitert werden.

Bei Mehrfamilienhäusern müssen Haupteingänge in Fluchtrichtung jederzeit ohne Schlüssel geöffnet werden können. Gegenstände wie Kinderwagen, Velos, Möbel und Garderoben gehören nicht ins Treppenhaus. Im Treppenhaus dürfen keine brennbaren Materialien wie Altpapier, Brennholz oder Gasflaschen gelagert werden.

Ausnahmen sind nur möglich, wenn der Eigentümer dies (schriftlich) bewilligt hat. In jedem Fall sind die Brandschutzvorschriften einzuhalten. Die Eigentümerschaft ist deshalb gut beraten, wenn sie weitreichende Nutzungen des Treppenhauses ablehnt.

Eine mögliche Ausnahme könnte ein Schuhschrank (pro Wohnung) sein, wenn

- die Hausordnung dies ausdrücklich zulässt;
- der Schuhschrank nicht brennbar und fest an die Wand montiert ist;

- die maximale Grösse von 1 m² (Tiefe max. 20 cm) nicht übersteigt;
- eine Durchgangsbreite von mindestens 1,20 m frei bleibt;
- Lösch- und Sicherheitseinrichtungen jederzeit frei zugänglich sind.

Im Weiteren können in Treppenhäusern selbstverständlich Fussmatten hinterlegt werden.

Der Vermieter ist gut beraten, in einer Hausordnung die Benutzung des Treppenhauses zu regeln, um allfälligen Konflikten und Diskussionen vorzubeugen. Die Hausordnung ist dabei den Bewohnern bei Mietbeginn zusammen mit dem Mietvertrag abzugeben. Zudem kann die Hausordnung auch beim Hauseingang gut sichtbar angebracht werden.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 22. September 2026, 8–12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



«DIE KORREKTE HEIZ- UND NEBENKOSTENABRECHNUNG»

(Angaben bitte in Blockschrift)

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	<input type="checkbox"/> Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Strasse	PLZ und Ort	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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär, Klima und Lüftungsanlagen** geht. Sie erhalten alles aus einer Hand: individuelle Beratung, fachgerechte Planung, Installation und Service.

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



Hohlstrasse 536 8048 Zürich
Grossächerstrasse 23 8104 Weiningen

Telefon + 41 44 750 08 70
E-Mail info@waermebau.ch
Homepage www.waermebau.ch

MIETRECHT

Zahlungsverzug des Mieters: zwingende Formalitäten

Die Hauptleistungspflicht des Mieters ist das Bezahlen des Mietzinses (inkl. Nebenkosten). Befindet sich der Mieter im Zahlungsverzug, hat der Vermieter ein streng formelles Verfahren einzuhalten, damit er dem Mieter das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen kann, sofern dieser auch auf Abmahnung inkl. Androhung der ausserordentlichen Kündigung nicht innert der 30-tägigen Frist den Mietzins (inkl. Nebenkosten) begleicht. Das Bundesgericht hat sich erneut zu diesbezüglichen Anforderungen geäussert: Der zu bezahlende Betrag, mit dem die Kündigung abgewendet werden kann, muss klar sein (BGer 4A_332/2025 vom 29. Oktober 2025).

Gesetzliche Grundlage

Gemäss Art. 257d Abs. 1 OR muss der Vermieter, wenn der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit der Zahlung fälliger Mietzinse (und/oder Nebenkosten) im Rückstand ist, dem Mieter schriftlich eine 30-tägige Zahlungsfrist setzen.

Nach Abs. 2 von Art. 257d OR darf der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen, wenn der Mieter innert 30 Tagen den Rückstand nicht bezahlt, das Mietverhältnis ausserordentlich mit 30 Tagen Voranzeigefrist auf das Ende eines Monats kündigen.

Der Verzug

Mit Unterzeichnung eines Formularmietvertrages des Hauseigentümergebäudes Zürich verpflichtet sich der Mieter, den Mietzins (inkl. Nebenkosten) jeweils monatlich im Voraus auf

den Ersten des Monats zu bezahlen, was bedeutet, dass der Vermieter am ersten Tag des Monats den Mietzins (inkl. Nebenkosten) auf seinem Konto gutgeschrieben haben muss (sprich darüber verfügen können muss), ansonsten der Mieter im Verzug ist.

Wenn der Vermieter dem Mieter die Nebenkosten nach Verbrauch a conto in Rechnung stellt, muss er für das Bezahlen des Saldos aus der Nebenkostenabrechnung dem Mieter eine Frist von 30 Tagen gewähren. Nach Ablauf dieser 30-tägigen Frist befindet sich der Mieter in Verzug.

Die Anforderungen an das Zahlungsverzugsmahn schreiben

Das Zahlungsverzugsmahneinschreiben muss Folgendes beinhalten:

**Bald verstopft?
Gegen teure Schäden**

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



ROHRMAX



- Korrekter *Absender* (bei einer Mehrzahl von Eigentümern alle im Grundbuch eingetragenen aufführen. Alle Eigentümer müssen unterzeichnen oder jemanden bevollmächtigen. Alle als Vermieter aufgeführten Personen auflisten.)
- Korrekten *Absender*. Bei einer Mehrzahl von Eigentümern alle im Grundbuch eingetragenen aufführen. Alle Eigentümer müssen unterzeichnen oder jemanden bevollmächtigen. Alle als Vermieter aufgeführten Personen auflisten.)
- Korrekter *Empfänger* (Schutz der Familienwohnung beachten (Art. 266n OR): Ehegatten / eingetragene Partner erhalten je ein separates, nur an sie adressiertes Formular, das mit getrennter Post versandt werden muss. Bei einer Mehrzahl von Mietern alle auflisten.)
- *Begründung der ausserordentlichen Kündigung*. Alle ausserordentlichen Kündigungen müssen begründet werden, diejenige wegen Zahlungsverzug z. B. wie folgt: «Ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR (siehe Zahlungsverzugsmahnschreiben datiert vom TAG. MONAT JAHR).»
- *Voranzeige-Frist von 30 Tagen* respektieren.
- *Auf das Ende eines Monats* aussprechen.
- *Möchten Sie einen detaillierteren Artikel zu dem Thema lesen, finden Sie diesen auf folgender Webpage: www.hev-zuerich.ch/aktuelles/zuercher-hauseigentuemermagazin, Ausgabe 12-2025, S. 25 ff.*



Die Anforderungen an die ausserordentliche Kündigung

Die eingeschriebene ausserordentliche Kündigung muss Folgendes beinhalten:

- *Amtliches Kündigungsformular* desjenigen Kantons verwenden, in dem sich die (Miet-) Liegenschaft befindet.
- *Nicht zu früh aussprechen*. Einhaltung der 30-tägigen Zahlfrist unter Berücksichtigung der relativen Empfangstheorie (das Zahlungsverzugsmahnschreiben gilt erst mit Entgegennahme als zugestellt bzw. spätestens am letzten Tag der 7-tägigen postalischen Abholfrist). Erst am Tag danach beginnt die 30-tägige Zahlungsfrist. Faustregel: Nach Versand des Zahlungsverzugsmahnschreibens 40 Tage warten.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

Kalkschutz für Immobilien

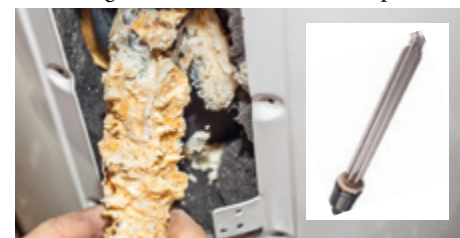
Werterhalt für Ihre Immobilie: Kalkschutz ohne Salz und Chemie

Kalk verursacht unsichtbare Schäden und treibt die Energiekosten in die Höhe. Moderne physikalische Systeme bieten eine nachhaltige Lösung für anspruchsvolle Hausbesitzer.



Sichtbarer Schutz für verborgene Werte: Kalkfreie Leitungen verhindern teure Sanierungen

In vielen Zürcher Gemeinden stellt hartes Wasser eine tägliche Herausforderung für die Haustechnik dar. Kalk lagert sich oft unbemerkt in Leitungen und auf Heizelementen ab, was die Effizienz mindert und die Lebensdauer von Boilern oder Geräten verkürzt. Wer hier rechtzeitig vorsorgt, schützt den Wert seiner Immobilie nachhaltig und vermeidet teure Reparaturen.



Kalkfreie Boiler sichern die Energieeffizienz - mit und ohne Kalkschutz

Natürliche Wasserqualität dauerhaft erhalten
Klassische Entkalkungsanlagen entziehen dem Wasser durch Ionenaustausch wichtige Mineralien. Die Systeme Vulcan und Geysir gehen einen anderen Weg: Sie arbeiten rein physikalisch. Wertvolle Mineralien wie Calcium und Magnesium bleiben vollständig erhalten – das Trinkwasser behält seine natürliche Qualität

und den gewohnten Geschmack. Durch die gezielte Veränderung der Kalkstruktur wird das Festsetzen an Oberflächen effektiv verhindert. Wartungsfrei, ökologisch und offiziell geprüft
Besonders für Stockwerkeigentümer ist die Wartungsfreiheit ein entscheidendes Argument. Es müssen weder Salze nachgefüllt noch teure Kartuschen gewechselt werden. Das schont das Budget und schützt durch den reduzierten Einsatz von Reinigungsmitteln auch die Umwelt. Das Geysir-System ist zudem nach dem strengen DVGW-Standard (W510/W512) geprüft – ein Beleg für wirksame Technik. Ob die preiswerte Lösung Vulcan mit 25 Jahren Garantie oder das Geysir-System: Die Experten der EWS Wüst AG beraten Sie unverbindlich vor Ort oder im Showroom in Meisterschwanden.

Ihr Weg zum wartungsfreien Kalkschutz

Möchten Sie den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig schützen? Die Experten der EWS Wüst AG beraten Sie persönlich und individuell – direkt bei Ihnen vor Ort oder in unserem Showroom.

6 Wochen kostenlos testen: Überzeugen Sie sich unverbindlich von der Wirksamkeit des Vulcan-Systems oder das geprüfte Geysir ohne Testphase!

Nutzen Sie dazu auch unser Online-Tool für Terminwünsche:



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

MIETRECHT

Wohnungsrückgabe – substanziierte Mängelrüge erforderlich

Der Mieter hat die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben, sofern der Mietvertrag keine frühere Abgabe vorsieht. Im Mietvertrag wird allerdings häufig der auf das Enddatum des Mietverhältnisses folgende Tag als Rückgabetermin vereinbart (so z.B. im Zürcher Mietvertrag für Wohnräume).

Der Mieter hat nicht nur die Wohnung, sondern auch allfällige Nebenräume (Keller, Estrich usw.) vollständig zu räumen. Die Wohnung muss zudem gründlich gereinigt werden. Neben der Grundreinigung in der ganzen Wohnung, die sich auch auf Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden und so weiter bezieht, ist vor allem darauf zu achten, dass Küche und Bad sowie Teppiche gründlich gereinigt werden.

Der Mieter darf die Mietwohnung vertragsgemäss benutzen. Die damit verbundene normale Abnutzung (wie abgelaufene Teppiche, verblichene Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten und Bildern, Dübellocher in einem normalen Rahmen) ist durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten.

Abnahmeprotokoll

Im Falle einer übermässigen Abnutzung der Wohnung entstehen Haftungsansprüche des Vermieters. Von einer übermässigen Abnutzung ist beispielsweise im Falle von Raucherschäden, zerrissenen Tapeten und grösseren Flecken oder Brandspuren auf dem Teppich auszugehen.

Es ist empfehlenswert, anlässlich der Wohnungsabgabe ein gemeinsames Wohnungsabnahmeprotokoll zu erstellen. Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 2 OR).

Die Mängelrüge muss gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung substanziiert sein (Urteil des Bundesgerichtes 4A_162/2020 vom 25. Juni 2020; BGE 101 II 83 ff. E. 3 S. 84 f.). Nicht notwendig ist – so das Bundesgericht – eine bereits ziffernmässige Bestimmung des geforderten Ersatzes oder der verlangten Reparatur. Pauschale Verweise wie etwa «Unordnung im Garten» genügen den Anforderungen einer Mängelrüge grundsätzlich nicht, selbst wenn im Übrigen aus der Anzeige noch so deutlich hervorgeht, dass der Vermieter den Mieter dafür belangen will. Ein Rückgabeprotokoll, aus dem hervorgeht, für welche Mängel der Mieter haften soll, gelte dann als Mängelrüge,

wenn es dem Mieter zum Beispiel im Anschluss an die Rückgabe übergeben oder zugesandt wird. Ein vom Mieter unterzeichnetes Protokoll, welches den Zustand des Mietobjekts wiedergibt, nicht jedoch zugleich angibt, für welche der aufgelisteten Mängel der Mieter nach Auffassung des Vermieters aufzukommen hat, genüge demgegenüber den Anforderungen der Mängelrüge nicht.

Sofortige Mängelrüge

Ein Wohnungsabnahmeprotokoll stellt nur dann eine rechtsgenügende Mängelrüge dar, wenn es vom Mieter unterzeichnet wurde. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterschreiben, oder ist er am Wohnungsrückgabetermin gar nicht anwesend, muss der Vermieter die von ihm geltend gemachten Mängel beim Mieter sofort rügen. Kennt der Vermieter die neue Adresse des Mieters nicht, muss er die Mängelrüge an die Adresse senden, wo der Mieter bisher gewohnt hatte (also an den Ort der Mietsache).

In zeitlicher Hinsicht muss der Vermieter beachten, dass er für die vom Gesetz verlangte Mängelrüge nicht viel Zeit hat. Die Zustellung der Mängelrüge sollte stets mittels eingeschriebenen Briefs innert zwei bis drei Werktagen nach der Rückgabe der Mietsache erfolgen. Ist der Mieter mit der Beurteilung durch den Vermieter nicht einverstanden, sollte er strittige Punkte ausdrücklich festhalten.

Vom Mieter bestrittene Positionen sind beim Mieter ebenfalls sofort per eingeschriebenen Brief zu rügen. Klar verdeckte Mängel – d.h. Mängel, die bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit objektiv am Rückgabetermin nicht entdeckt wurden – können auch später noch gerügt werden. Auch diese Mängelrüge muss innert zwei bis drei Werktagen nach Entdeckung des verdeckten Mangels gerügt werden (Art. 267a Abs. 3 OR).



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

**Damit auch die
Zweitwohnung
warm bleibt.
Gaskontrolle für
Wohnmobile.**

Gasklar gebucht.

+41 79 695 06 65

hallo@sichermitgas.ch



SICHER MIT GAS
Geprüft, Geschult, Beraten.

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

M a r i o M a s i e l l o

G a r t e n - & G e b ä u d e u n t e r n e h m e r

w w w . g a r t e n - g e b a e u d e . c h

WOHNUNGSRÜCKGABE UNTER DER LUPE (TEIL 1 VON 2)

Wohnungsabnahmeprotokoll: Warum die Unterschrift kein Schuldeingeständnis ist

Das Wohnungsabnahmeprotokoll dokumentiert den Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe. Es hält Schäden, übermässige Abnutzung und Reinigungsmängel fest und bildet die Grundlage für die Schlussabrechnung. Die Unterschrift des Mieters bedeutet jedoch grundsätzlich nur Kenntnisnahme des protokollierten Zustands. Sie stellt für sich allein kein Schuldanerkenntnis dar.

Eine verbindliche Haftungsübernahme setzt eine klar formulierte und betragsmässig bestimmte Schadensliquidationsvereinbarung (Entschädigungsvereinbarung) voraus. Diese muss eindeutig als solche erkennbar und separat unterzeichnet sein. Fehlt eine solche Abrede, gilt die gesetzliche Ordnung nach Art. 267 und 267a OR. Vorformulierte Pauschalklauseln, mit denen der Mieter sämtliche aufgeführten Schäden anerkennt und sich zur Kostenübernahme verpflichtet, sind unzulässig.

Prüfungs- und Rügeobliegenheit des Vermieters (Art. 267a OR)

Ohne gültige Entschädigungsvereinbarung muss der Vermieter die Mietsache nach Rückgabe unverzüglich prüfen und allfällige Mängel rügen. Als unverzüglich gelten praxisgemäss 2–3 Werktage nach Rückgabe der Mietsache. Erfolgt keine rechtzeitige und hinreichend konkrete Mängelrüge, sind Ersatzansprüche verwirkt.

Die Beweislast liegt beim Vermieter. Er hat darzutun:

- das Vorliegen eines Mangels;
- eine vertragswidrige oder unsorgfältige Nutzung;
- den natürlichen Kausalzusammenhang zwischen Verhalten und Schaden.

Umfang der Haftung (Art. 267 OR)

Massgeblich ist der vertragsgemässe Gebrauch. Für normale Abnutzung haftet der Mieter nicht;

sie ist mit dem Mietzins abgegolten. Die Instandhaltungspflicht trifft grundsätzlich den Vermieter (Art. 256 OR).

Eine Ersatzpflicht besteht nur bei:

- übermässiger Abnutzung;
- Schäden infolge unsorgfältiger oder vertragswidriger Nutzung;
- unterlassenem kleinem Unterhalt im Sinne von Art. 259 OR.

Fazit

Die Unterschrift unter dem Abnahmeprotokoll ist kein Schuldanerkenntnis. Eine verbindliche Kostenübernahme braucht eine *klare, separat unterzeichnete Entschädigungsvereinbarung*. Ohne solche gilt Art. 267 und 267a OR: Der Vermieter muss Mängel unverzüglich rügen und trägt die Beweislast. Der Mieter haftet nur für übermässige Abnutzung oder unsorgfältige Nutzung – begrenzt auf den Zeitwert. In der Praxis dient die paritätische Lebensdauertabelle des Hauseigentümer- und Mieterverbands als Bemessungsgrundlage.



Anita Lankau

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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 24. November 2026, 8–12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



«DIE WOHNUNGSABNAHME» VOM 22. SEPTEMBER 2026

(Angaben bitte in Blockschrift)

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	<input type="checkbox"/> Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Strasse	PLZ und Ort	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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

JETZT AUF WÄRMEPUMPE UMSTIEGEN LOHNT SICH

Steuervorteil und Förderung sichern

2026 ist für viele Hauseigentümer in der Schweiz ein guter Zeitpunkt, Öl- oder Gasheizungen zu ersetzen. Eine Wärmepumpe senkt Betriebskosten und reduziert CO₂. Wer früh plant, kann steuerliche Vorteile und Förderbeiträge noch ausschöpfen.

Jetzt noch von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren

Solange der Eigenmietwert besteht, können Investitionen steuerlich geltend gemacht werden. Beispiel: der Ersatz einer fossilen Heizung durch eine effiziente Wärmepumpe. Das reduziert die Steuerbelastung – und macht den Umstieg attraktiver als in Zukunft.

Fördergelder besser sichern, solange sie noch da sind

Auch bei Fördergeldern kann ein früher Umstieg bares Geld bedeuten, denn Förderprogramme waren bisher ein starker Hebel für den Heizungsersatz. Gleichzeitig werden fossile Heizungen immer stärker eingeschränkt oder schrittweise verboten. Genau das führt dazu, dass Fördergelder

künftig zurückgefahren oder ganz eingestellt werden – nach dem Motto: «Wenn es ohnehin vorgeschrieben ist, braucht es weniger Anreiz.» Wer sich jetzt entscheidet, kann Förderbeiträge und Planungssicherheit noch mitnehmen, bevor Rahmenbedingungen strenger werden.

PV-Strom nutzen – Kosten senken und Autarkie erhöhen

Nach dem Umstieg entscheidet der Betrieb über die laufenden Kosten – und hier wird der eigene Strom zum Trumpf. Mit dem kommenden dynamischen Strompreis wird der Zeitpunkt des Strombezugs wichtiger. Eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik (und idealerweise einem elektrischen Speicher) nutzt günstige oder eigene Solarenergie gezielt: Wärme erzeugen,

Grünenwald besuchen

Bauen & Wohnen Aargau
16. bis 19. April 2026
Tagi Wettingen | Halle 2 | Stand 245

wenn der Strompreis tief ist oder die Sonne liefert. Das senkt die Energiekosten und bringt uns einen grossen Schritt näher zur Autarkie – Sie machen sich weniger abhängig von Preisspitzen, Netzengpässen und steigenden Abgaben. Wer den Eigenverbrauch optimiert, gewinnt nicht nur Komfort, sondern auch ein gutes Stück Versorgungssicherheit. Grünenwald hat genau für diese Optimierung des Eigenstromverbrauchs seit 2018 eine eigens entwickelte Steuerung im Angebot.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 36 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank etc., installieren die gesamte neue



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

Anlage inklusive sämtlicher Nebearbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Beispiel Ersatz einer Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	58'000.-
./. Investition in eine neue Ölheizung ca.	15'000.-
Mehrinvestition ca.	43'000.-
./. Fördergelder zwischen ca. Fr. 6'000.- bis Fr. 20'000.- oder sogar mehr, je nach Wohnort	14'000.-
25% Steuereinsparung ca.	7'250.-
wirtschaftliche Mehrinvestition in Wärmepumpe ca.	21'750.-
Erfolg	
2000 lt. Öl zu Fr. 127.- / 100 lt.	2'540.-
Kaminfeger, Abgaskontrolle, Tankreinigung, Brennerservice etc.	850.-
Strom Brenner	150.-
Total laufende Kosten für Ölheizung pro Jahr	3'540.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 4,5 = 4000 kWh (EKZ)	1'037.-
Unterhalt gem. AWP	150.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	1'187.-
Jährliche Einsparung	2'353.-
Rückzahlung innert ca. 9,2 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca 9,7 % während 25 Jahren entspricht.	

Vorteile einer Wärmepumpe

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



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39 | 8112 Otelfingen
Telefon 043 243 53 53
info@gruenenwald-ag.ch
https://gruenenwald-ag.ch



DRUCKSACHENVERKAUF

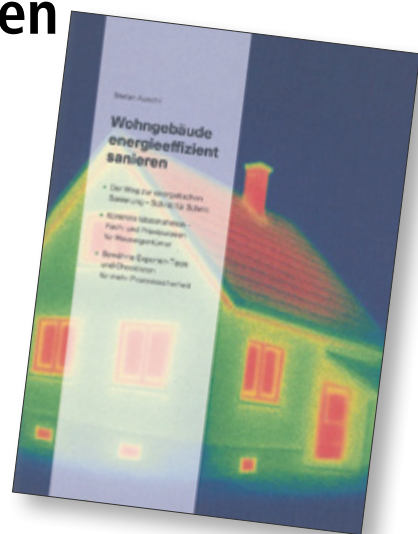
Wohngebäude energieeffizient sanieren

Dieser Ratgeber bietet wertvolles Fach- und Praxiswissen für die Planung und Umsetzung einer energieeffizienten Sanierung.

«In der konkreten Umsetzung vom ersten Sanierungskonzept bis zum erfolgreichen Abschluss der Gebäudesanierung sind Bauherrschaften erfahrungsgemäss froh über unterstützende Arbeitsinstrumente wie Checklisten und Factsheets.»

Stefan Aeschi
1. Auflage, Januar 2026

Bestellformular siehe Seite 50



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Wohngebäude energieeffizient sanieren (2026)		
Artikel-Nr. 40006	CHF 55.–	CHF 73.–

Bestellen Sie einfach, schnell und unkompliziert im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch/>



Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen.

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

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

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Bestellformular

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau 2025)	Set à 2 Stk.	2.00	3.00
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Ringordner) (2016)		18.00	25.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
60010	—	Entdeckungsreise in eine fantastische Welt		40.00	40.00
40055	—	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		25.00	32.00
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40054	—	Mietrecht heute (2025) NEU		35.00	40.00
40057	—	Nachbarrecht (2025) NEU		36.00	41.00
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40027	—	Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00	24.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00
40006	—	Wohngebäude energieeffizient sanieren (2026)	NEU	55.00	73.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2026)		29.00	34.00

Bestellen Sie einfach, schnell und unkompliziert im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch/>



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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) und effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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



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

In Liebe, Dein Heizöltank

**HEV-AKTION
CHF 150.-
RABATT**

HEV-Aktion gültig bis 29.3.2026. Weitere Informationen und HEV-Mitglieder-Rabatte unter www.hev-schweiz.ch/migrol.

Jetzt Tankrevisionsofferte anfordern unter www.migrol.ch/pltr-hev
 > QR-Code scannen oder > anrufen ☎ 044 495 12 12

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

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

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

www.g-h.ch

**Insekten®
Schutzgitter**

Insektenschutzgitter nach Mass.
 Insektophon: 0848 800 688

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**

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.

**Referentin
Sabrina Boeniger**



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

Zielgruppe

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

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 29. September 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



« WIE FUNKTIONIERT STOCKWERKEIGENTUM? »

(Angaben bitte in Blockschrift)

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	<input type="checkbox"/> Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Strasse	PLZ und Ort	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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

schweiz. Comicfigur	Gesamtkapital einer Firma	eh. Stadt in Mesopotamien	Fleischgericht	Teil des Kugelschreibers	indische Laute	afghan. Währung (Abk.)	Lärm um nichts	Manegen
→	↓		↓	schweiz. Fussballtrainer (Ciriaco)	↻ 3			↓
Initialen Kinskis †	→	schweiz.: bis jetzt	→			im Dienst wirken		Fremdwortteil: zwischen
→				Stoffkante		Solostück in der Oper		
langer, fester Stab			Herrscher-sitz	eigentl. Nachname v. DJ Bobo				↻ 8
Herrschaft	↻ 1	englische Dynastie	→			ägyptische Halbinsel		geräusch-arm
→		↻ 6		Kunstwerk		chemisches Element		
Geleitschutz	altgriech. Historiker	Frachtstücke	Begründer der Waldorfschulen	→			↻ 2	Inserat
→	↓	↓				deutscher Adelstitel	langer, schmaler Umhang	Streitmächte
→			amerik. Fächerpalme		marok. Königsname	→		
englische Schulstadt		Ziel nicht erreichen	→	↻ 5				
islamischer Name für Gott	↻ 4				Abschiedsgruss	englische Bier-sorte	Montag (Abk.)	
→		Initialen Travens		Sorte der Gattung Rhododendron (Mz.)	→			↻ 7
Kimono-gürtel		kolumb. Lauten-instrument	→				Autokz. Ecuador	
Ausrede	→					englisch: eins	→	

HEVZ263

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratteteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 15.04.2026. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, per SMS, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Angebot an Delikatessen, während die Vögel um die Wette singen.

Einzug neuer Freunde kündigt sich an

Wir selber legen die warmen Winterhosen, die dicken Handschuhe und Wollmützen weg und schützen uns vor Sonnenbrand: Anders als im Winter erübrigt sich ein Tritt in den Hintern, um hinauszugehen und die Beete zu lockern, Dünger zu verteilen und Lücken zu füllen. Leere Stellen fallen auf: Sie sind ein erwünschtes Frühlingsmerkmal unseres Gartens, denn sie künden den baldigen Einzug neuer Freunde oder die Wiederkehr vergessener Bekannter an. Entstanden sind sie aus verschiedenen Gründen: Einige Stauden waren alt und ertrugen die Winterfröste nicht mehr. Andere wurden als zu unbändig bereits im Herbst verbannt, während dritten der Standort trotz sorgfältigem Abwägen nicht behagte. Sang- und klanglos hatten sie sich verabschiedet.

Zu ungestüm – oder gärtnerisch ausgedrückt «breitet sich gern aus» – verhielt sich beispielsweise die hübsche, eigenartig duftende Chamä-

◀ In zwei Monaten wird der Japanische Blauregen blühen.

▼ Seit Februar sorgt die Zaubernuss für ein Farbspektakel.

WENN GÄRTNERINNEN UND GÄRTNER GANZ AUS DEM HÄUSCHEN SIND

Der Frühling ist unterwegs – Zeit für neue Freundschaften und mehr

«Noch fahren die Bäume nicht aus der Haut», soll Wilhelm Busch zum Frühlingsbeginn gesagt haben. Indessen sind wir Gärtnerinnen und Gärtner kaum zu halten, sehen – und hören – wir doch überall Zeichen der erwachten Natur und feiern – wie bereits im Februar berichtet – das Wiedersehen mit Freundinnen und Freunden im Garten.

Obwohl ich meinen Lenz-Freudentanz normalerweise nicht mit Knallkörpern und Feuerwerk feiere, kann ich die einmalige, sich jährlich wiederholende Schiesserei im Garten kaum erwarten. Nein, keine Angst, es wird nicht etwa gejagt und auch nicht verspätet die Altmer Fasnacht gefeiert: Unser Japanischer Blauregen (*Wisteria floribunda*) reagiert auf die ersten warmen Tage mit einem regelrechten Lenzrausch und lässt seine langen Bohnen mit Getöse platzen. Bis zwei Meter weit fliegen die Geschosse, etwa Fünfräppler-grosse Samen, in die Beete.

Für das passende Feuerwerk sind die vielen Frühlingsboten zuständig, auf deren Mitwirkung ich

mich verlassen kann: Die Blütenpracht von Zaubernuss (*Hamamelis x intermedia*), *Magnolia x loebneri* 'Merrill', «Tierlibaum» (*Cornus mas*), Zierquittre (*Chaenomeles japonica*) sowie der Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) bilden zuverlässig den passenden Rahmen. Begleitet werden die Gehölze von unzähligen Frühblühern wie Krokus, frühen Narzissen, Wildtulpen, Lenzrosen, Primeln, Traubenhyazinthen und vielen anderen Stauden und Zwiebelpflanzen. Sogar der Rasen gerät in Feststimmung, denn noch hat kein Rasenmäher die vorwitzigen Gisegeisseli oder Gänseblümchen geköpft. Bienen und Hummeln genießen das grosszügige



leopfpflanze (*Houttuynia cordata* 'Chameleon'), die den sonnigen und feuchten Teichrand schnell in Beschlag nahm und niemanden neben sich duldet. Schweren Herzens gruben wir sie im Herbst aus, obwohl wir ihre bunten Blätter und ährigen Blüten auf den weissen Hochblättern schätzten. Trotz guten Vorsätzen, sie stetig in Schach zu halten, überwucherte sie grosse und kleine Stauden in der Nachbarschaft hemmungslos. Daher musste sie gehen und bekam einen begrenzten «Käfigplatz» (lies: Rhizomsperre). Die entstandene Lücke ist rund 120 cm lang und etwa halb so breit. Dahinter haben *Iris*, *Echinacea*, Storchschnäbel und Pfingstrosen den Ansturm überlebt. Die neue Bepflanzung dürfte daher nicht zu hoch werden und sollte selbstverständlich nicht zum Verwildern neigen.

Attraktive Lückenfüller

Die Auswahl für diesen feuchten Standort ist nicht sehr gross, denn viele der in der Fachliteratur oder in Katalogen vorgeschlagenen Stauden haben ähnliche Qualitäten wie die erwähnte Chamäleon-

Sehen die «Bohnen» der Glyzinie nicht attraktiv aus?



Sogar der Rasen zieht ein schmeckes Kleid an.

pflanze. Gauklerblume, Blutweiderich, Fiebertee und andere fallen daher weg. – Wo es etwas weniger sonnig ist, könnte ich eine kleine Kolonie von den zu selten verwendeten Götterblumen (*Primula meadia*, früher: *Dodecatheon meadia*) pflanzen. Allerdings hat die attraktive Staude mit den nickenden rosa-violetten Blüten einen Nachteil: Sie zieht sich bereits im Juni zurück. Ob eine mit-

Etagenprimeln blühen lang.



Sie musste wegen ungestümen Wuchses gehen: Chamäleonpflanze. Ein würdiger Ersatz für die wilde Chamäleonpflanze: Götterblumen.



telgrosse, Sonne ertragende Funkie die Lücken danach füllen könnte? – In meinem bevorzugten Hosta-Shop finde ich die *Hosta* 'Rippled Honey' mit frischgrünem Laub und gewelltem Blattrand, die perfekt zu passen scheint.

Leider habe ich mit den Etagenprimeln kein Glück. Möglicherweise müsste ich eine grössere Gruppe wählen, statt nur vereinzelte Exemplare zu setzen. Dank den übereinander angeordneten Blütenquirlen, die nacheinander blühen, sind die verschiedenen Arten (z. B. *Primula japonica* oder *P. bulleyana*) bis im Sommer attraktiv. Wenige Sumpf-Schwertlilien (*Iris ensata*), die allerdings bis 80 cm hoch wachsen, dürften dazwischen stehen. In der stark besonnten Partie könnten die dunkelpinkfarbene Gladiole (*Gladiolus palustris*), die rötliche Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*) und eine zwergig wachsende weisse Zwerg-Prachtspiere (*Astilbe* 'Sprite') sich den Platz teilen.

Nach zwei Saisons war Ende Feuer

Im Moment gilt es bloss noch diese Stauden, die ich alle zu den lang vernachlässigten Freundinnen zähle, einzukaufen, was nicht einfach ist,

da leider immer weniger Gärtnereien eine vielseitige Kollektion pflegen. Für die Sumpf- und Wasserpflanzen werde ich wohl wieder nach Erlenchbach fahren und vermutlich nicht nur mit den ausgewählten Pflanzen nach Hause zurückehren, denn das reiche Sortiment an Stauden ist zu verlockend.

Glücklicherweise ist nicht nur dieser eine leere Fleck neu zu bepflanzen: Ob ich für die Lücken im Doppelborder, wo sich die ausbreitungsfreudige Silberraute (*Artemisia ludoviciana* var. *albula* 'Valerie Finnis') entgegen allen Verheissungen nach zwei Saisons verabschiedet hat, einen würdigen Ersatz finde? – Vermutlich muss ich einsehen, dass die Gattung *Artemisia* unseren Lehmboden nicht mag, obwohl sie mit dem häufig grausilbrigen Laub als «Lückenbüsser» die Staudenbepflanzung aufwerten würde.

Gerne öfter mal was Neues

Ich werde mir neue Freundinnen suchen: Vielleicht wende ich mich einem anderen Korbblütler zu, der mir bislang fremd geblieben ist. Als Staude des Jahres 2026 in Deutschland fiel er



Sumpffiris wachsen gern am Weiherrand. (Foto: 663highland für Wikipedia)

mir auf. Schön- oder Japanastern wären es laut der Beschreibung wert, als Neuheiten in unseren Gärten einzuziehen. Die aus China, Korea und Japan stammenden *Asteraceae* wurden bereits 1825 eingeführt und hätten sich daher längst in den Gärten etablieren können. Da Pflanzen ebenfalls Modeströmungen unterworfen sind, haben sie es offenbar nie geschafft, obwohl sie ab Sommer bis zum Herbst blühen.

Zudem sollen sie standfest sein, von den Bienen geschätzt werden und sogar im Raureif schmuck aussehen. Nur die Schnecken scheinen sie zu meiden! – Statt der bewährten, blau blühenden *Aster x frikartii* 'Wunder von Stäfa', zu der ich häufig greife, werde ich nun die Lücken mit *Kalimeris pinnatifida* var. *hortensis* schliessen. Sie dürften die Silberraute dank weissen Blüten mit hellgelber Mitte und tief eingeschnittenem,

Schönastern im Botanischen Garten von Montréal (Foto: Wikipedia).



ZUM CHELSEA CHOP

Vorblüteschnitt wird der in England verbreitete «Chelsea Chop» genannt. Gegen Ende Mai, wenn die Chelsea Flower Show für die Gartenleute auf dem Programm steht, werden Stauden, die erst ab Spätsommer blühen, um etwa einen Drittel zurückgeschnitten. Dadurch wachsen sie etwas gedrungener weiter und werden weniger hoch. Das oft hässliche Aufbinden oder Stützen entfällt. Allerdings verschiebt sich die Blütezeit etwa um zwei Wochen nach hinten. Ich selber kürze jeweils späte Astern, Fetthenen und *Phlox* ein, wobei ich manchmal einige Triebe stehen lasse, um die Blütezeit zu verlängern. *Kalimeris* sollen sich genauso wie Chrysanthemen, Indianernesseln oder *Rudbeckia* für den Chop eignen.

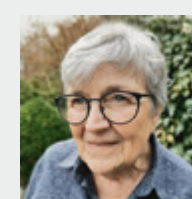


Schade, dass die Silberrauten im Lehmboden nicht glücklich werden.

hellgrünem Laub würdig vertreten. Bei einer Wuchshöhe von etwa 60 cm empfiehlt es sich, sie Mitte Mai um einen Drittel (mit dem berühmten «Chelsea Chop») einzukürzen, damit sie buschiger wachsen und damit standfester sind. Wer gern «öfter mal was Neues» hat, findet in gut sortierten Sortimentsgärtnereien, aber auch beim Grossverteiler stetig Stauden und Gehölze mit verbesserten Eigenschaften,

jüngere Sorten und manchmal sogar Neuentdeckungen. In der Schweiz werden in diesem Frühling vermutlich die fast vergessenen Nelken auffallen, da sie zu den Stauden des Jahres 2026 gekürt wurden.

Mich freut ausserdem die Fortentwicklung von winterharten Schmucklilien, die statt in Töpfen zu überwintern im Boden ausharren. Allerdings sind sie nicht ebenso erhaben wie die beliebten *Agapanthus africanus*, hingegen pflegeleichter. Neuheiten findet man auch immer wieder bei den Storchschnäbeln oder Taglilien, den *Echinaceae* und *Salvia* und vielen mehr. Neue Freundschaften zu knüpfen, ist keine Kunst, wenn der Standort stimmt. Ist man unsicher, vertraut man vielleicht lieber auf Bewährtes und manchmal Vergessenes.



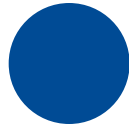
Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



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

75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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



MOLCHE UND SALAMANDER

Ein Leben im Wasser und auf dem Land

Der Feuersalamander – schön anzusehen, aber giftig. (iStock)

Amphibien führen ein Doppelleben. Es sind Wirbeltiere, die sowohl im Wasser als auch an Land leben. Die Entwicklung erfolgt über eine Metamorphose. Die Larven im Wasser atmen mit Kiemen, während die erwachsenen Tiere Lungenatmer sind. Zu den Amphibien gehören Frösche, Kröten, Molche, Unken und Salamander.

Molch, Salamander, Eidechse, Schwanzlurch?

Die Zuteilung dieser kleinen Wesen im Tierreich ist für den Nichtfachmann schwer durchschaubar. Da stösst man auf Bezeichnungen wie Lurche, Amphibien, Froschlurche, Schwanzlurche, Kleinreptilien, Eidechsen oder Salamander, wobei diese Aufzählung nicht abschliessend ist. Die Einordnung dieser Weiher- und Landbe-

wohner ist schwierig. Der Bergmolch ist wahrscheinlich der bekannteste Schwanzlurch. Er findet sich in neu angelegten Gartenweihern sehr schnell ein und ist mit seinem orangen Bauch einfach zu identifizieren. Ebenso dürfte der Feuersalamander mit seiner schwarz-gelben Warnfärbung vielen bekannt sein. In der Schweiz leben insgesamt 19 Amphibien- und



Unsere Amphibien: Systematische Einordnung. (sofatutor.com)

17 Reptilienarten. Ein Grossteil ist geschützt und steht auf der Liste der bedrohten Tiere.

Eine Einordnung

Der Begriffsnebel lichtet sich schnell, wenn man kurz auf die Systematik eingeht. Bei den erwähnten Tieren handelt es sich um Reptilien oder um

Eine Molchlarve mit aussen liegenden Kiemen. (wikimedia)



Amphibien. Im Tierreich bilden sie eigene Klassen. Zu den Amphibien gehören u. a. die Frösche, die Molche und die Salamander. Den Reptilien zugeordnet sind unsere Eidechsen. Und *Lurch* ist nichts anderes als ein Synonym für den Begriff *Amphibien*.

Amphibium oder Reptil?

Der Begriff *Amphibium* ist abgeleitet aus dem lateinischen *amphibion*: ein im Wasser schwimmendes und auf dem Lande kriechendes Tier. Amphibien beginnen ihr Leben als Larve im Wasser. Dort erfolgt die Metamorphose von der Larve zum erwachsenen Tier. (siehe auch Ausgabe 12/2024): Die im Wasser lebende kiemenatmenden Kaulquappen oder Molchlarven verwandeln sich z.B. zu einem lungenatmenden Grasfrosch bzw. zu einem erwachsenen lungenatmenden Bergmolch. Amphibien haben eine feuchte und zum Teil drüsenreiche Haut. Sie können neben Feuchtigkeit auch giftige Sekrete zu ihrem Schutz ausscheiden. Ihren Wasserhaushalt regeln sie nur über die Haut: Trinken müssen Amphibien nicht.

Während das Leben der Amphibien eng mit dem Wasser verknüpft ist, sind *Reptilien* durch ihre beschuppte Haut besser vor Verdunstung geschützt und können vom Wasser unabhängig leben. Weitere wichtige Unterschiede sind folgende: Die Atmung erfolgt ausschliesslich mit Lungen, die Fortpflanzung findet ohne Larvenstadium im Wasser



Bergmolchmännchen mit ihren typischen orangen Bäuchen. (wikimedia)

statt, und die Eier sind nicht gallertartig wieder Laich. Die Reptilieneier sind mit einer weichen Schale versehen und werden nicht im Wasser, sondern am Land abgelegt. Auf den folgenden Seiten stelle ich Ihnen einige in der Schweiz lebende

Schwanzlurche (Salamander und Molche) vor. Von Zeit zu Zeit zeige ich ein Schema der inneren Organe des im Artikel vorgestellten Tieres. Der Schwanzlurch gehört jetzt auch dazu. Mein Hintergedanke dabei ist, dem Leser bewusst zu machen, dass auch kleine und unscheinbare Lebewesen dieselben Organe besitzen wie wir. Für mich haben sie dasselbe Recht auf Leben wie wir Menschen.



Der Teichmolch ist in der Schweiz selten. (iStock)

Der Bergmolch

Der Bergmolch lebt in gewässerreichen Wäldern, besiedelt auch gerne naturnahe Gärten mit Gartenweihern. Das Weibchen legt 200 bis 300 Eier in die gefalteten Blätter von Wasserpflanzen. Die Bergmolche verlassen wie die Teichmolche ab dem Spätsommer das Laichgewässer und gehen dann an Land.

Der Teichmolch

Der Teichmolch ist in der Schweiz selten. Er ist etwas schlanker als der Bergmolch und wird



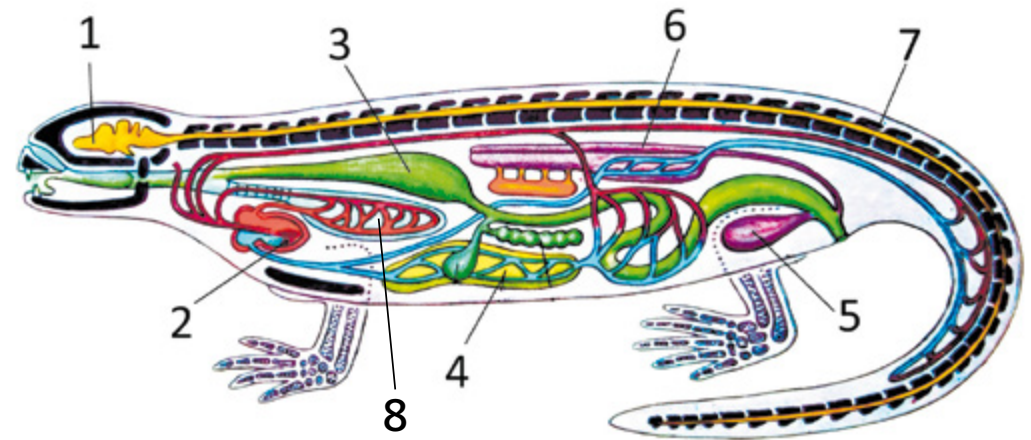
Der Fadenmolch: gut erkennbar durch den Faden am Schwanzende. (iStock)

rund 11 cm lang. Der Bauch des Männchens ist auch orange gefärbt und wie der Körper mit dunklen Tupfen übersät. Der Rücken ist mit einem Kamm versehen. Das Weibchen ist unscheinbarer.

Zur Fortpflanzung suchen die Teichmolche im Frühjahr schmutzige, pflanzenreiche Tümpel und Teiche auf. Das Weibchen legt ihre Eier einzeln in die gefalteten Blättchen von Wasserpflanzen. Ab dem Spätsommer leben die Teichmolche an Land unter dem Laub von Wäldern und Gärten.

Der Fadenmolch

Der Fadenmolch ist mit einer Länge von 6 bis 7 cm der kleinste heimische Molch. Beim Männchen fällt ein Merkmal auf, welche die Art unverwechselbar macht: Am Schwanzende befindet sich ein kleiner Faden von einigen Millimetern Länge. Daher kommt auch der Name. Das Männchen ist braun gefärbt. Die Körperseite ist mit schwarzen Punkten versehen, und auf dem Schwanz befinden sich zwei Punktreihen mit dazwischenliegenden orangen Streifen. Der Bauch ist gelblich. Das Weibchen ist etwas grösser als



Anatomie eines Schwanzlurches: 1 Hirn, 2 Herz, 3 Verdauungstrakt, 4 Leber, 5 Harnblase, 6 Niere, 7 Wirbelsäule, 8 Lunge.

das Männchen, unscheinbar braun und nur schwach gefleckt.

Der Kammolch

Der Kammolch ist mit einer Länge von bis zu 18 cm der Riese unter den heimischen Molchen. Während der Fortpflanzungszeit legen sich die Männchen einen gezackten Kamm auf ihrem Rücken an. Im Gegensatz zu anderen Molcharten verbringt der Kammolch einen grossen Teil des Jahres im Wasser. Je nach Witterung wandert er bereits im Februar ins Gewässer ein und bleibt dort bis im

August. Der Landlebensraum befindet sich idealerweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Laichgewässer und ist reich an Versteckmöglichkeiten unter Holz- oder Steinhäufen, im Wurzelbereich der Bäume oder auch im Bau von Kleinsäugern.

Der Alpensalamander

Typische Lebensräume des Alpensalamanders sind feuchte Bergwälder, wo er sich gerne entlang von Bächen, aber auch in Gischtzonen von kleineren Wasserfällen aufhält. Man findet ihn aber auch in offenen Bereichen des Alpenraumes bis zu einer



Der Kammolch – der Drache unter den Molchen. (Thomas Reich)



Der Alpensalamander mit seiner schwarzen und glänzenden Haut. (wsl.ch)

Höhe von 2500 Metern. Sein Körper ist schwarz und stark glänzend. Seine Nahrung besteht aus Insekten, Spinnen, Schnecken und Würmern. Das Weibchen trägt die Larven nach der Paarung zwei bis drei Jahre im Mutterleib, danach schlüpfen die voll entwickelten Jungtiere. Er ist den Amphibien zugeordnet, obwohl er nur an Land lebt. Dies wird wohl einen Grund haben. Aber der Laie darf ja staunen und ich darf mich als Fachmann auch ab und zu wundern.

Der Feuersalamander

Der Feuersalamander ist leicht an seiner schwarz-gelb gefleckten Oberseite zu erkennen. Die schwarz-gelbe Warnfärbung signalisiert, dass der Salamander giftig ist. Drüsen am Kopf und am Rücken sondern ein giftiges Sekret ab, wenn er sich bedroht fühlt. Für seine Fressfeinde ist das Gift meist tödlich. Für Menschen kann es starke Haut- und Schleimhautreizungen hervorrufen. Er sollte deshalb nicht in die Hand genommen werden. Der Feuersalamander bevorzugt Laubwälder und hält sich gerne in der Nähe von Bächen auf. Zu seiner Nahrung gehören Spinnen,

Insekten und Nacktschnecken. Die Paarung erfolgt an Land. Das Weibchen gebärt Larven, die in ein Gewässer abgesetzt werden.

Fallen

Lichtschächte, Treppenaufgänge sowie alle Vertiefungen mit steilen Wänden sind für Lurche eine tödliche Gefahr. Lichtschächte sollten deshalb mit feinmaschigen Netzen oder Gittern abgesichert werden. Bei Kellerabgängen ermöglicht eine betonierte Seitenleiste den Wiederausstieg. Zudem können tödliche Abstürze mit einem Brett oder mit einer erhöhten Umrandung verhindert werden. Die Ufer von naturnahen Gartenweihern sollten ohnehin mit flachen Uferbereichen ausgestattet sein.



Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text

Der Feuersalamander – ein Hingucker. (wikipedia)



**jetzer
storen.**

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

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

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich

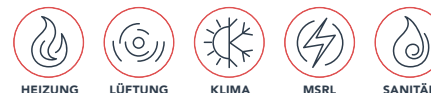
Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER

/ Gebäudetechniker

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

/ SOS - 24H SERVICE

OECASA – Ihre Rendite-Verwaltung



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

Verlangen Sie jetzt eine Offerte: info@oecasa.ch

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

oecasa



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH
Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94
info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



Solarreinigung
Wir bringen auch Ihre Solaranlage
auf Höchstleistung.

Nutzen Sie das Maximum an Sonnenenergie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



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

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

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



Einladung zur 107. ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 1. April 2026, 18.30 Uhr, Saal im Pfarreizentrum St. Georg in Küssnacht, Kirchstrasse 2

Programm

18.00 Uhr Saalöffnung

18.30 Uhr Generalversammlung
gemäss Traktandenliste

19.45 Uhr Nachtessen

Musikalisches Unterhaltungsprogramm von
Niklaus Hess, innovativer Schweizer
Volksmusiker.

Traktandenliste

1. Begrüssung durch den Präsidenten
Markus Dudler
2. Grusswort von Markus Ernst,
Gemeindepräsident Küssnacht

3. Initiative des HEV Kanton Zürich für mehr
preisgünstigen Wohnraum von
Dr. Jean-Luc Cornaz
4. Abnahme des Protokolls der
106. GV vom 24. April 2025
5. Genehmigung des Jahresberichts 2025
6. Jahresrechnung 2025 und Revisorenbericht
7. Erhöhung des Mitgliederbeitrags um
CHF 10.- auf CHF 80.- pro Jahr
8. Wahlen
9. Verdankungen
10. Anträge der Mitglieder
11. Verschiedenes

Anmeldung bis 26. März 2026:

Wir bitten um Anmeldung für das Nachtessen per
Email an info@hev-kuesnacht.ch oder mit dem
beigefügten Talon.

Die Anmeldungen werden nach Eingang
berücksichtigt. Aus Platzgründen ist die
Teilnehmerzahl beschränkt.

Für Nichtmitglieder des HEV Küssnacht: CHF 40.- für
das Nachtessen, mitzubringen in bar.

Jahresbeitrag 2026

**Der Jahresbeitrag ist bis Ende Mai zur Zahlung
fällig. Bitte beachten Sie, dass gem. Art. 5 der
Statuten eine Kündigung jeweils nur per Jahres-
ende möglich ist.**

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an der
Generalversammlung und grüssen Sie freundlich.

HAUSEIGENTÜMERVERBAND KÜSSNACHT UND UMGEBUNG

Präsident

Vizepräsident

Markus Dudler

Michael Blaser

8700 Küssnacht, März 2026

Anmeldung für das Nachtessen nach der GV bis 26. März 2026

Bitte vollständig und in Blockschrift ausfüllen, vielen Dank.

Anzahl Personen Mitglied HEV _____

Telefon

Anzahl Personen nicht Mitglied HEV _____

Name / Vorname

Strasse

PLZ/ Ort

Unterschrift

Wichtig! Bitte unbedingt Telefonnummer vermerken

Senden an: Dudler & Partner AG, Riesbachstrasse 57, 8008 Zürich oder per Mail: info@hev-kuesnacht.ch

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

BEZIRK HINWIL

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

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

www.hev-kloten.ch
P: Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Ralph Homberger
ralph.homberger@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
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Hans Egloff
alt Nationalrat,
Präsident HEV Kanton Zürich

Grundstückgewinnsteuer für alle!

Das Narrativ – vor allem der Linken – ist bekannt: Wer ein Eigenheim besitzt, hatte entweder Glück, hat geerbt, ist vermögend oder – noch ist es nicht ausgesprochen – hat gestohlen ... Vor allem wegen der steigenden Ausgaben für die Landesverteidigung und der Finanzierung der 13. AHV-Rente droht der Bundeshaushalt aus den Fugen zu geraten. Eine vom Bundesrat eingesetzte Expertengruppe schlägt daher die Einführung einer nationalen Grundstückgewinnsteuer vor. Zur Legitimierung der Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer wird allgemein angeführt, der Verkäufer etwa seines Eigenheims erziele einen Gewinn, den er nicht – jedenfalls nicht allein – erschaffen habe. Die Wertsteigerung fusse vielmehr auf öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen, die vom Staat finanziert worden seien. Es sei damit auch «gerecht», wenn ein Teil dieses Gewinns in die Bundeskasse fliessen würde.

Das Bundesrecht sieht vor, dass die Kantone eine Grundstückgewinnsteuer erheben müssen. Im Kanton Zürich findet sich die Steuer im kantonalen Recht. Sie wird aber von den Gemeinden erhoben, deren Erträge stehen den Gemeinden zu.

Noch nicht lange her, wollte auch unser Finanzdirektor einen Teil der Erträge für sich bzw. die Kasse des Kantons reklamieren. Der Widerstand vor allem der Gemeinden war sofort gross. Vielleicht erinnerte sich Ernst Stocker aber auch daran, dass wir bei der Einreichung unserer Initiative zur Senkung der Steuersätze bei langer Haltedauer mit seinen Kühen auf der Rathausbrücke gegen den Missbrauch der Hauseigentümer als Milchkühe der Nation demonstriert haben.

Sei's drum – es zeigt sich wie jetzt zuletzt im Bund erneut der immer gleiche Ansatz in finanzpolitischen Debatten: Viel zu schnell – da auch viel einfacher – richtet sich der Fokus auf neue oder zusätzliche Einnahmen, statt dass vor allem das Ausgabenwachstum endlich gebremst würde. Unser Land lebt von Regeln, fiskalischer Disziplin und in diesem Zusammenhang vom Institut des Eigentums.

Nächsten Ideen zur Besteuerung der Eigenheimbesitzer möchte ich Folgendes entgegenhalten: In aller Regel sind wir Eigentümer keine Investoren, Abzocker oder Haie. In unseren (eigenen) vier Wänden steckt oft das ganze Ersparte. Alles bereits mehrfach besteuert!

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

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch