



- Neue BZO in der Stadt Zürich: Eigentum schützen – Verdichtung ermöglichen
- Mietrecht: Zutrittsrecht des Vermieters in das Mietobjekt
- Vergissmeinnicht: Wenn selbst Götter vergesslich sind

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Zäher Abschied vom Eigenmietwert

Im vergangenen September stimmten wir über die Abschaffung des Eigenmietwertes ab. Mit 57,7% Ja- zu 42,3% Nein-Stimmen und einem Ständesmehr von 19 zu 7 Kantonen fiel die Annahme deutlich aus. Jedermann war sich bewusst, dass der Bundesrat der Bundesverwaltung und den Kantonen Zeit für die nötigen Anpassungen einräumen musste und die Reform daher nicht von heute auf morgen in Kraft gesetzt werden konnte.

Da das Steuerharmonisierungsgesetz dafür eine Frist von mindestens 2 Jahren vorsieht, rechnete man allgemein damit, dass der Eigenmietwert und die damit verbundenen Abzüge Anfang 2028 aus den Steuerklärungen verschwinden würden. Damit konnte man leben. Zumal es dem Hauseigentümerverband gelang, im Kanton Zürich eine eigentlich auf 2026 vorgesehene Erhöhung der Eigenmietwerte zu stoppen. «Wegen der bevorstehenden Abschaffung des Eigenmietwerts ist eine vorübergehende Erhöhung indes nicht angezeigt», schrieb der Regierungsrat im November.

Seit dem 1. April wissen wir nun, was «bevorstehend» im Amtsdutsch bedeutet. Der Bundesrat setzt die Abschaffung nämlich nicht wie im Vorfeld der Abstimmung kommuniziert auf 2028, sondern erst auf den 1. Januar 2029 in Kraft. Angeblich brauchen die betroffenen Stellen so lange für die Anpassungen – insbesondere für die allfällige, zeitgleiche Einführung einer kantonalen Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften.

Deutlicher kann man nicht zum Ausdruck bringen, wie widerwillig man den Eigenmietwert abschafft. Es bestätigt sich, dass einmal eingeführte Steuern nur sehr schwer wieder abzuschaffen sind. Eine Mehrheit der Kantone hatte sich schon immer konsequent dagegen ausgesprochen. Insofern erstaunt es nicht, dass sie sich nun für eine möglichst lange Übergangsfrist aussprachen. Dass aber der Bundesrat ihren Wunsch schwerer gewichtet als den Willen des Stimmvolkes, ist aus demokratischer Sicht problematisch. Die damit zum Ausdruck gebrachte Geringschätzung gibt zu denken.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümergeverband Kanton Zürich

Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet

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

Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17

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

Telefonische Bauberaterung

Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 18 18

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 28

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

Autoren dieser Ausgabe

Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton
Zürich

Lic. iur. Sandra Heinemann, Rechtsber-
aterung/Prozessführung HEV Zürich

Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich

MLaw Céline Moreno, Juristin Haus-
eigentümergeverband Schweiz

Lic. iur. Thomas Oberle, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich

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 «Sektionen-
Info» am Ende dieser Ausgabe.

Inseratverwaltung

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

Auflage: 57 056
(WEMF-bestätigt 2025)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

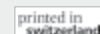
(z. B. HEV Zürich 2/2024)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

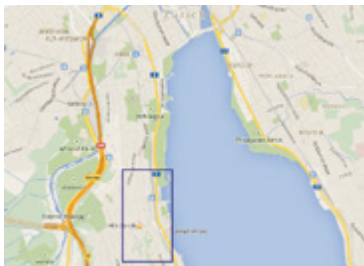
Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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



SEITE DES DIREKTORS

Zäher Abschied vom Eigenmietwert **3**

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Wohneigentum für Mittelstand sichern **70**

POLITIK

INAKZEPTABLER BUNDESRATS-ENTSCHEID
Abschaffung des Eigenmietwerts
muss 2028 erfolgen! **7**

NEUE BZO IN DER STADT ZÜRICH
Eigentum schützen – Verdichtung ermöglichen **8**

AKTUELL

MIETRECHT
Die Familienwohnung – Stolperstein im Mietrecht **17**

HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH
Einladung anlässlich des 140-Jahre-Jubiläums **18**

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 12)
Wenn die Life-Balance vor der langfristigen
Absicherung kommt **20**

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus **14**

Verkaufsinserat **25**

DRUCKSACHENVERKAUF
Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften **50**

ZUM TITELBILD

Mit der neuen BZO sollen die Weichen für die bauliche
Entwicklung der Stadt Zürich gestellt werden.

Bild: AdobeStock

TRENDS

KÜCHENBAU
Subtiler Blickfang **26**

RECHT

MIETRECHT
Wie wird die Mietkaution korrekt eingezahlt? **31**

MIETRECHT
Zutrittsrecht des Vermieters in das Mietobjekt **32**

BUNDESGERICHTSURTEIL
Die lieben Kinder und der Lärm **34**

MIETRECHT
Gebäudeabbruch: Zulässigkeit und Begründung
einer Kündigung **37**

WOHNUNGSRÜCKGABE UNTER DER LUPE
(TEIL 2 VON 2)
Beweist das Abnahmeprotokoll die Forderung? **42**

AUS DEM MIETGERICHT
Der schreiende Mieter **44**

NATUR

FORGET-ME-NOT, NE M'OUBLIE PAS,
NON TI SCORDAR DI ME
Wenn selbst Götter vergesslich sind **60**

SEMINARE

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich? –
Fallstricke im Mietrecht» **33**

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» **41**

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» **48**

«Die Wohnungsabnahme» **59**

Bestellformular **53**

Kreuzworträtsel **56**

Sektionen-Info **68**



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



INAKZEPTABLER BUNDESRATS-ENTSCHEID

Abschaffung des Eigenmietwerts muss 2028 erfolgen!

Der Bundesrat hat am 1. April mitgeteilt, die Abschaffung des Eigenmietwerts erst auf den 1. Januar 2029 umsetzen zu wollen. Der HEV Schweiz ist über diesen schlechten Aprilscherz irritiert. Diese Verzögerungstaktik ist für alle selbstnutzenden Wohneigentümer inakzeptabel. Der HEV fordert den Bundesrat auf, noch einmal über die Bücher zu gehen und den Eigenmietwert per 1. Januar 2028 abzuschaffen, wie dies im Vorfeld der Volksabstimmung den Stimmbürgern kommuniziert wurde.

Wie der Bundesrat in seiner Medienmitteilung klar festhält, ist die Abschaffung des Eigenmietwerts per 1. Januar 2028 gut möglich. Für den HEV Schweiz ist unverständlich, dass dieser Termin nun um ein Jahr nach hinten verschoben werden soll. Der dafür geltend gemachte Grund mutet abenteuerlich an: Die Kantone müssten genügend Zeit haben, um allenfalls von der mit der Eigenmietwertabschaffung verknüpften Möglichkeit der Einführung einer kantonalen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften Gebrauch machen zu können.

Diese Möglichkeit steht den Kantonen offen – ist aber in ihrer Verantwortung. Für diese vorgeschobene «Ausrede» hat der HEV keinerlei Verständnis. Kantone wie auch Ge-

meinden haben noch nie Mühe bekundet bei der Einführung einer neuen Steuer. Hierfür sind die politischen Abläufe in den Kantonen zu respektieren. Einen Entscheid von Volk und Ständen hierfür aber zu blockieren, ist falsch und gefährlich.

Der HEV fordert vom Bundesrat, auf seinen Beschluss zurückzukommen und die Inkraftsetzung der Eigenmietwertabschaffung auf den 1. Januar 2028 festzulegen, wie dies im Vorfeld der Volksabstimmung versprochen wurde. Damit respektiert er den Willen der rund 58 Prozent der Stimmberechtigten, die am 28. September 2025 Ja gesagt haben zur Abschaffung des Eigenmietwerts – und zwar per 1. Januar 2028.

Fahren im Alter – Check Up

Frischen Sie im Theorieteil Ihr Wissen zu aktuellen Verkehrsregeln auf und überprüfen Sie in der Praxis Ihr Fahrverhalten mit Unterstützung erfahrener Instruktoren.
Jetzt mehr erfahren und anmelden: [tcs-züri.ch/kurse](https://tcs-zuri.ch/kurse)



NEUE BZO IN DER STADT ZÜRICH

Eigentum schützen – Verdichtung ermöglichen

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO), die der Stadtrat am 18. März 2026 präsentiert hat, wird die bauliche Entwicklung der Stadt Zürich für Jahrzehnte prägen. Für den Hauseigentümerverband Zürich ist entscheidend, dass die Revision dringend benötigten Wohnraum ermöglicht – auch für Wohneigentum – und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen schafft. Der HEV Zürich wird den Entwurf sorgfältig prüfen und sich für Rechts- und Planungssicherheit, die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte sowie gegen bürokratische Überregulierung und ideologische Maximalforderungen einsetzen.

Eine wachsende Stadt wie Zürich muss sich auch baulich entwickeln können. Angesichts der angespannten Wohnraum-situation ist im städtischen Raum – wie vom kantonalen Richtplan vorgesehen – eine qualitätsvolle Verdichtung nach innen grundsätzlich sinnvoll. Entscheidend ist jedoch, wie und wo die Verdichtung umgesetzt wird und dass die Rahmenbedingungen dieses Ziel tatsächlich unterstützen.

Mit Sorge stellt der HEV Zürich fest, dass der Stadtrat mit der BZO-Revision restriktive Vorgaben einführen will. Neben der eigentlichen Nutzungsplanung sollen auch Anforderungen aus der kommunalen Richtplanung sowie aus Fachplanungen – etwa zu Stadtbäumen, Stadtnatur oder Hitzeminderung – in die Bau- und Zonenordnung einfließen. Zusätzlich soll die neue BZO Vorgaben zur Biodiversität und zur sogenannten klimaangepassten Siedlungsentwicklung erfüllen, wie etwa die Einfüh-

ZEITLICHER ABLAUF DER BZO-REVISION (SCHÄTZUNG)

• Öffentliche Auflage (18. März bis 1. Juni 2026)

Die revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich wurde am 18. März 2026 öffentlich aufgelegt. Bis zum 1. Juni 2026 läuft die Mitwirkung gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Während dieser Zeit können sich alle – Bevölkerung, Verbände, Parteien, Hauseigentümerinnen und -eigentümer – zu den Inhalten äussern. Parallel wird der Entwurf dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

• Prüfung der Rückmeldungen

Nach Ablauf der Auflagefrist werten die zuständigen Fachstellen der Stadt die Rückmeldungen aus und fassen sie in einem Bericht zusammen.

• Überarbeitung durch Stadtrat

Der Stadtrat überarbeitet den Entwurf basierend auf den Einwendungen. Ein Beschluss ist voraussichtlich Mitte 2027 geplant.

• Parlamentarische Beratung und Festsetzung durch Gemeinderat

Zunächst behandelt eine vorberatende Kommission des Gemeinderats die Vorlage, was ein bis zwei Jahre dauern kann. Danach befasst sich der Gemeinderat mit der Vorlage und setzt die BZO fest.

• Allfällige Abstimmung und Rechtsmittel

Gegen den Beschluss des Parlaments kann das Referendum ergriffen werden, sodass die Stadtzürcher Stimmbevölkerung das letzte Wort hat. Nach einem Volksentscheid sind Rekurse möglich.

• Inkrafttreten

Die BZO tritt in Kraft, sobald keine Rechtsmittel mehr bestehen bzw. nach erfolgter Referendumsabstimmung. Der genaue Zeitpunkt ist unbekannt.

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»

Davor Schmidli
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen

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

zung einer Grünflächenziffer für Wohn-, Zentrums-, Industrie- und Gewerbebezonen von 15 bis 60 Prozent.

Schädliche Grünflächenziffer

Der HEV Zürich weist darauf hin, dass die Einführung einer Grünflächenziffer in die verfas-

sungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreift. Zudem handelt es sich bei den kantonalen Bestimmungen zur Grünflächenziffer lediglich um Kann-Formulierungen – die Stadt Zürich muss die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Mass-

Negative Vorwirkung – was heisst das?

Bereits während der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Der Begriff stammt aus dem kantonalen PBG (§ 234) und sorgt immer wieder für Unsicherheit. Die negative Vorwirkung sorgt dafür, dass Änderungen in der Nutzungsplanung bereits ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wirksam werden. Praktisch bedeutet dies: Baugesuche, zu denen noch kein rechtskräftiger Entscheid vorliegt, werden nur bewilligt, wenn sie den geplanten strengeren Regeln entsprechen.

Vereinfacht gesagt: Wo die künftige BZO strenger ist als das heutige Recht, gelten diese Vorschriften bereits während der Auflagefrist – selbst wenn sie offiziell noch nicht in Kraft sind. Dies kann dazu führen, dass Baugesuche abgelehnt oder angepasst werden müssen, wenn sie die künftigen Vorschriften unterlaufen (z. B. neue Grünflächenziffer, Baumpflichten, Zoneneinteilungen etc.).

Negative Vorwirkung auf der kantonalen Ebene

Der HEV Zürich erachtet die negative Vorwirkung als problematisch, da gleichzeitig dringend neuer Wohnraum benötigt wird. Der Verband unterstützt daher einen Vorstoss im Zürcher Kantonsrat, der die negative Vorwirkung abschaffen will. Damit würden Planer und Bauherren mehr Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit erhalten – eine wichtige Voraussetzung für mehr Wohnraum.

§ 49 b PBG und Bagatellgrenze

Bei der BZO-Revision soll auch erstmals § 49 b des kantonalen PBG zum sogenannten preisgünstigen

Wohnraum zur Anwendung kommen: Führt eine Aufzoning oder Zonenänderung zu höherer Ausnutzung, kann ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden.

Die Stadt Zürich plant, diesen Anteil bei 75 Prozent festzulegen. Eine Bagatellgrenze von 650 m², was ungefähr 8 Wohnungen entspricht, stellt sicher, dass kleine Projekte nicht betroffen sind. Eine städtische Volksinitiative der Partei Alternative Liste fordert, den Anteil auf 100 Prozent zu erhöhen.

Übrigens

Die letzte Revision der BZO erfolgte 2016. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für das Planen und Bauen deutlich verkompliziert:

- Berücksichtigung des ambitionierten Netto-Null-Zieles der Stadt Zürich bis 2040.
- Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder.
- Berücksichtigung politischer Vorstösse im Gemeinderat.
- Berücksichtigung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA), dem die Stadtzürcher Stimmbürgerbevölkerung 2021 zugestimmt hat,



Weitere Informationen finden Sie unter: bzo-zuerich.ch.

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

Tel. 055 418 45 45 biberbau.ch



DREI ZENTRALE FORDERUNGEN DES HEV ZÜRICH

Damit die neue BZO ihr Ziel nicht verfehlt, sind für den HEV Zürich drei Punkte zentral:

- Die BZO muss Verdichtung tatsächlich ermöglichen und darf diese nicht durch weitere Vorschriften erschweren.
- Es braucht verlässliche Planungs- und Rechtsgrundlagen, damit Investitionen in Wohnraum langfristig tragfähig bleiben.
- Neue Vorgaben dürfen die Eigentumsgarantie nicht unverhältnismässig einschränken. Zudem soll die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums – etwa durch entsprechende Zonen – ebenfalls berücksichtigt werden; ein einseitiger Fokus auf den staatlich geförderten Mietwohnungsmarkt ist wenig zielführend.

Private Eigentümer und Vermieter leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt Zürich. Damit dies auch in Zukunft möglich bleibt, braucht es attraktive Rahmenbedingungen.

Der HEV Zürich wird die politische Diskussion zur BZO-Revision begleiten und sich dafür einsetzen, dass die neuen Regeln zu mehr Wohnraum, Rechts- und Planungssicherheit und zu einer ausgewogenen Entwicklung der Stadt Zürich beitragen.

grundlegendes Problem: Es wäre naiv, anzunehmen, die auf dem Reissbrett entworfene BZO könne die Entwicklung eines dynamischen Wohn- und Wirtschaftsraums wie Zürich über Jahrzehnte hinweg bis ins letzte Detail steuern.

Zielkonflikte verteuern Planen und Bauen

Werden solche und weitere Zielsetzungen – etwa eine noch stärkere Berücksichtigung des Ortsbildes oder ein gesetzlich verankerter Anteil von 75 Prozent an preisgünstigem Wohnraum bei Aufzonungen – in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung integriert, entstehen Zielkonflikte: Einerseits soll dichter gebaut werden, andererseits entstehen gleichzeitig zusätzliche Einschränkungen für Bauprojekte. In diesem Zusammenhang ist zu klären, wie bestehende Regelungen wie das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Aufstockungsbestimmungen nach PBG § 49b zum preisgünstigen Wohnraum verzahnt werden. Hauseigentümerinnen und -eigentümer dürfen nicht doppelt belastet werden.

Gerade in einer Phase, in der der Wohnungsmarkt unter Druck steht, darf die BZO nicht neue Hürden für Investitionen schaffen. Zusätzliche Auflagen, unklare Anforderungen und politische Maximalforderungen verzögern Bauprojekte und verteuern den Wohnraum – mit direkten Folgen für das Wohnungsangebot und die Mieten.

Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, mahnt: «Statt neuer restriktiver Vorgaben und zusätzlicher Bürokratie müsste die BZO vor allem den Bau von Wohnungen ermöglichen und beschleunigen. Zusätzliche Auflagen, Einschränkungen oder Nutzungsvorgaben laufen diesem Ziel diametral entgegen.»

nahmen nicht in die BZO übernehmen. Die geplante neue Grünflächenziffer widerspricht zudem der raumplanerisch erwünschten und vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und verhindert zusätzlichen Wohnraum, was auch zum Nachteil der Mieter ist.

Vor diesem Hintergrund ortet der HEV Zürich im staatlichen Machbarkeitsglauben ein



MEHRWERTPROGNOSE – WAS TUN?

Parallel zur Eröffnung der öffentlichen Auflage hat das Amt für Städtebau der Stadt Zürich am 18. März 2026 Grundeigentümerinnen und -eigentümer in der Stadt Zürich angeschrieben und sie gemäss § 11 Absatz 1 und Absatz 2 der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) über die sogenannte Mehrwertprognose informiert.

In § 11 Absatz 1 MAV heisst es:

«Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ermittelt die zuständige Verwaltungsstelle den voraussichtlichen Mehrwert gestützt auf die Landpreismodelle (Mehrwertprognose). Erfolgt der Ausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags, wird keine Mehrwertprognose erstellt.»

Gemäss § 11 Absatz 4 MAV wird den «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (...) gleichzeitig die Mehrwertprognose mitgeteilt, die ihr Grundstück betrifft».

- Wichtig zu wissen, wie es auf Seite 1 des Schreibens der Stadt Zürich heisst: Gemäss § 10 Absatz 1 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist die Mehrwertabgabe immer erst dann zu bezahlen, wenn auf dem betroffenen Grundstück die Mehrerausnützung konsumiert wird.

Sollten Grundeigentümerinnen und -eigentümer diese von den städtischen Behörden ermittelte Mehrwertprognose für ihr Grundstück als unpassend erachten, können sie sich, wie im Schreiben der Stadt Zürich auf Seite 2 mitgeteilt wird, gemäss § 11 Absatz 5 MAV während der Auflagefrist vom 18. März bis zum 1. Juni 2026 zur Mehrwertprognose äussern.

Der HEV Zürich empfiehlt betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern mit einem Grundstück in der Stadt Zürich in jedem Fall, eine Einwendung einzureichen und darin festzuhalten, dass sie mit der von der Stadt Zürich kommunizierten Mehrwertprognose nicht einverstanden sind und die Bemessung des Mehrwerts anzweifeln.

Einwendungen sind zu senden an:

Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich



Alternativ gibt es die Möglichkeit, sich mittels Kontaktformular über die städtische Website an die zuständige Behörde zu wenden: www.stadt.zuerich.ch/mehrwertausgleich.

Hintergrund des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) entstand zwischen 2016 und 2019 nach intensiven Verhandlungen zwischen linken und bürgerlichen Kräften. Zusammen mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) trat es am 1. Januar 2021 in Kraft. Grundlage für das MAG ist das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das nach der Volksabstimmung vom 3. März 2013 am 1. Mai 2014 in Kraft trat. Dieses verpflichtet Kantone, einen Ausgleich von mindestens 20 Prozent für erhebliche Planungsvorteile bei Einzonungen vorzusehen.

Der HEV Kanton Zürich, der bei der Ausarbeitung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes befürchtete, dass das komplizierte Gesetz Verdichtungen künftig erschweren könnte, setzte sich konsequent für eine eigentumsfreundliche Ausgestaltung ein. Entsprechend engagierte er sich dafür, dass Gemeinden und Städte bei der kommunalen Mehrwertabgabe im Falle von Um- und Aufzonungen einen Handlungsspielraum von 0 bis 40 Prozent erhalten und somit auf eine Abgabe verzichten können. Zudem trat der HEV Kanton Zürich für eine möglichst hohe Freifläche von 2000 Quadratmetern ein, um zu verhindern, dass kleinere Grundstücke und insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern von der Mehrwertabgabe betroffen sind.

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 7. Juli 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Dabei hat er sich mit einer Mehrwertabgabe von 40 Prozent bei Um- und Aufzonungen sowie einer Freifläche von 1200 m² für die eigentümerfeindlichste Maximalvariante entschieden.

Grundstücke, die kleiner als die festgesetzte Freifläche von 1200 m² sind, sind in der Stadt Zürich zwar grundsätzlich von der Mehrwertabgabe ausgenommen. Übersteigt der mutmassliche bzw. der tatsächlich errechnete Mehrwert jedoch die Summe von CHF 250 000, wird gemäss § 19 Absatz 4 MAG trotzdem eine Mehrwertabgabe erhoben.



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.shop.hev-zuerich.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Maximilian Müller und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10 oder per E-Mail: maximilian.mueller@hev-zuerich.ch

www.hev-zuerich.ch



MIETRECHT

Die Familienwohnung – Stolperstein im Mietrecht

Die Kündigung ist verschickt, die Frist läuft – und doch ist am Ende alles wirkungslos. Was viele Vermieter nicht wissen: Handelt es sich um eine sogenannte Familienwohnung, gelten im Schweizer Mietrecht besonders strenge Vorschriften. Schon ein kleiner Formfehler kann dazu führen, dass eine Kündigung nichtig ist. Entsprechend wichtig ist es, die Spielregeln zu kennen.

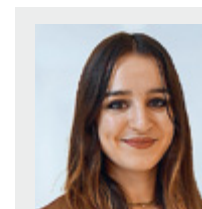
Als Familienwohnung gilt jene Wohnung, in der Ehegatten oder eingetragene Partner ihren gemeinsamen Lebensmittelpunkt haben. Ob Kinder dort leben, spielt keine Rolle. Nicht unter «Familienwohnung» fallen Ferien- oder Zweitwohnungen oder reine Geschäfts- und Wochenaufenthaltswohnungen. Auch Konkubinatspaare (d. h. eheähnliche Lebensgemeinschaften zweier unverheirateter Personen) profitieren nicht von einem besonderen Schutz.

Für Vermieter besonders relevant sind die strengen Vorschriften bei einer Kündigung. Die Kündigung einer Familienwohnung muss nämlich beiden Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern separat zugestellt werden – mit je eigenem amtlichem Formular und in separaten Umschlägen (Art. 266n OR). Diese Pflicht besteht auch dann, wenn ein Ehegatte bzw. eingetragener Partner ausgezogen ist. Ist dessen neue Adresse nicht bekannt, genügt die Zustellung an die letzte bekannte Adresse. Ist sich der Vermieter unsicher, ob (noch) eine Familienwohnung vorliegt, ist eine vorsorgliche separate Zustellung an beide empfehlenswert. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig – auch dann, wenn der Vermieter vom Zivilstand nichts wusste. Umgekehrt kann ein Mieter die Familienwoh-

nung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Ehegatten oder eingetragenen Partners kündigen (Art. 266m OR). Fehlt diese Zustimmung, ist auch diese Kündigung unwirksam.

Um solche Situationen zu vermeiden, ist es besonders wichtig, Klarheit zu schaffen. Bereits im Mietinteressentenformular darf deshalb danach gefragt werden, ob es sich um eine Familienwohnung handelt. Sinnvoll ist zudem, im Mietvertrag eine vertragliche Meldepflicht bei Zivilstandsänderungen festzuhalten sowie auf mögliche Schadenersatzfolgen hinzuweisen und eine Auskunftsbevollmächtigung gegenüber den zuständigen Ämtern zu vereinbaren.

Die Familienwohnung ist damit kein Randthema, sondern ein praxisrelevanter Kernbereich des Mietrechts. Im Zweifel gilt: lieber zwei Kündigungen versenden, als eine Ungültigkeit zu riskieren.



Céline Moreno

MLaw, Juristin beim Hauseigentümerverband Schweiz



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



HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH

Einladung anlässlich des 140-Jahre-Jubiläums



Donnerstag, 28. Mai 2026

Pepe Lienhard Big Band – Celebration Tour 2026

20.00–23.30 Uhr
Zürich, Theater 11, Oerlikon
Maximal 100 Teilnehmende

Weitere Informationen
und Anmeldung:



Maximal 3 Tickets pro Person. Gewinner werden direkt kontaktiert, die Tickets werden direkt zugestellt. Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt.

SHAW BONDEN · DENIZ FÖRSLIN · JESSIELE BLÜCHERMAN · MARTINA LOFF



Donnerstag, 4. Juni 2026

«Die Exfreundinnen – Fast im Kino» Musik-Comedy-Show

20.00–22.00 Uhr
Hotel Spirgarten – Lindenplatz 5, 8048 Zürich
Maximal 500 Teilnehmende

Weitere Informationen
und Anmeldung:



Maximal 4 Tickets pro Person. Gewinner werden direkt kontaktiert, die Tickets werden direkt zugestellt. Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt.



denova
living & design
Gartenmöbel

Grösstes und schönstes
Sortiment der Schweiz

Zürich

Luzern

Basel



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 12)

Wenn die Life-Balance vor der langfristigen Absicherung kommt

Das Wohnen gehört neben der Arbeit zu den prägendsten Lebensbereichen. Es geht dabei nicht nur um Quadratmeter oder Lage, sondern um eine stabile Basis, in der wir uns sicher fühlen und unser Leben langfristig gestalten können. Zu dieser Sicherheit gehört auch die Frage, wie der Lebensstandard im Alter erhalten bleibt und wie Gesundheits- und Pflegekosten getragen werden können.

Gleichzeitig hat die Bedeutung von Freizeit, Erholung und persönlicher Lebensqualität in den letzten Jahren zugenommen. Flexible Arbeitsmodelle ermöglichen es vielen gut ausgebildeten Personen, auch mit einem reduzierten Pensum einen hohen Lebensstandard zu erreichen. Diese Entwicklung ist grundsätzlich positiv, wirft jedoch neue Fragen zur langfristigen Absicherung auf. Viele Menschen investieren viel Zeit und Energie in ihre berufliche Tätigkeit, um sich ein gutes Leben zu ermöglichen. Dennoch zeigt sich immer häufiger, dass nicht alle Vorstellungen gleichzeitig realisierbar sind. Prioritäten müssen gesetzt, Wünsche angepasst oder zeitlich verschoben werden.

In der Wohnpolitik zeigt sich dabei ein Ungleichgewicht. Staatlich geförderter Wohnraum steht heute breiten Bevölkerungsschichten offen, unabhängig davon, ob sie langfristig auf Unterstützung angewiesen sind oder über ausreichende finanzielle Möglichkeiten verfügen. Subventionierte Mietwohnungen werden damit auch von Personen genutzt, die ihren Wohnbedarf grundsätzlich selbst finanzieren könnten. Die gezielte Unterstützung der wirklich Bedürftigen bleibt davon unberührt und ist weiterhin notwendig.

Langfristiges Engagement

Gleichzeitig wird das Angebot an erschwinglichem Wohneigentum immer knapper. Wer eine

langfristige Wohn- und Lebensgrundlage schaffen möchte, findet zunehmend weniger passende Objekte. Dabei zeigt sich, dass Wohneigentum mehr ist als eine Wohnform. Eigentümerinnen und Eigentümer übernehmen Verantwortung für ihre Immobilie, engagieren sich für ihr Umfeld und investieren langfristig in den Erhalt ihres Wohnraums. Diese Form der Eigenverantwortung wirkt stabilisierend und kommt letztlich der gesamten Gesellschaft zugute.

Hier setzt die Wohneigentums-Initiative an. Sie fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht ausschliesslich Mietwohnungen entstehen, sondern die Hälfte der Wohnungen zu erschwinglichen Bedingungen als selbstgenutztes Wohneigentum angeboten wird. Nicht zum Marktpreis, sondern zu vergleichbaren Konditionen wie im geförderten Mietwohnungsbau. Damit wird eine Form der Lebensbalance wieder möglich, die heutige Lebensqualität mit langfristiger Absicherung verbindet.

Durch den schrittweisen Abbau der Hypothek kann Wohneigentum zur zusätzlichen Vorsorge beitragen, unabhängig von AHV und Pensionskasse. Die Initiative stärkt die Vielfalt der Wohnformen und berücksichtigt unterschiedliche Lebensentwürfe. Viele Mieterinnen und Mieter wünschen sich langfristig Wohneigentum, sehen jedoch kaum realistische Chancen. Die Wohneigentums-Initiative eröffnet dem Mittelstand neue Perspektiven und fördert selbstbewohntes Wohneigentum.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

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

TAG
DER
NACHBAR
SCHAFT

tagdernachbarschaft.ch

Sei dabei
am
29. Mai!

TAG
DER
NACHBAR
SCHAFT

tagdernachbarschaft.ch

Sei dabei
am
29. Mai!



Kennen Sie Ihre Nachbarin, Ihren Nachbarn?

Sehr gut, ein wenig, noch gar nicht? So oder so: Seine Nachbar:innen zu kennen trägt viel zur Lebensqualität bei. Gute Nachbarschaft hilft, die Herausforderungen des Alltags zu meistern.

Nehmen Sie den «Tag der Nachbarschaft» zum Anlass, auf Ihre Nachbarinnen und Nachbarn zuzugehen. Laden Sie zu einem kleinen, unkomplizierten Anlass im Haus oder im Garten. Wir unterstützen Sie dabei.

Bestellen Sie auf **tagdernachbarschaft.ch** die kostenlose «Tag-der-Nachbarschafts-Box» mit Einladungskarten, Ballons und Plakaten. Weitere Infos und Tipps zum Feiern finden Sie ebenfalls auf **tagdernachbarschaft.ch**.

Auf frohe Nachbarschaft und einen gelungenen Tag der Nachbarschaft!

**Die Nachbarschafts-
hilfe Zürich**
vermittelt nachbarschaftliche
Hilfe im Quartier.

Nachbarschaft
Zürich 
nachbarschaftshilfe.ch



Nachbarschaft
Zürich 

 **Stadt Zürich**
Sozialdepartement

reformiert_katholisch_christkatholisch
Kirchen in der Stadt Zürich





SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

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



**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

Vom 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

Justizvollzugsanstalt Bostadel



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

www.bostadel.ch



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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Menzingen ZG

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Hüttikon

1195 m² Bauland mit zwei bestehenden Einfamilienhäusern

Das grosszügige Bauland an der Poststrasse befindet sich im Dorfkern von Hüttikon, einer überschaubaren Gemeinde im Kanton Zürich. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus Wohnbauten, kleineren Dienstleistungsbetrieben sowie einer reizvollen und naturnahen Landschaft im gesamten Gebiet aus.
Baujahr Häuser: 1960, Grundstücksfläche: 1195 m².
Verhandlungspreis: CHF 2 200 000.–



Küsnacht

Historisches Wohngebäude mit 2 Einheiten sowie Scheune

Das unter Denkmalschutz gestellte, einseitig angebaute 2-Familienhaus mit einer angebauten Scheune befindet sich an zentraler Lage in Küsnacht. Die Gemeinde geniesst eine bevorzugte Lage, die eine perfekte Symbiose aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe ermöglicht.
Baujahr: 1650, 2 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: 753 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 900 000.–



Rüschlikon

3-Zimmer-Gartenwohnung ca. 75 m² mit gedecktem Sitzplatz

Gut möblierbare, sehr gepflegte Wohnung an zentraler Lage innerhalb der steuerlich attraktiven Gemeinde Rüschlikon in der Nähe des Sees. Die helle Wohnung verfügt über einen grossen, sonnigen Gartensitzplatz.
Baujahr: 1966 (div. Renovationen), ca. 75 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 000 000.–



Zürich

Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Zürcher Stadtquartier Wipkingen im Kreis 10 der Stadt Zürich: einer Wohnlage, die städtisches Flair mit ruhigem, innerstädtischem Wohnen verbindet. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2001 umfassend erneuert, saniert und befindet sich ganzheitlich gesehen in einem sehr guten Zustand. Es besteht kein offensichtlicher Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.
Baujahr: 1907, 10 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: 289 m².
Verhandlungspreis: CHF 9 440 000.–

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

Subtiler Blickfang



Reduziert in der Anmutung, durchdacht in der Umsetzung: Diese Küche beweist, welche Wirkung in klaren Linien und wenigen, gut gewählten Materialien steckt.

Text Redaktion traumhaus
Bilder Sandra Stampfli

Wer in Bern baut, sucht oft die Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnen im Grünen. Genau dieses Gefühl spiegelt die von Stucki Architekten SIA AG in Bern entworfene und von Orea realisierte Küche des Neubau-Einfamilienhauses wider. Sie soll nicht dominieren, sondern den Alltag elegant begleiten. Sie ist offen geplant, lichtdurchflutet und verfügt über eine Insel, die als Begegnungsort dient.



Die Küche ist als zurückhaltender Bestandteil des Wohnraums geplant und bleibt durch die offene Sichtachse nach aussen hin eingebunden.



Im offenen Grundriss übernimmt die Insel die Hauptrolle als Treffpunkt. Durch die grifflose Gestaltung und die ruhige Steinfläche wirkt das Möbelstück geschlossen, während die Wandzeile die Funktionen bündelt und optisch zurücktritt.

Die Küche wirkt grosszügig, weil nichts um Aufmerksamkeit buhlt. Gestalterisch setzt sie auf wenige, aber prägnante Materialien. An der Wand sorgt geräucherte Eiche mit sägeroher Struktur für Wärme und Charakter. Das Holz verleiht dem Raum Tiefe, ohne rustikal zu wirken. Die Insel kontrastiert bewusst mit alu-beigen Fronten und wirkt dadurch wie ein eigenständiges Möbelstück. Die Linien bleiben ruhig, die schwarzen Griffmulden sind zurückhaltend integriert und unterstützen die horizontale Gliederung.

Die Arbeitsplatte aus satiniertem «Nero Assoluto» bildet einen dunklen Kontrast zu den hellen Flächen im Raum. Durch die matte Oberfläche wirkt

der Stein markant, aber nicht übermächtig. Auf eine Rückwand wurde verzichtet, um die Offenheit der Küche zu bewahren und eine Unterbrechung der Raumwirkung durch zusätzliche Materialien zu vermeiden.

Die Insel als Herzstück

Die Insel ist nicht nur Arbeits-, sondern auch Lebensfläche: Hier kann man in Ruhe frühstücken oder einen geselligen Apéro geniessen. Ein Quooker erhöht den Komfort im Alltag, da kochendes Wasser oder gekühlte Erfrischungen auf Knopfdruck bereitstehen. Auch beim Kochen bleibt der Blick in den Wohnraum ungestört, denn das Kochfeld verfügt über einen integrierten Abzug. Die dezent integrierten Geräte fügen sich nahtlos in das Möbelbild

ein und sorgen dafür, dass die Küche aufgeräumt wirkt – selbst wenn das Leben darin stattfindet.

Planerisch anspruchsvoll war die Deckensituation. Aufgrund der Akustikdecke waren keine Fixierungen möglich. Gleichzeitig sollte das Raumklimasystem verdeckt, aber dennoch erreichbar bleiben. Dies wurde durch demontierbare Deckenblenden gelöst. In Kombination mit konsequent eingehaltenen Möbelfluchten ergibt sich ein ruhiges, geschlossenes Gesamtbild, das auch bei näherer Betrachtung stimmig bleibt. || orea.ch

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.

FLEXIBLES LAMELLENDACH

Maximale Flexibilität trifft auf stilvolles Design: Die Lamellendachsysteme von Frego schaffen steuerbaren Sonnen- und Wetterschutz. Die motorisierten und drehbaren Aluminiumlamellen lassen sich stufenlos öffnen und schliessen, ganz nach Ihrem Wunsch. Garantiert perfektes Licht, optimale Luftzirkulation und trockene Sitzplätze. Ob freistehend oder an die Fassade montiert – das Lamellendach passt sich perfekt an Ihre Bedürfnisse an. Optional sind stilvolle Seitenbeschattungen sowie eine stimmungsvolle LED-Beleuchtung erhältlich.

Die Frego-Experten beraten individuell und unterstützen ihre Kunden bei der optimalen Planung. Inspiration und persönliche Beratung gibt's in den Ausstellungen in Ottenbach.



Frego
SINCE 1947 SWISS MADE

ISENBERGSTRASSE 8
8913 OTTENBACH
0800 99 00 77
FREGO.SWISS



direkt zum
Lamellendach

MIETRECHT

Wie wird die Mietkaution korrekt eingezahlt?

Die Mietkaution ist im schweizerischen Mietrecht ein gängiges Sicherungsmittel, um die Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis abzusichern. Sie dient insbesondere der Sicherung allfälliger Mietzinsrückstände, Nebenkostenforderungen oder Schadenersatzansprüche des Vermieters. Die gesetzliche Grundlage findet sich in Art. 257e OR.

Gemäss Art. 257e Abs. 1 OR kann der Vermieter vom Mieter eine Sicherheitsleistung verlangen, soweit dies im Mietvertrag vorgesehen ist. Bei Wohnraummiete darf die Kautions **höchstens drei Monatsmietzinse** betragen.

Wesentlich ist Abs. 2 derselben Bestimmung:
«Der Vermieter hat die vom Mieter geleistete Sicherheit auf einem Sparkonto oder Depot bei einer Bank anzulegen, das auf den Namen des Mieters lautet.»

Diese Formulierung ist zwingend; der Vermieter darf die Kautions **nicht auf ein Konto einzahlen, das auf seinen eigenen Namen lautet.**

Wird die Kautions entgegen Art. 257e OR auf ein Konto des Vermieters einbezahlt, hat dies erhebliche rechtliche Konsequenzen, wie das Bundesgericht in einem neueren Entscheid festgehalten hat. Die Mieterin forderte nach Beendigung des Mietverhältnisses u. a. die Kautions in Höhe von Fr. 2500 zurück. Der Vermieter weigerte sich, die Kautions zurückzuzahlen. Er machte seinerseits eine Forderung, welche die Kautionssumme überstieg, widerklageweise geltend. Der Vermieter hatte die Kautions, welche die Mieterin zu Beginn des Mietverhältnisses geleistet hat, nicht auf

ein Sperrkonto, lautend auf den Namen der Mieterin, sondern auf sein eigenes Konto einbezahlt. Sämtliche Instanzen hiessen die Klage der Mieterin gut und verpflichteten den Vermieter zur Herausgabe der gesamten Kautions. Als Begründung führten die Gerichteinstanzen an, dass der Vermieter die Kautions nicht zur Behebung von Schäden behalten könne, wenn er das Geld nicht auf einem Sperrkonto (auf den Namen der Mieterin lautend) einbezahlt hat.

Ausserdem wurde gegen den Vermieter eine Strafanzeige bei der zuständigen Staatsanwaltschaft wegen des Verdachts auf Veruntreuung eingereicht.

Es ist darauf zu achten, die vom Mieter geleistete Kautions korrekt einzuzahlen, ansonsten erhebliche rechtliche Konsequenzen drohen können.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



MIETRECHT

Zutrittsrecht des Vermieters in das Mietobjekt

Das Mietobjekt bildet während der Dauer des Mietverhältnisses den Lebensmittelpunkt des Mieters. Mit der Übergabe der Wohnung oder des Geschäftsraums erhält der Mieter das alleinige Nutzungsrecht. Der Vermieter darf die Räumlichkeiten grundsätzlich nicht ohne Zustimmung betreten. Dennoch bestehen bestimmte Situationen, in denen der Vermieter ein berechtigtes Zutrittsrecht hat und der Mieter den Zutritt dulden muss

Der Vermieter darf das Mietobjekt nur aus bestimmten, sachlich gerechtfertigten Gründen betreten. Dazu zählen insbesondere:

- **Kontrolle des Zustands der Wohnung:** z.B. im Zusammenhang mit Unterhalts- oder Renovationsarbeiten;
- **Durchführung von Reparaturen oder Wartungsarbeiten:** z.B. Heizungskontrolle, Sanitärreparaturen, technische Überprüfungen;
- **Vermietung oder Verkauf:** Der Vermieter darf die Räume potenziellen Nachmietern, Käufern oder Beauftragten zeigen;
- **Gefahrensituationen:** Bei dringenden oder unvorhersehbaren Notfällen, etwa Wasserschäden, Gasaustritt oder Feuergefahr, darf der Vermieter sogar ohne vorgängige Zustimmung eintreten.

Der Vermieter muss seinen Zutritt (ausser bei einer konkreten Gefahrensituation) rechtzeitig ankündigen und auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen. Von einer angemessenen Vorankündigung ist in der Regel dann auszugehen, wenn der Zutritt mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt worden ist.

Der Mieter ist verpflichtet, berechnete Besuche des Vermieters und seiner Beauftragten zu ermöglichen. Er darf den Zutritt nicht grundlos verweigern oder übermässig verzö-

gern. Die Duldungspflicht gilt insbesondere, wenn Reparaturen notwendig sind oder eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Gebäudes dies erfordert.

Verweigert der Mieter unberechtigt dem Vermieter den Zutritt, kann dies Folgen nach sich ziehen. Diese können sein:

- Schadenersatzpflicht, wenn dem Vermieter durch die Verweigerung ein Schaden entsteht;
- Abmahnung;
- Kündigung, sofern eine beharrliche Vertragsverletzung vorliegt, die eine gewisse Schwere aufweist.

In der Praxis ist ein kooperatives Vorgehen beider Parteien der beste Weg. Eine klare Kommunikation, frühzeitige Information und gegenseitige Rücksichtnahme verhindern Konflikte.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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 Mitglieder- nummer 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>



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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
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.shop.hev-zuerich.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

(Angaben bitte in Blockschrift)

BUNDESGERICHTSURTEIL

Die lieben Kinder und der Lärm

Es ist kein Geheimnis: Kinder verursachen Lärm, und zwar ab und zu ganz beträchtlichen. Und das nicht immer zur Freude der Nachbarn. Manch nachbarliche Streitigkeit hat ihre Ursache im lärmigen Verhalten von Kindern. Im Folgenden wird darauf eingegangen, was Nachbarn bezüglich Kinderlärm tolerieren müssen und was nicht.

Das Bundesgericht hatte einen Fall zu beurteilen, in welchem es um vom zuständigen Stadtrat Aarau im Jahre 2007 bewilligte Kindertagesstätten des Kantonsspitals Aarau ging (Entscheid des Bundesgerichtes 1C_148/2010 vom 6. September 2010). Die Kindertagesstätten waren jeweils montags bis freitags von 6.30 bis 12.00 und 13.00 bis 19.00 Uhr geöffnet, samstags, sonntags und an Feiertagen geschlossen. Die Kindertagesstätten verfügen über Gärten, in denen die Kinder spielen können. Die Kindertagesstätten liegen in der Wohnzone W3bis, welche gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau keine störenden Betriebe zulässt. Benachbarte Eigentümer hatten sich gegen die Bewilligung der Kindertagesstätten gewehrt.

Kinderlärm in Wohnzone sozialadäquat

Das Aargauische Verwaltungsgericht hatte erwogen, die Kinder würden jeweils einen halben oder einen ganzen Tag in der Kindertagesstätte verbringen und dort essen, schlafen, spielen und teilweise den Kindergarten oder die Schule besuchen. Diese Tätigkeiten entsprächen vollumfänglich dem Charakter einer Wohnzone, weshalb der Betrieb der Kindertagesstätten als zonenkonforme, zulässige Wohnnutzung zu betrachten sei.

Keine Rolle spiele entgegen der Auffassung der klagenden Nachbarn, dass nicht Quartierkinder betreut würden, sondern die Kinder des Spitalpersonals, welches sie vor der Arbeit hinbringe und danach wieder abhole. Entscheidend sei, dass Spiel und Bewegung feste Elemente im Tagesablauf von Kindern darstellten

und die Geräusche spielender Kinder damit mit der Wohnnutzung untrennbar verbunden seien. Da die Kinder im Durchschnitt zwei Tage bzw. vier Halbtage pro Woche anwesend seien, rechtfertige sich auch, von einer auf eine gewisse Dauer ausgerichteten Nutzung zu sprechen, was für eine Wohnnutzung typisch sei. Kindertagesstätten würden dementsprechend in der Stadt Aarau in Wohnzonen generell zugelassen.

Keine Belastungsgrenzwerte für Kinderspielplätze

In Bezug auf den von den Kindertagesstätten ausgehenden Lärm hat das Verwaltungsgericht erwogen, diese stellten ortsfeste Anlagen im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG dar, deren Betrieb Lärmimmissionen verursache. Da der Bundesrat für Kinderspielplätze keine Belastungsgrenzwerte erlassen habe, sei es an der Vollzugsbehörde, die Lärmimmissionen im Einzelfall aufgrund einer objektivierten Betrachtungsweise, unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit, zu beurteilen. In der hier interessierenden Zone der Empfindlichkeitsstufe II dürften höchstens geringfügige Störungen auftreten. Die Beschwerdeführer würden sich über den Lärm der im Garten spielenden Kinder – Jauchzen, Johlen, Schreien, Heulen, Kreischnen, Weinen, Brüllen, Rufen und Quietschen – beklagen. Da Kinder in einer Wohnzone die Möglichkeit haben sollen, im Freien zu spielen, passe dieser Lärm in eine Wohnzone. Er gehöre zur üblichen Geräuschkulisse und werde von der Bevölkerung auch in einer ruhigen Wohnzone

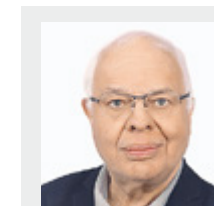
mehrheitlich als ortsüblich akzeptiert und nicht als störend empfunden. Der Lärm spielender Kinder habe daher grundsätzlich als sozialadäquat zu gelten und müsse in einer Wohnzone hingenommen werden. Der Lärm trete zudem wegen der eingeschränkten Öffnungszeiten und der Mittagsruhe von 12.00 bis 13.00 Uhr nur ausserhalb der Zeiten auf, die durch das städtische Polizeireglement besonders geschützt seien.

Kinderlärm ist in Wohnzone normal

Das Bundesgericht schützte die Auffassung der Vorinstanz, wonach Wohnzonen offensichtlich auch für den Aufenthalt von Kindern bestimmt sind, womit Kinderlärm in ihnen grundsätzlich zu dulden ist. Auch in einer eher ruhigen Wohnzone ist es den Nachbarn somit zuzumuten, von Montag bis Freitag zwischen 6.30 und 12.00 sowie 13.00 und 19.00 Uhr den Lärm von in der Regel nicht mehr als 20 im Garten spielenden Kindern zu dulden. Das Bundesgericht stellte zudem fest, es sei ohne Belang, ob es sich bei dem Lärm verursachenden Kindern um solche aus dem Quartier oder um ortsfremde Kinder handle.

Nur der übliche Spiellärm

Gestattet ist selbstverständlich nur das übliche kindgerechte Spielen. So müssen Nachbarn nicht hinnehmen, dass Kinder in der Wohnung Ball spielen, Fahrrad fahren, von den Stühlen oder Betten herunterspringen oder Möbel herumschieben bzw. umkippen. Solche Tätigkeiten müssen Eltern unterbinden. Dies als Folge ihrer nachbarlichen Rücksichtnahmepflicht.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani. 125 Jahre Jubiläum.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch



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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

www.g-h.ch



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.
Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladen alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen. www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Ernstt Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

MIETRECHT

Gebäudeabbruch: Zulässigkeit und Begründung einer Kündigung

Mit BGer 4A_576/2024 vom 29. April 2025 hat das Bundesgericht klargestellt, welche Voraussetzungen für eine zulässige Kündigung im Hinblick auf den Rückbau (Abbruch) einer Liegenschaft erfüllt sein müssen.

Sachverhalt

Der Mieter mietete eine Wohnung vom zwischenzeitlich verstorbenen Vermieter, wobei ein (rechtsnachfolgender) neuer Vermieter in die Stellung des Verstorbenen trat und die Liegenschaft sowie damit den Mietvertrag übernahm.

In der Nachbarschaft war eine Überbauung geplant, weshalb der (rechtsnachfolgende) Vermieter dem Mieter die Beendigung des Mietverhältnisses erklärte, weil in der Nachbarschaft ein grösseres Bauprojekt realisiert werde und sich das Gebiet daher nach der Überbauung in einem anderen Erscheinungsbild zeigen werde, weshalb auch die in die Jahre gekommene (streitgegenständliche) Liegenschaft anders erscheinen solle. Aus diesem Grund erfolge die Kündigung auf amtlichem Formular mit der Begründung «Abbruch/Neubau des Gebäudes» an alle Mietparteien an dieser Adresse.

Nach der ausgesprochenen Kündigung verkaufte der Eigentümer das Grundstück an die neue Eigentümerin.

Rechtliches im Allgemeinen

Eine ordentliche Kündigung ist so lange rechtes, als diese nicht treuwidrig erfolgt. Sie muss zu ihrer Gültigkeit also aus einem objektiven, ernsthaften und schützenswerten Interesse und damit nicht aus reiner Schikane erfolgen und auch nicht Interessen der Parteien tangieren, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Entscheidend für die Beurteilung ist der Zeitpunkt, in dem die Kündigung ausgesprochen wird.

Die Beweispflicht, dass die Kündigung ohne schützenswerten Grund oder aus einem verpönten Grund erfolgte, trifft den Empfänger.

Rechtliches im Zusammenhang mit Sanierungs- bzw. Umbaukündigungen

Die obgenannten rechtlichen Grundsätze im Allgemeinen gelten im Besonderen auch für Sanierungs- bzw. Umbaukündigungen.

Eine Kündigung, welche im Hinblick auf ein objektiv mögliches und realitätsnahes, genügend ausgereiftes sowie ausgearbeitetes Umbau- oder Sanierungsprojekt ausgesprochen wird, weil eine Weiterbenutzung des Mietobjekts die geplanten baulichen Arbeiten erheblich einschränken (erschweren oder verzögern) würde, ist gültig, da ein schützenswerter Grund besteht. Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass ein Begehren oder Vorliegen einer Baubewilligung für die Gültigkeit der Kündigung aber nicht vorausgesetzt ist. Hingegen muss der Mieter aus der Begründung der Kündigung abschätzen können, ob sein Verbleiben die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist.

Rechtliches im Zusammenhang mit Abbruchkündigungen

Ab der Erwägung 3.6 des obgenannten Entscheides führt das Bundesgericht aus, inwiefern sich die Abbruchkündigung von der Sanierungs- oder Umbaukündigung unterscheidet.

Nachdem das Bundesgericht bereits wiederholt festgehalten hat, dass eine Kündigung wegen umfassender Sanierungs- bzw. Umbauar-

bei-ten, welche die Nutzung des Mietobjekts unmöglich machen, nicht missbräuchlich ist, muss dies – so hielt das Bundesgericht dies im obgenannten Entscheid fest – umso mehr gelten, wenn die Vermieterschaft das Gebäude abbrechen will. Denn der Abbruch des Mietobjekts macht dessen Nutzung als Wohn- oder Geschäftsliegenschaft per se unmöglich (E. 3.6.1).

Zur Gültigkeit der Abbruchkündigung ist es nicht notwendig, dass ein schlechter Zustand der Liegenschaft dies erforderlich oder sogar dringlich macht. Denn gemäss Bundesgericht steht es im ausschliesslichen Ermessen der Vermieterschaft, welche Arbeiten sie in welchem Umfang und wann vornehmen lassen will. Bemerkenswert ist, dass das Bundesgericht explizit ausführt, dass für einen Abbruch auch andere Gründe als ein schlechter Gebäudezustand sprechen können, wie beispielsweise ökonomische Überlegungen, wenn bei erhöhter Nutzungsziffer mit einem Neubau oder dem Einbringen des Grundstücks in eine Gesamtüberbauung eines Gebiets ein höherer Ertrag erzielt werden kann (E. 3.6.2).

Das Bundesgericht stellt in E. 3.6.3 weiter klar, dass ein Verbleib der Mieterschaft bei einem Abbruch der Mietliegenschaft von vornherein nicht infrage kommt. Bei der Abbruchkündigung ist es daher nicht erforderlich, dass die Vermieterschaft im Zeitpunkt der Kündigung über ein bereits ausgereiftes Projekt betreffend die nach dem Abbruch geplante Weiterverwendung des Grundstücks, wie z. B. ein ausgearbeitetes und zeitnahes Neubauprojekt, verfügt. Dies gilt, weil die konkreten Elemente des etwaigen künftig geplanten Ersatzneubaus für die Frage des Verbleibs der Mieterschaft im aktuellen Mietobjekt irrelevant sind, da der Abbruch des aktuellen Mietobjekts den Auszug der Mieterschaft sowieso zwingend mit sich bringt. Un-erheblich sind daher weiter die konkreten Modalitäten und der Zeitplan des Abbruchs, weshalb die Vermieterschaft dies in der Kündigung nicht im Einzelnen darlegen muss. Aus einer fehlenden oder lediglich pau-

schalen Angabe über die Weiterverwendung des Grundstücks nach dem Abbruch darf gemäss Bundesgericht (E. 3.6.3 und 3.6.4.1) folglich nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, der angegebene Kündigungsgrund (Abbruch) sei bloss vorgeschoben. Dies, weil es einem Eigentümer freisteht, aus welchem Motiv und zu welchem Zeitpunkt er seine Liegenschaft abbrechen will, solange er über ein schützenswertes Interesse dazu verfügt.

Bezüglich der Beweislast der Ernsthaftigkeit des angegebenen Kündigungsgrunds erklärt das Bundesgericht, dass es genügt, wenn die Vermieterschaft eine plausible Absicht bzw. eine realisierbare Skizze über die Weiterverwendung des Grundstücks angibt, ohne dass sie bereits ein ausgereiftes Projekt vorlegen müsste. Überhaupt keine Angaben über die künftige Nutzung sind erforderlich, falls sich das Mietgebäude in einem derart schlechten Zustand befindet, dass der Abbruchbedarf auf der Hand liegt. Diesfalls kommt der Vermieterschaft ohne Weiteres ein schützenswertes Interesse an der Kündigung zu.

Unzulässigkeit einer Abbruchkündigung

Eine Abbruchkündigung ist hingegen dann missbräuchlich, wenn bereits im Kündigungszeitpunkt offensichtlich ein Abbruch der Liegenschaft objektiv unmöglich erscheint, weil er namentlich eindeutig mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist (wie etwa mit dem Denkmalschutz) und somit die notwendige Abbruchbewilligung mit Sicherheit nicht erlangt werden könnte. Gleiches gilt, wenn die Abbruchkündigung lediglich vorgeschoben ist.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

NeoVac

Finden Sie die Energiefresser!

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

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

Making energy smarter



neovac.ch/monitoring

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



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



Eigenmietwert fällt – jetzt Fenster sanieren

Sichern Sie sich Ihre steuerlichen Abzüge.



Alles spricht für

Internorm®
Fenster – Haustüren

Mehr Infos bei Ihrem
Internorm-Partner und unter internorm.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 überwältzt 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» VOM 22. SEPTEMBER 26

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

(Angaben bitte in Blockschrift)

WOHNUNGRÜCKGABE UNTER DER LUPE (TEIL 2 VON 2)

Beweist das Abnahmeprotokoll die Forderung?

Das Wohnungsabnahmeprotokoll hält den Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe fest. Es dokumentiert Schäden, übermässige Abnutzung oder Reinigungsmängel und bildet damit die Grundlage für die spätere Schlussabrechnung. Die Unterschrift des Mieters bedeutet jedoch grundsätzlich nur die Kenntnisnahme des protokollierten Zustands. Sie stellt für sich allein kein Schuldanerkenntnis dar. Entsprechend stellt sich in der Praxis häufig die Frage: Kann gestützt auf das Abnahmeprotokoll direkt betrieben werden?

Das Gesetz kennt zwei Formen der Rechtsöffnung:

Definitive Rechtsöffnung (Art. 80 SchKG)

Vorausgesetzt ist ein rechtskräftiges Gerichtsurteil oder eine öffentliche Urkunde mit gleicher Wirkung. Ein gewöhnliches Abnahmeprotokoll erfüllt diese Voraussetzung nicht.

Provisorische Rechtsöffnung (Art. 82 SchKG)

Erforderlich ist eine schriftliche, vorbehaltlose und eindeutig bezifferte Schuldanererkennung, die vom Schuldner eigenhändig unterzeichnet wurde.

Hier liegt der entscheidende Punkt: Das Abnahmeprotokoll ist regelmässig eine Tatsachenfeststellung. Es hält Mängel fest, nicht aber eine klar bestimmte und anerkannte Geldschuld. Die Unterschrift bestätigt üblicherweise lediglich den festgestellten Zustand – nicht die Anerkennung eines bestimmten Betrags.

Hinzu kommt: Im Zeitpunkt der Rückgabe stehen die effektiven Reparaturkosten meist noch

nicht fest. Erst mit Vorliegen der Rechnungen und der Schlussabrechnung lässt sich eine Forderung präzise beziffern. Ohne klar bestimmten Betrag fehlt die notwendige Schuldanererkennung. Das Abnahmeprotokoll ist damit grundsätzlich kein Rechtsöffnungstitel.

Anders verhält es sich, wenn im Protokoll ausdrücklich eine konkrete Summe festgehalten wird – beispielsweise «Fr. 250.– per Saldo aller Ansprüche» – und der Mieter diesen Betrag vorbehaltlos anerkennt. In einem solchen Fall kann eine Schuldanererkennung vorliegen, welche die provisorische Rechtsöffnung ermöglicht.

Formvorschrift beachten

Die Form ist entscheidend. Nach Art. 14 Abs. 1 OR bedarf die Schuldanererkennung der eigenhändigen Unterschrift. Elektronische Signaturen auf Tablets genügen hierfür grundsätzlich nicht. Fehlt die physische Unterzeichnung, entfällt die Wirkung als Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 SchKG.

Verfahren nach erteilter provisorischer Rechtsöffnung

Zuständig ist das Einzelgericht im summarischen Verfahren am Bezirksgericht des Betreibungsortes.

Wird die provisorische Rechtsöffnung erteilt, kann der Schuldner innert 20 Tagen Aberkennungsklage gemäss Art. 83 SchKG erheben:

- *Gutheissung der Klage*: Die Forderung wird aberkannt; das Betreibungsverfahren endet.
- *Abweisung oder Unterlassung der Klage*: Die Rechtsöffnung wird definitiv; der Gläubiger kann die Betreibung fortsetzen.

Praxisfolgerung

Die Unterschrift unter einem Standard-Abnahmeprotokoll begründet keine automatische Haftung und keinen direkten Vollstreckungstitel.

Wer Rechtssicherheit schaffen will, benötigt eine Vereinbarung, die:

- klar formuliert ist,
- einen konkret bestimmten Betrag nennt,
- ausdrücklich als Entschädigungs- oder Schuldanererkennung erkennbar ist und
- eigenhändig unterzeichnet wurde.

Ohne diese Elemente bleibt es bei der gesetzlichen Ordnung: unverzügliche Rügepflicht des Vermieters, strenger Beweis der Forderung – und keine Haftung für normale Abnutzung.

Fazit:

Das Abnahmeprotokoll ist ein wichtiges Beweismittel – aber kein Automatismus zur Durchsetzung von Forderungen. Wer daraus direkt betreiben will, benötigt mehr als eine Unterschrift: Er braucht eine klar bezifferte und formgültige Schuldanererkennung.

Wolf in Ihrer Nähe Showroom Wädenswil

Friedbergstr. 7
Termine nach Vereinbarung
Markus Müller
044 780 93 21

Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice



wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.

SCHREINER

DACHDECKER

BÄDER

GARTENBAU

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



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOfix
Insektenschutz
Innenbeschattung



Anita Lankau

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

AUS DEM MIETGERICHT

Der schreiende Mieter

Wiederholte nächtliche Lärmimmissionen sind in der Regel eine ausreichende Grundlage für eine ausserordentliche Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzung und Unzumutbarkeit für die anderen Mieter. Zwingende Voraussetzung ist eine vorgängige Abmahnung mit Androhung der Kündigung. Ein solcher Fall wurde vor dem Mietgericht Zürich verhandelt.

Es war strittig, ob der gekündigte Mieter, (nachfolgend Kläger) die Nachtruhe in einer Liegenschaft durch laute Schreie störte bzw. er der Urheber derselben ist.

Viel Lärm des Nachts

Kaum war der Kläger eingezogen, kam es zu Reklamationen von den anderen Mietparteien, dass in der Nacht und später auch tagsüber heftiges und lautes Geschrei aus der Wohnung dieses Mieters komme. Dieser Lärm sei so schlimm, dass man nicht mehr schlafen könne, fast jede Nacht, und dass so ein Geschrei auch Angst mache. Betroffene Mitmieter hatten Lärmprotokolle gemacht und zusätzlich Audioaufnahmen von der eigenen Wohnung aus oder aus dem Treppenhaus. Auch die Polizei kam aufgrund des Notrufs durch die verängstigten Bewohner mehrmals vor Ort und hatte protokolliert, dass der Kläger in der Wohnung her-

umgeschrien, gepoltert und gehämmert, doch die Tür nicht geöffnet habe, warum auch keine Abhilfe geschafft werden konnte. In zweieinhalb Monaten seien insgesamt 20 schriftliche Beschwerden eingegangen wegen desselben Verhaltens des Mieters, Gegenstand seien dabei stets laute, quälende, aggressive, häufige und anhaltende Schreie gewesen, welche hauptsächlich während der Nacht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr aus dessen Wohnung zu hören gewesen seien. Einmal habe auch der Kläger selber um Hilfe geschrien.

Widerrechtliche Audioaufnahmen?

Im Wesentlichen ging es dann zuerst um die Verwertbarkeit der Audioaufnahmen. Es wurde seitens des Klägers vorgebracht, dass dies strafrechtlich relevant und persönlichkeitsverletzend resp. diese Aufnahmen als Beweismittel nicht verwertbar seien.

Auf den Tonaufnahmen sind u. a. Schreie zu hören. Ein Gesprächsinhalt oder gesprochene Worte sind nicht festzustellen. Selbst wenn es sich um Aufnahmen von Lauten des Klägers handelt, liegt weder eine Aufzeichnung unter der Nutzung eines Bildaufnahmegeräts im Sinne von Art. 179^{quater} Abs. 1 StGB noch diejenige eines Gesprächs im Sinne von Art. 179^{bis} Abs. 1 StGB vor. Der strafrechtlich geschützte Persönlichkeitsbereich des Klägers ist demnach nicht tangiert. Es ist auch unbestritten, dass die Aufnahmen nicht in der Wohnung des Klägers, sondern im Treppenhaus sowie in der Wohnung des Mieters A. aufgenommen wurden, von wo aus die Schreie hörbar waren. Allfällige Persönlichkeitsbeeinträchtigungen des Klägers wären damit, wenn überhaupt, nur geringfügig, und sie verblissen vor dem offensichtlichen Interesse der Vermieterin an der Dokumentation schwerwiegender Störungen der Pflicht zur Rücksichtnahme durch den Mieter mittels Aufnahmen in allgemeinen Räumen und Nachbarwohnungen, in denen sich die Störungen ausgewirkt haben.

Dem Interesse an der materiellen Wahrheitsfindung kommt damit jedenfalls überwiegendes Gewicht zu, sodass es offenbleiben könnte, ob die Aufnahmen überhaupt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung darstellen. Weil die Vermieterin eine vertragliche Pflicht hat, Störungen anderer Hausbewohner zu vermeiden, sind Aufzeichnungen ausserhalb des persönlichen Mietobjektes – bei Wahrung der Verhältnismässigkeit – nicht als widerrechtlich zu betrachten und deswegen zu berücksichtigen.

Der mutmassliche Unruhestifter sieht es anders

Der Kläger machte im Grundsatz geltend, nicht der Urheber dieser «Schreie» bzw. anderer Geräusche, die zu Nachtruhestörungen führen, zu sein. In und um die Liegenschaft gebe es auch diverse andere Lärmquellen, wie etwa Baustellen und Restaurants. Andererseits hätten die Bewohner ihm seit seinem Einzug allerlei Kleinigkeiten vorgeworfen, obwohl er sich immer um eine offene Kommunikation bemüht habe. Lärm habe er nicht beabsichtigt,

und es könnte auch ein gesundheitliches Problem vorliegen, da er sich an keinerlei Geschrei erinnere. Es sei auch gar nicht möglich, eine ganze Nacht zu schreien, ohne am Morgen heiser zu sein.

Beweismittelwürdigung mittels Aussagepsychologie

Die eingangs ausgeführten Vorfälle (zusammengefasst) wurden von der Vermieterin zur Begründung der ausserordentlichen Kündigung angegeben. Somit sind die Aussagen der Parteien widersprüchlich und müssen vom Gericht zur Urteilsfindung nach freier Würdigung der Beweise analysiert werden.

Bei der Würdigung von Aussagen darf nicht allein auf die Stellung einer Person im Verfahren oder im Leben abgestellt werden (sog. Glaubwürdigkeit). In der Aussagepsychologie ist anerkannt, dass die Richtigkeit einer Darstellung nur anhand einer sorgfältigen Untersuchung ihres Inhalts überprüft werden kann (Glaubhaftigkeit). Bei der Würdigung von mündlichen oder schriftlichen Äusserungen hat sich in der Aussageanalyse die sog. Undeutsch-Methode etabliert. Nach deren empirischem Ausgangspunkt erfordern wahre und falsche Schilderungen unterschiedliche geistige Leistungen. Es ist ausserordentlich schwierig, eine in Wahrheit nicht erlebte Geschichte so zu erzählen, dass dem Zuhörer keine Mängel auffallen. Überprüft wird deshalb, ob die aussagende Person unter Berücksichtigung der Umstände, ihrer intellektuellen Leistungsfähigkeit und der Motivlage eine solche Aussage auch ohne realen Erlebnishintergrund gemacht haben könnte. Die Nullhypothese besagt, dass jede Aussage bis zum Beweis des Gegenteils zunächst als unwahr zu betrachten ist.

Um die These zu widerlegen, wird das Gesagte einer Inhaltsanalyse unterzogen, und zwar anhand von bestimmten Qualitätsmerkmalen, sog. Realkennzeichen. Auch die Entstehungsgeschichte der Aussage wird einbezogen. Im Zentrum steht aber deren Gehalt, u. a. ob sie Strukturbrüche enthält, Widersprüche, Über- oder Untertreibungen, wie hoch der

Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

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

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Detaillierungsgrad ist, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Schilderung von Nebensächlichem, Ungewöhnlichem, Planwidrigem und Unverstandenen gelegt wird, auf die emotionale Einbettung der Aussage, die Vermeidung bestimmter Themen, die Übereinstimmung mit weiteren Aussagen oder Sachbeweisen, die Integration in das Geschehen vor und nach dem Kernablauf und auf die Schilderung der eigenen Rolle und derjenigen von Drittpersonen. Ergibt sich eine hinreichende Anzahl von Realkennzeichen, wird die Nullhypothese verworfen und die Aussage als wahr betrachtet. Bei der inhaltlichen Analyse kommt es nicht auf völlige Konsistenz einer Aussage an, denn eine wahrheitsgemässe Schilderung wird viel häufiger durch die Begrenztheit des Gedächtnisses verhindert als durch bewusstes Lügen. Eine lebensnahe Schilderung etwa mit zahlreichen Details oder planwidrigen Geschehensverläufen verliert ihre Überzeugungskraft nicht schon dadurch, dass sie nicht in allen Teilen mit objektiven Beweismitteln oder den Aussagen weiterer Beteiligter übereinstimmt. Die spontane Ergänzung oder gar Korrektur eines Berichts im Verlaufe des Erzählens ist ein Hinweis auf eine realitätsbezogene Schilderung, denn beim Versuch, sich an das Erlebte zu erinnern, kommt oft die Erinnerung selbst zurück. Gefahren bestehen dabei in der Tendenz des menschlichen Gedächtnisses, Lücken durch plausible Erklärungen zu schliessen. Spekulative Aussagen sind jedenfalls ebenso mit Vorsicht zu behandeln wie solche mit Widersprüchen im Kerngehalt. Gleiches gilt für glatte, eintönige und einheitliche Aussagen verschiedener Personen, die ein Zeichen für Absprachen sein können.

Aussageanalyse durch das Gericht

Mit diesen theoretischen Hilfsmitteln erwog das Gericht, dass insgesamt die Aussagen der verschiedenen Mieter betreffend die Schreie und den Lärm insgesamt glaubhaft und inhaltlich übereinstimmend sind. Sie stimmen in ihrem Kerngeschehen überein. Es bestehen weder relevante Widersprüche noch Hinweise dafür, dass – nach Ansicht des Klägers – sich

die Nachbarn etwas zusammengereimt oder Aussagen konstruiert hätten. Schilderungen der Nachbarn erscheinen weder übertrieben noch verharmlosend oder von besonderer Sympathie bzw. Antipathie geprägt. Auch dass der Polizeinotruf innert kurzer Zeit mehrmals gewählt wurde, spricht für die objektive Intensität der Geräusche und dafür, dass der Kläger der Urheber ist. Dieser jedoch vermag mit seinen Aussagen nicht so zu überzeugen. Einerseits rügt er eine Persönlichkeitsverletzung, andererseits bestreitet er, dass die Geräusche von ihm stammen und künstlich erzeugt worden seien. Des Weiteren könne er es auch nicht ausschliessen, den Lärm verursacht zu haben, und gab zu, dass die Polizei bei ihm klopfte. Somit enthalten die Aussagen und Vorbringen des Klägers zahlreiche Fantasiesignale in Form von Ungereimtheiten und Widersprüchen und von Ablenkungsmanövern.

Da von Anfang an unbestritten war, dass eine Ruhestörung besonders des Nachts in diesem Ausmass ausreichend die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterin unzumutbar macht und Grund für eine ausserordentliche Kündigung ist. Unabhängig davon, ob dem Verhalten des Klägers eine medizinische Ursache zugrunde liegt, kann von der Nachbarschaft nicht erwartet werden, dass diese eine derart intensive und anhaltende Lärmbelastung dauerhaft hinnimmt. Die Kündigung ist somit wirksam.

*(Aus dem Urteil des Mietgerichts
Zürich MJ250044-L vom 27. Oktober 2025
[nicht rechtskräftig])*



Kathrin Spühler
Lic. iur.

Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SCHREINERHANDWERK

Die Wunschküche wird wahr

Mindestens so viel Stauraum wie bisher, die Kochstelle auf der Insel zum Wohnzimmer hin, ein Sichtschutz durch ein Thekenelement, sowie die Integration der bestehenden Wärme-geräte, des Geschirrspülers und der Zentralstaubsaugeranlage.

Mit diesen klaren Kunden-Vorgaben nahm die Planung zielgerichtet Fahrt auf. Eine frühe Massaufnahme vor Ort pflegte die neuen Möbel von Anfang an in die realen Gegebenheiten ein.

Die Kochinsel wird zum neuen Mittelpunkt

Koch- und Wasserstelle liegen nun zentral auf der Abdeckung. Ein wohnzimmerseitig in den Inselkubus integrierte, furniertes Thekenelement in Nussbaum, reduziert den Einblick in die Küche und verleiht der grossen Insel eine elegante Leichtigkeit.

Normalerweise läuft die Produktion unserer Werke leise im Hintergrund. Doch in entscheidenden Momenten binden wir unsere Kundinnen und Kunden auch da gerne ein, um gemeinsam mit unserem Produktionsleiter zum Beispiel das Furnier für ihr Thekenelement auszuwählen.

Diese Nähe schafft Vertrauen und steigert die Vorfreude auf das Endresultat. Möchten auch Sie Ihr Wunschprojekt realisieren und mit einbezogen werden? Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Schneebeli-Team



Schneebeli AG
8913 Ottenbach
www.schneebeli.ch

SCHNEEBELI
SCHREINERHANDWERK

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

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?» VOM 29. SEPTEMBER 2026

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
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"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<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.shop.hev-zuerich.ch](https://shop.hev-zuerich.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

(Angaben bitte in Blockschrift)

DRUCKSACHENVERKAUF

Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

Unterhalts- und Erneuerungsplanung



Der Ratgeber führt den Eigentümer von Bauteil zu Bauteil durch das ganze Gebäude und beschreibt den jeweils sinnvollen Unterhalt. Tabellarisch wird angegeben, welche Bauteile in welchen Zyklen kontrolliert werden sollten und was es speziell zu beachten gilt.

Im zweiten Teil des Buches werden die ersten Schritte der Erneuerungsplanung und eine mögliche Abschätzung der Unterhalts- und Erneuerungskosten erläutert.

Durch das Buch erhält der Leser ausserdem Zugang zu digitalen Checklisten, einem Unterhaltsjournal und zum Tool «Kostenplanung Gebäudeerneuerung» auf der Website des HEV Schweiz.

Autor: Ammann Thomas, HEV Schweiz

Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften



In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und die Neufestsetzung der Mietzinse.

*Autoren:
Sommer Monika, Oberle Thomas und
Bartholdi Stéphanie, HEV Schweiz*

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019) Artikel-Nr. 40059	CHF 19.50	CHF 25.50
Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017) Artikel-Nr. 40058	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular siehe Seite 54

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



PRÜFXPERT GMBH
Vertrauen ist gut, prüfen ist besser.

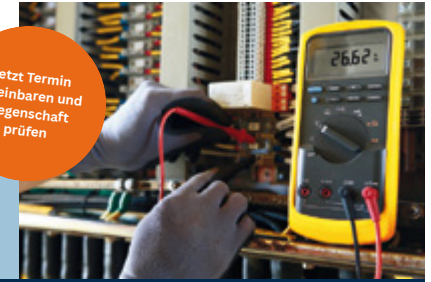
ELEKTRISCHE SICHERHEIT

Unabhängige Kontrollen. Klare Verantwortung. Verlässliche Umsetzung

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

PrüfXpert GmbH · Kugellilostrasse 99 · 8046 Zürich · www.pruefexpert.ch · Telefon 076 618 90 01

Jetzt Termin vereinbaren und Liegenschaft prüfen



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



ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

Sticher
innovation

Sonnenschutz auf Mass

Chli Ebnet 1 | 6403 Küssnacht a.R. | T +41 41 850 34 26 | info@sticher-innovation.ch

Ihre sympathische und kompetente Immobilienverwaltung
im Zürcher Oberland für Mietliegenschaften und
Stockwerkeigentum - mit Engagement für Sie da!

Landi
BACHTEL
Genossenschaft



Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!
www.landibachtel.ch / 055 251 27 37



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

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



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt)				
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau 2025)	Set à 2 Stk.	2.00	3.00
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt)				
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
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 Steuerschongel (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

Profigeräte für Garten und Haus
Akku-Programm !

Online-Shop

Vögeli + Berger AG
062 316 14 21 www.vogeli-berger.ch
Vögeli + Berger AG, Schlüsselstrasse 4, 8442 Hettlingen

jetzer
storen.

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

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

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.

SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich 044 381 33 33 · schaub-zh.ch

OECASA – Ihre Rendite-Verwaltung

Mietliegenschaften mit hohen Renditen garantiert mit Volumen-Verwaltungshonorar 2.5 – 3.5 % und Zusatzeinnahmen (Solarstrom, Wasserstoff, etc.)
Verlangen Sie jetzt eine Offerte: info@oecasa.ch

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

oecasa



Lohn, Gehalt	edle Pferderasse	Fahrrad	Reformer			Extremitäten		kurze Sportshosen		Angeh. einer Weltreligion	führt eine Drogerie	
						US-Präsident † 1964	2					
anregendes Heissgetränk			erfolglos, vergebens								inneres Hohlorgan	
				8		Lehrling (ugs.)		Rätsellöser		Bezirksgericht (Abk.)		
	4		vergreist			schweiz. Schauspieler † (Schaggi)		6				
Klostervorsteher		sonderbar, merkwürdig								baumgesäumte Strasse		
niederl. Name des Flusses Rur						Oberhaupt der Katholiken		Pflanzenwuchsstoff		schweiz. Mundartmusiker (Florian)		
Spottbild	Export	Sumpfvogel		verankerte Holzstützen								Karibikinsel
					3				Kammer, Raum		ungleichmässig	
		5		Schlimmes		Tintenfischart		Leben				
binär			Vertreter, Gehilfe									
spielerisch anbindeln				1				Füllwort im Redefluss		Tierprodukt		
			französisches Adelsprädikat		Initialen Beckenbauers †	schweiz. Schriftstellerin, † (1974)	7					
italienisch: zwei		Vorbereitungsmarsch								Halbinsel im Zürichsee		
Zürcher Stadtteil	9							israelitischer König				

HEVZ 26 4

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Grateilnahmemöglichkeit 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 13.05.2026. 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

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

Sudoku schwer

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

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



Vorher



Nachher

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

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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 24. NOVEMBER 2026

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

(Angaben bitte in Blockschrift)



FORGET-ME-NOT, NE M'OUBLIE PAS, NON TI SCORDAR DI ME

Wenn selbst Götter vergesslich sind

«Bitte, bitte, VERGISS MEIN NICHT!», bat ein unscheinbares blauäugiges Blümchen Zeus, den obersten Gott in der griechischen Mythologie, als er nach vermeintlich getaner Arbeit in den Olymp zurückkehren wollte. Allen Pflanzen hatte er einen Namen gegeben, nur den blauen Wicht hatte er übersehen. Erschöpft von der anstrengenden Kopfarbeit blieb er stehen und sagte: «Dies soll dein Name sein: Vergissmeinnicht.»

▲ Eine klassische Kombination. Tulpen in einem Meer von Vergissmeinnicht.

► Zweijährige Vergissmeinnicht sind selber in den Garten eingezogen.

Ob die Erzählung wahr ist? – Wer will dies denn beurteilen? Indessen fällt auf, dass die Bezeichnung «Vergissmeinnicht» in rund 80 Sprachen wörtlich übersetzt wird: *Forget-me-not*, *ne m'oublie pas*, *μην με ξεχάσεις*, *non ti scordar di mé* oder *ne zaboravi me*, wie die Pflanze in Bosnien genannt wird. Ein Beleg für die Korrektheit der Legende zur Namensgebung der Gattung *Myosotis* ist dies nicht. Hingegen beweist sie, dass auch Götter nicht immer unfehlbar sind.

Wer Götter nicht mag und das Mittelalter dem Altertum vorzieht, wird die jüngere Version zur Benennung des Vergissmeinnichts vorziehen. Dazu muss man wissen, dass die nicht nur in Europa weit verbreitete Pflanze in vielen verschiedenen Kulturen mit zärtlicher Erinnerung oder schmerzvollem Abschied verbunden ist und sowohl Trauer als auch Treue und Beständigkeit symbolisiert. Hier die tragische Geschichte: Es begab sich im Wonnemonat Mai, als ein Ritter in voller Rüstung für sein geliebtes Mädchen am Ufer eines Flusses einen Strauß Vergissmeinnicht pflückte. Während er von den blauen Augen und dem glücklichen Lächeln der Angebe-



teten träumte, stolperte er und fiel ins reissende Wasser. Der schwere Harnisch zog ihn im Nu in die Tiefe. Seines nahen Todes bewusst, warf er das Gebinde ans Ufer und rief: «VERGISS MEIN NICHT!»

«Vergiss das Beste nicht, vergiss die Liebe nicht!»

An die aphrodisische Zaubewirkung der zierlichen Pflanze glaubte der deutsche Arzt und Botaniker Adam Lonitzer (1528–1586). In seinem *Kreuterbuch* schreibt er: «Diese Wurzel angehenkt soll die Buhler holdselig und werth machen.» Ob die holden Mädchen von der Wurzel des *Myosotis* wirklich angetan waren oder einen Strauss vorzogen, wird nicht erwähnt.



Kaukasische Vergissmeinnicht verbreiten sich stark.

▼ Auch verblühte Vergissmeinnicht sind nicht zu übersehen.



Die folgende Geschichte einer Schatzsuche passt freilich dazu: Ein Jüngling machte sich auf den Weg, um nach einem Schatz in einem Berg zu suchen. Beim Abschied schenkte ihm seine Angetetete ein Vergissmeinnicht, das er mitsamt der Wurzel an seinen Hut steckte. Als er bald darauf den Berg erreichte, schwenkte er seinen Hut und sprach einen Zauberspruch. Auf wundersame Weise öffnete sich eine zuvor nicht sichtbare Pforte und gab den Blick auf einen riesigen Schatz von Gold und Silber frei: Flink raffte der Tor möglichst viele Kostbarkeiten in seinen Hut zusammen und verliess den seltsamen Ort, so schnell er konnte. Dabei vernahm er eine Stimme aus dem Inneren: «Vergiss das Beste nicht, vergiss die Liebe nicht!» Der Bursche hörte nicht auf den Rat. Als sich das Tor polternd hinter ihm schloss, bemerkte er schreckensbleich, dass das Vergissmeinnicht an seinem Hut fehlte. Es gab kein Zurück. Dank der Schatzsuche wurde er ein reicher Mann, aber er blieb einsam und hatte nie mehr Glück in der Liebe.

Mich berühren die Vergissmeinnicht mit ihren blauen Blüten seit meiner Kindheit, ob-

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
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich



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



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



wohl mir die Zauberkraft eines Blütenkranzes am Hals sowie die unsichtbaren Ketten der Treue und die magischen Kräfte der Wurzeln nicht bewusst waren. Die Blumen des Vergissmeinnichts (*Myosotis sylvatica*) gefielen mir damals genauso wie die Katzenaugen (Gamander, *Veronica chamaedrys*), die am Wegrand wuchsen. Heute wachsen letztere manchmal zu üppig, und ich bezeichne sie daher meistens als hübsches Unkraut.

Im Prinzip schon, aber ...

Als ich vor vierzig Jahren die ersten Blumenbeete anlegte, verzichtete ich trotz meiner Vorliebe auf die blauen Äuglein der zweijährigen Pflanzen. Prinzipien und gute Vorsätze, die freilich erstaunlich schnell über den Haufen geworfen wurden, verboten mir, ein- oder zweijährigen Stauden einen Platz einzuräumen. Dauerhaft sollten die Pflanzen sein, denn ein jährliches Nachpflanzen schien mir zu viel Arbeit zu verursachen. Allerdings sehe ich, dass auf einer meiner ersten

Bestelllisten 12 *Brunnera macrophylla* aufgeführt waren. Offenbar hatte ich das Kaukasische Vergissmeinnicht als Ersatz in unserem ersten Gartenbuch entdeckt und es gleich im Dutzend bestellt. Die für den Halbschatten geeignete Staude hat zum Verwechseln ähnliche Blüten wie das gewöhnliche Vergissmeinnicht, wächst jedoch etwas höher. Die Blätter sind kräftiger, leicht herzförmig und graugrün, also auffälliger als die des einheimischen Schwesterchens, dessen botanischer Name *Myosotis* wegen des Laubs übersetzt Mäuseohr bedeutet. Die beiden sind indessen verwandt: Sie gehören zur Familie der Raublattgewächse (*Boraginaceae*), wie beispielsweise auch der Borretsch (*Borago officinalis*), die Wallwurz (*Symphytum*) oder die Nabelnuss (*Omphalodes verna*). Faktisch erweisen sie alle ihrem Familiennamen die Ehre und haben behaartes Laub und/oder behaarte Stängel.

Vermehrungsfreudige Schönheit

Hätte ich damals gehaut, wie vermehrungsfreudig die Halbschatten bevorzugende *Brunnera*

macrophylla ist, hätte ich bestimmt weniger Pflanzen bestellt. Seither taucht die Staude an vielen Stellen auf, mischt sich unter die zierlichen Wedel des Frauenhaarfarns (*Adiantum capillus-veneris*), begleitet die Lenzrosen (*Helianthus x Hybridus*), säumt einen Kiesweg, duckt sich unter die Eibenhecke, lässt Funkien (*Hosta*) vermeintlich vor dem Austrieb hellblau blühen und krallt sich mit ihrem Wurzelgeflecht heftig im Boden fest, wenn man sie entfernen möchte. Meist lasse ich die Kaukasierin gewähren, schneide sie aber möglichst nach der Blüte mitsamt dem Blattschmuck zurück,



'Starry Eyes' ist ein Kultivar des Grossen Vergissmeinnichts.

der darauf kräftig nachwächst. Zimmerlich ist sie beileibe nicht. Zudem ist sie bei den Wildbienen ebenso beliebt wie die einheimischen Schwestern.

Es dauerte nicht lang, bis ich die variierte Sorte *B. macrophylla* 'Variegata' entdeckte. Ansprechender fand ich bald den Kultivar 'Langtrees' mit den weissen Tüpfchen auf dem Laub sowie die weiss blühende 'Betty Bowring' und den silberblättrigen 'Jack Frost' sowie den ebenfalls silberblättrigen, aber weiss blühenden 'Mr. Morse'. Als schwierig erwies es sich allerdings, die Sorten vor erneutem Kreuzen zu schützen und die Ausbreitung im Zaum zu halten. Trotzdem zähle ich sie zu unseren Lieblingen in dieser Jahreszeit. Im privaten Schönheitsranking sind sie den zweijährigen Vergissmeinnicht gleichgestellt.

Die Bienen sind wenig wählerisch

Diese haben sich längst selber angesiedelt und finden immer wieder eine Stelle, an der sie zu meinem Entzücken auftauchen. Den Bienen aber ist es egal, ob sie die Kaukasierin oder die Europäerin besuchen. Sie lieben den Nektar der gesamten Familie. Da würden die Schnecken ein anderes Liedlein singen: Raue Blätter finden sie unappetitlich, ja gruselig

▼ So kräftig wächst das Grosse Vergissmeinnicht bei uns nicht. (Foto: Kathrin Schneider für Wikipedia)



STEINXPERT® Zentralschweiz 



Jetzt kostenlose Probefläche buchen!

 **079 459 99 77**





kratzend. «Vergiss es!», höre ich sie rufen und schmunzle, wenn ich ab und zu trotzdem eine schmatzend an einer *Brunnera* entdecke. – Götter und Schnecken sind zweifellos nicht unfehlbar. Und wir Menschen?

Ein weiteres perennierendes Vergissmeinnicht (*Omphalodes verna*), das in weiten Teilen Südeuropas wild vorkommt, wirkt in unserem Garten nicht glücklich und verbreitet sich kaum, obwohl ich meinte, seinen Standortansprüchen gerecht zu werden. Das Grosse Vergissmeinnicht oder Nabelnüsschen soll in feuchten Laubwäldern vorkommen, also mit Schatten bis Halbschatten und neutralem oder leicht saurem

◀ Die Kaukasierin hat sich unter einem alten Efeu angesiedelt.

▼ *Brunnera macrophylla* 'Jack Frost' fällt mit ihrem Laub auf.



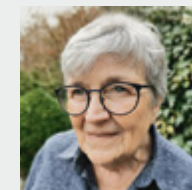
'Mr. Morse' trägt Weiss.



Variiert sind die Blätter vom diesem kaukasischen Vergissmeinnicht.



Boden zufrieden sein. Obwohl wir ihm dies anbieten, scheint es nicht zu gedeihen, sondern bloss zu überleben. Ein Versuch mit diesem Raublattgewächs lohnt sich meiner Meinung nach trotzdem, denn das Blau der Blüten im Frühling ist besonders attraktiv. Zudem bleibt sein Blattschmuck bis Ende Saison grün und zieht dann unbemerkt ein. Letztere Eigenschaft vermisste ich bei der vermehrungsfreudigen Kaukasierin. Ihr Laub wird nämlich gegen Ende der Saison schwarz und bleibt ohne Rückschnitt während der Wintermonate liegen, ein trostloser Anblick, der mich oft daran erinnert, dass auch im Winter im Garten gearbeitet werden darf: «VERGISS MEIN NICHT!», scheinen die verkohlt wirkenden Überbleibsel mir dann zuzurufen.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

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

BIRMENSDORF – 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 055 505 50 30
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

Wohneigentum für Mittelstand sichern

Bezahlbarer Wohnraum bleibt im Kanton Zürich eine zentrale Herausforderung. Für viele Mittelstandsfamilien wird der Traum vom eigenen Zuhause zunehmend unerfüllbar. Hohe Bodenpreise, ein knappes Angebot und eine staatliche Wohnraumförderung, die vor allem Mietwohnungen unterstützt, erschweren den Erwerb von Wohneigentum. Genau hier setzt die Wohneigentumsinitiative des HEV Kanton Zürich an, über die am 14. Juni abgestimmt wird.

Die Erfolge des letzten Jahres – etwa die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Ablehnung eines staatlichen Vorkaufsrechts – zeigen, wie stark der Wunsch nach Wohneigentum in der Bevölkerung ist. Um den Traum vom eigenen Zuhause wieder erfüllbar zu machen, lancierte der HEV Kanton Zürich im September 2023 die Wohneigentumsinitiative.

Sie verlangt, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten künftig sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstehen. Heute profitieren bei öffentlichen Projekten fast ausschliesslich Mietwohnungen; selbst genutztes Wohneigentum bleibt aussen vor. Die Initiative korrigiert dieses Ungleichgewicht und eröffnet Familien und dem Mittelstand eine faire Chance auf ein eigenes Zuhause.

Die Förderung von Wohneigentum ist in Bundes- und Kantonsverfassung verankert: Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, Artikel 110 der Kantonsverfassung Kanton und Gemeinden zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums. Wer staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt kritisch beurteilt, müsste folgerichtig beide Förderbereiche gleichermaßen hinterfragen. Solange der Staat jedoch den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt, ist es konsequent, auch das selbst genutzte Wohneigentum nicht auszublenden.

Die Initiative ist zudem ein konstruktiver Gegenentwurf zu den linken Wohninitiativen. Die Wohnungsinitiative will den Staat mit 500 Millionen Franken Steuergeldern selbst zum Immobilienentwickler machen, die Wohnschutzinitiative Ersatzneubauten praktisch verunmöglichen und nach Sanierungen faktisch eine Mietzinskontrolle einführen. Die HEV-Initiative setzt dagegen auf Ausgleich und erfüllt den verfassungsmässigen Auftrag, beide Wohnformen zu fördern.

Hans Egloff



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

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

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

ISOTEC[®]
IMMER BESSER.

www.isotec.ch

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch