



- [Lights on! Willkommen im neuen Studio - Behind the Scenes beim HEV Zürich](#)
- [Mietrecht – Tipps für eine stressfreie Wohnungsabgabe](#)
- [Donnerwurz – Gerade recht zum Schulbeginn](#)

Jetzt Ihre Solaranlage für ewz.solarquartier anmelden



Vom attraktiven LEG-Strompreis von 14 Rp./kWh profitieren

ewz.ch/leg

ewz



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Mutlos, widerwillig, im Schneckentempo

Es hätte ein Vorzeigeobjekt dafür werden können, wie die Stadt dem Wohnungsmangel auf den Leib rückt. Stattdessen ist es zu einem Schulbeispiel dafür verkommen, wie mutlos, ja geradezu widerwillig die Stadt das Problem anpackt. Die Rede ist vom Josef-Areal.

Die Geschichte ist viel zu lang, um hier vollständig wiedergegeben zu werden. In aller Kürze: Die Kehrrichtverbrennung Josefstrasse wurde 2020 endgültig stillgelegt. Sie war aber bereits 2011 aus der kantonalen Abfallplanung entlassen worden. Seit 15 Jahren war also bekannt, dass in der Nähe der Hardbrücke und der Josefstrasse ein 20000 Quadratmeter grosses, bestens erschlossenes Areal frei würde. In einer ersten Planungsphase sah der Stadtrat zwar ein Alterszentrum mit 120 Pflegeplätzen, sonst aber keine einzige Wohnung vor. Als ob er noch nie vom Wohnungsproblem in der Stadt gehört hätte. Dabei hatten die Zürcher ebenfalls 2011 für das sogenannte Drittelsziel gestimmt. Man wusste also, wo der Schuh drückte. Das Areal befindet sich halt in einer Zone für öffentliche Bauten, und da seien nur Alterswohnungen möglich, so die Begründung. Auf die Idee, dass sich das ändern lassen könnte, war in all der Zeit offenbar kein Planer gekommen.

Aufgrund des öffentlichen Aufschreis bemühte sich der Stadtrat schliesslich um eine «Vertiefungsstudie». Nun sollen immerhin bis zu 170 gemeinnützige Wohnungen und 135 Alterswohnungen möglich sein. Warum erst jetzt? Und warum so mutlos? Die Parteien hatten 300 gemeinnützige Wohnungen vorgeschlagen, Planer sehen Raum für deren 600!

Die Planung muss praktisch wieder bei null anfangen: neues Entwicklungskonzept, Machbarkeitsstudie, Architekturwettbewerb, Gestaltungsplanverfahren. Bestenfalls könnte 2034 mit dem Bauen begonnen werden. Das wären dann 23 Jahre (!), seit man weiss, dass das Areal frei wird. Zeit genug, sich daran zu erinnern, dass auch die Wohneigentumsförderung in der Verfassung verankert ist. Würde das Areal tatsächlich maximal genutzt, will sagen 300 Wohnungen mehr gebaut, könnte ein Teil davon im Stockwerkeigentum verkauft werden. Das würde zu einer guten Durchmischung beitragen.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1717
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

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

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

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**
Albert Leiser

Redaktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 1700

Andrea Isler (ai) (Leitung)
andrea.isler@hev-zuerich.ch
Stefan Jungo (sj)
stefan.jungo@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
Andrea Isler, Marketing & PR, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH
Lic. iur. Anita Lankau,
telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
telefonische Rechtsberatung, HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
telefonische Rechtsberatung, HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

Inserateverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich

Der Inserateil dient der
Information unserer Mitglieder
über Produkte und Dienst-
leistungen und stellt keine
Empfehlung des Herausgebers dar.
Der Herausgeber lehnt jegliche
Verantwortung über die Inhalte
und Aussagen der publizierten
Inserate und Publiportagen ab.

Auflage: 57056
(WEMF-bestätigt 2025)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 2/2024)
gestattet.

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

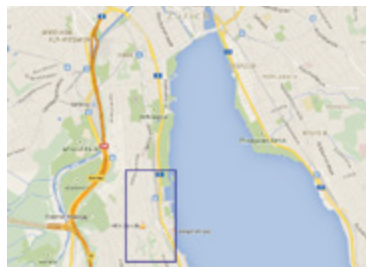
Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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



SEITE DES DIREKTORS

Mutlos, widerwillig, im Schneckentempo 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Innovation und Verdichtung statt Blockaden
durch Lärmschutz** 82

POLITIK

SECHS JAHRE REFORMARBEIT FÜR MODERNES
DENKMALSCHUTZRECHT
**HEV Kanton Zürich begrüsst Modernisierung
des Denkmalschutzes** 7

AKTUELL

LIGHTS ON – WILLKOMMEN IM NEUEN STUDIO
Behind the Scenes beim HEV Zürich 11
TESSINER IMMOBILIENMARKT IM WANDEL
Den Wert Ihrer Liegenschaft richtig kennen 14

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 20
DRUCKSACHENVERKAUF
Wohngebäude energieeffizient sanieren 65

RECHT

KÜNDIGUNG WEGEN «ABBRUCH/NEUBAU
DES GEBÄUDES»
**Genügt bei einer solchen Kündigung
die Angabe dieses Grundes?** 26

AUS DEM BUNDESGERICHT
Überhitzte Wohnung als Mietmangel 29

MIETRECHT
**Wenn der Mieter die Wohnungsreinigung
verhindert** 34

AUS DEM BAUREKURSGERICHT
Das Hammerschlagsrecht 41

MIETRECHT
Tipps für eine stressfreie Wohnungsabgabe 46

MIETRECHT
**Wofür haftet der Mieter bei der Rückgabe
des Mietobjekts?** 51

MIETRECHT
Mieterkautionssparkonto 57

STOCKWERKEIGENTUM
**Grundinstallation mit Lastmanagement
im Stockwerkeigentum** 61

NATUR

DONNERWURZ
Gerade recht zum Schulbeginn 74

SEMINARE

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 27
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 38
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 43
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 47
«Die Wohnungsabnahme» 63
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 72

Bestellformular 67

Kreuzworträtsel 70

Sektionen-Info 80

ZUM TITELBILD

Blick auf das Zürcher Grossmünster.

Bild: AdobeStock



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



SECHS JAHRE REFORMARBEIT FÜR MODERNES DENKMALSCHUTZRECHT

HEV Kanton Zürich begrüsst Modernisierung des Denkmalschutzes

Die vom Regierungsrat im Juli zuhänden des Kantonsrats verabschiedete Vorlage zur Modernisierung des Denkmalschutzrechts geht aus Sicht des HEV Kanton Zürich in die richtige Richtung und greift zentrale Anliegen auf, für die sich der Verband seit langem einsetzt. Hervorzuheben sind insbesondere die höheren Anforderungen an die Unterschutzstellung von Baudenkmalern, die vorgesehenen Erleichterungen bei baulichen Weiterentwicklungen und energetischen Sanierungen sowie die Stärkung der Eigentümerrechte.

Seit mehr als sechs Jahren setzt sich der HEV Kanton Zürich dafür ein, die teilweise antiquierten und wenig eigentumsfreundlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Ziel ist ein modernes Denkmalschutzrecht, das den Schutz wertvoller Baudenkmäler mit einer liberalen Eigentumsordnung sowie den raumplanerischen, energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Behörden in

Werbung

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Ein funktionierendes Blitzschutzsystem hat die Aufgabe, Bauten und Anlagen sowie die sich darin aufhaltenden Personen und Tiere vor den Auswirkungen von Blitzeinschlägen zu schützen.

Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass Ihr Blitzschutzsystem betriebsbereit und instand gehalten ist und eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert.

Kontaktieren Sie uns, damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 431 00 22** oder per E-Mail an info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch.

Einklang bringt.

Sechs Jahre konstruktive Reformarbeit

Mit der Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz» aus dem Jahr 2020 und dem Postulat «Denkmal- und Heimatschutz kontra Klimaschutz» aus dem Jahr 2022 erhielt der Regierungsrat den Auftrag, das Denkmalschutzrecht zu modernisieren und dabei den Schutz wertvoller Baudenkmäler besser mit anderen öffentlichen Interessen in Einklang zu bringen.

Der Kantonsrat überwies die Motion 2022 mit klarer Mehrheit an den Regierungsrat und bekräftigte den politischen Reformwillen 2024 mit der Ablehnung einer beantragten Fristerstreckung. Im Juli 2026 hat der Regierungsrat die Vorlage «Modernisierung der Denkmalpflege-Gesetzgebung (Baudenkmäler)» mit den vorgesehenen Änderungen des Planungs- und Baugesetzes sowie den zugehörigen Verordnungen zuhanden des Kantonsrates verabschiedet. Der HEV Kanton Zürich hat diesen Reformprozess von Beginn an eng begleitet und sich sowohl im politischen Dialog als auch im Vernehmlassungsverfahren mit konkreten Vorschlägen für ein liberaleres, eigentumsfreundlicheres und praxistauglicheres Denkmalschutzrecht eingebracht.

Moderne Rahmenbedingungen für modernen Denkmalschutz

Der HEV Kanton Zürich begrüsst insbesondere, dass die Anforderungen an die Unterschutzstellung von Baudenkmälern erhöht werden sollen. Der Denkmalschutz soll sich künftig auf Objekte konzentrieren, die tatsächlich eine besondere kulturhistorische Bedeutung aufweisen. Dies stärkt die Verhältnismässigkeit, erhöht die Akzeptanz des Denkmalschutzes und sorgt für klarere sowie besser nachvollziehbare Schutzentscheide.

Ebenso positiv bewertet der HEV Kanton Zürich, dass die bauliche Weiterentwicklung von Baudenkmälern erleichtert und energetische Sanierungen ausdrücklich gestärkt werden sollen. Gerade vor dem Hintergrund der raum-

planerisch geforderten Innenentwicklung, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und der ambitionierten Klimaziele ist es wichtig, dass Veränderungen an der baulichen Substanz auch bei Schutzobjekten möglich bleiben. Dass die Interessenabwägung gesetzlich gestärkt werden soll, ist deshalb ein wichtiger Schritt hin zu einem zeitgemässen Denkmalschutzrecht.

Mehr Transparenz für Eigentümerinnen und Eigentümer

«Ein moderner Denkmalschutz schützt wertvolle Bausubstanz, ohne die Entwicklung von Wohnraum, Klimaschutz und Eigentum unnötig zu behindern», wie Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich, festhält.

Besonders erfreulich ist zudem, dass Eigentümerinnen und Eigentümer künftig aktiv über die Aufnahme ihrer Liegenschaft in ein Inventar informiert werden sollen. Damit wird ein langjähriges Anliegen des HEV Kanton Zürich aufgenommen. Die frühzeitige Information stärkt die Transparenz, verbessert die Mitwirkungsmöglichkeiten der Eigentümerschaft und schafft mehr Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit. Ebenso zu begrüssen ist das Ziel, die Verfahren insgesamt zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Erfreulich ist schliesslich auch, dass der Regierungsrat nach der Vernehmlassung auf die ursprünglich vorgesehene Zentralisierung der Inventarisierung von Baudenkmälern kommunaler Bedeutung verzichtet. Dass die Gemeinden weiterhin für ihre Inventare zuständig bleiben, trägt den unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten Rechnung und stärkt das Subsidiaritätsprinzip.

Parlamentarische Beratung als nächste Etappe

Mit der Vorlage liegt eine solide Grundlage für die parlamentarische Beratung vor. Der HEV Kanton Zürich wird diesen Prozess weiterhin eng begleiten – mit dem Ziel eines Denkmalschutzrechts, das Eigentumsschutz, raumplanerische Entwicklung und energetische Anforderungen ausgewogen berücksichtigt.

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
für Sie unabhängig und
neutral zu handeln.»*

*Sandra Spring
Immobilienbewirtschaftung und
Liegenschaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen

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

ISO TEC[®]
IMMER BESSER.

www.isotec.ch



Behind the Scenes beim HEV Zürich

Wie aus einer Idee ein Ort für Content, Kreativität und Begegnungen wurde. Alles begann mit einem leeren Raum.

Wo heute Kameras, Mikrofone und kreative Ideen ihren Platz haben, standen vor wenigen Monaten noch vier weisse Wände. Die Vision war jedoch schnell klar: Wir wollten einen Ort schaffen, an dem moderne Kommunikation entsteht – und gleichzeitig einen Raum, der unseren Mitarbeitenden offensteht, um sich zurückzuziehen, auszutauschen oder neue Ideen zu entwickeln.

Von der Idee zur Vision

Bevor der erste Pinselstrich gesetzt oder die Technik installiert wurde, stellten wir uns eine einfache Frage: *Wie soll sich dieser Raum anfühlen?*

Um erste Ideen greifbar zu machen, nutzten wir Künstliche Intelligenz. Aus Fotos des leeren Raums entstanden innerhalb kürzester Zeit ver-

schiedene Visualisierungen. Licht, Materialien, Farben und Einrichtung konnten ausprobiert, verändert und neu gedacht werden – lange bevor die eigentliche Umsetzung begann.

Die KI hat uns die Planung nicht abgenommen. Sie war vielmehr ein kreativer Sparringspartner, der half, Ideen sichtbar zu machen und verschiedene Möglichkeiten zu vergleichen. Einige dieser Entwürfe dienten als Inspiration für das Studio, das heute Realität ist.

Die Bilder auf diesen Seiten erzählen genau diese Entwicklung: vom leeren Raum über die KI-generierte Vision bis hin zum fertigen Studio.

Ein Raum mit vielen Möglichkeiten

Das Studio ist bewusst vielseitig gestaltet. Hier produzieren wir Videos, Podcasts und Interviews

mit Expertinnen und Experten, entwickeln neue Formate für unsere Mitglieder und schaffen Inhalte für unsere digitalen Kanäle. Ob klassische Ratgeber, kurze Social-Media-Clips für Instagram, LinkedIn oder TikTok – das Studio bietet die passende Umgebung, um Ideen schnell und professionell umzusetzen.

Gleichzeitig ist es mehr als nur ein Produktionsraum. Es bietet unseren Mitarbeitenden einen Ort für kreative Denkpausen, kleinere Besprechungen oder konzentriertes Arbeiten. Moderne Kommunikation lebt von Flexibilität – genau dafür wurde das Studio geschaffen.

Und jetzt geht die Reise erst richtig los

Mit dem Studio ist ein wichtiger Grundstein gelegt – doch eigentlich stehen wir erst am Anfang. Der Raum wird sich weiterentwickeln, neue Ideen ermöglichen und mit jedem Projekt ein Stück wachsen.

Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen. In den kommenden Ausgaben werden wir immer wieder Einblicke hinter die Kulissen geben, neue Formate vorstellen und zeigen, was im Studio entsteht. Ob spannende Interviews, hilfreiche Ratgeber oder besondere Geschichten aus dem HEV Zürich – das Studio wird künftig ein fester Bestandteil unserer Kommunikation sein.

Bleiben Sie also dran – wir nehmen Sie mit auf diese Reise.



Andrea Isler

Marketing & PR
HEV Zürich



Ausgangslage Studioraum beim HEV Zürich



TESSINER IMMOBILIENMARKT IM WANDEL

Den Wert Ihrer Liegenschaft richtig kennen

Das Tessin zählt seit Generationen zu den begehrtesten Wohn- und Lebensregionen der Schweiz. Mediterranes Klima, eine beeindruckende Naturkulisse, die Nähe zu Mailand und eine hohe Lebensqualität machen den Südkanton für Eigentümer, Investoren und Zweitwohnungsbesitzer gleichermassen attraktiv. Gleichzeitig zeigt die aktuelle Marktentwicklung, dass Immobilienentscheide heute mehr Fachwissen erfordern als noch vor wenigen Jahren.

Wer eine Liegenschaft im Tessin besitzt oder den Kauf, den Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie plant, sollte deshalb auf eine fundierte lokale Marktkennntnis setzen.

Ein Markt mit Chancen – aber auch neuen Herausforderungen

Der Tessiner Immobilienmarkt präsentiert sich derzeit sehr differenziert: Einerseits profitiert insbesondere Lugano von einer erfreulichen Entwicklung im Finanzsektor. Die Nachfrage nach Büroflächen hat deutlich zugenommen, und die Leerstandsquote ist auf ein sehr tiefes Niveau gesunken. Internationale Unternehmen und Finanzdienstleister

stärken ihre Präsenz im Tessin und bestätigen damit die Bedeutung des Finanzplatzes Lugano.

Andererseits präsentiert sich der Wohnungsmarkt deutlich anspruchsvoller. Die Leerstandsquoten bei Mietwohnungen liegen über dem Schweizer Durchschnitt, die Vermarktungsdauer hat sich verlängert, und die Angebotsmieten sind zuletzt sogar zurückgegangen. Eigentümer müssen sich deshalb stärker mit Fragen der Positionierung, Preisgestaltung und Werterhaltung ihrer Objekte auseinandersetzen.

Auch im Bereich Wohneigentum zeigt sich ein gemischtes Bild. Während Einfamilienhäu-



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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



WIR SIND AUF EINEM
BETRIEBSAUSFLUG ...

... deshalb bleiben unsere Büros am **Freitag, 28. August 2026**, geschlossen. Am **Montag, 31. August 2026**, sind wir wieder für Sie da. Vielen Dank für Ihr Verständnis.



ser zuletzt eine gewisse Preisstabilität aufwiesen, gingen die Preise für Eigentumswohnungen teilweise zurück. Zudem besteht bei zahlreichen Liegenschaften ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Viele Objekte stammen aus den 1970er- und 1980er-Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Komfort und Marktattraktivität.

Gute Entscheidungen beginnen mit einer professionellen Analyse

Gerade in einem regional sehr unterschiedlich funktionierenden Markt ist eine objektive Beurteilung der eigenen Liegenschaft von grossem Wert.

Viele Eigentümer stellen sich Fragen wie:

- Welchen realistischen Marktwert hat meine Immobilie heute?
- Welche Investitionen erhöhen den Wert nachhaltig?
- Lohnt sich eine energetische Sanierung?
- Soll ich verkaufen oder langfristig halten?
- Wie kann ich Leerstände vermeiden?
- Welches Entwicklungspotenzial bietet mein Grundstück?

Eine professionelle Bewertung liefert die notwendigen Grundlagen, um solche Entscheidungen

auf Fakten und nicht auf Annahmen zu stützen. Oft zeigt sich dabei, dass bereits kleine Massnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der Marktposition und des erzielbaren Ertrags führen können.

Lokale Expertise macht den Unterschied

Der Tessiner Immobilienmarkt unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von den Märkten der Deutschschweiz. Unterschiede bei Nachfrage, Preisniveau, Käuferstruktur, Steuerfragen oder Bauvorschriften erfordern spezifisches Fachwissen und eine genaue Kenntnis der lokalen Gegebenheiten.

Genau hier setzen die Expertinnen und Experten des HEV Tessin mit ihrer Beratung an. Eigentümer erhalten Zugang zu erfahrenen Fachleuten, die den regionalen Markt kennen und individuelle Lösungen entwickeln können.

Die Immobilienberatungen, Bewertungen und weiteren Immobiliendienstleistungen werden durch die APF-HEV Ticino Servizi Immobiliari Sagl erbracht. Als Immobilienpartner des Hauseigentümerverbandes Tessin und Tochtergesellschaft des Hauseigentümerverbandes Zürich begleitet das Unternehmen Eigentümer kompetent bei Marktwertschätzungen, der Entwicklung von Verkaufsstrategien, Vermietungen sowie bei der Beurteilung von

Entwicklungs- und Nutzungspotenzialen ihrer Liegenschaften.

Exklusiver Mehrwert für Mitglieder des HEV Zürich bei Bewertungen Ihrer Liegenschaft im Tessin

Wer bereits Mitglied beim HEV Zürich ist, kann beim Hauseigentümerverband Ticino (APF-HEV Ticino) eine Doppelmitgliedschaft zu vergünstigten Konditionen abschliessen. Für lediglich CHF 40.– pro Jahr profitieren Eigentümer von zusätzlichen Dienstleistungen und attraktiven Vorteilen im Tessin.

Ein weiterer Vorteil: *Mitglieder von APF-HEV Ticino erhalten zum Beispiel bis zu 10 Prozent Rabatt auf eine Immobilienbewertung durch die APF-HEV Ticino Servizi Immobiliari Sagl.* Damit wird eine professionelle Marktwertanalyse noch attraktiver – sei es für Verkaufsüberlegungen, Nachlassplanungen, Finanzierungen,

Investitionen oder die langfristige Werterhaltung einer Liegenschaft.

Jetzt Potenziale erkennen und Chancen nutzen

Die Marktverhältnisse im Tessin verändern sich laufend. Umso wichtiger ist es, den tatsächlichen Wert und die Entwicklungsmöglichkeiten einer Immobilie zu kennen. Eine professionelle Beratung schafft Transparenz, minimiert Risiken und hilft, die richtigen Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt zu treffen.

Nutzen Sie die Kompetenz des HEV Ticino und der APF-HEV Ticino Servizi Immobiliari Sagl, um das Potenzial Ihrer Tessiner Liegenschaft optimal auszuschöpfen.

Ob Ferienwohnung, Einfamilienhaus, Renditeobjekt oder Bauland – eine professionelle Bewertung bildet die Grundlage für fundierte Entscheidungen und eine erfolgreiche Immobilienstrategie im Tessin.

Werbung

Fordern Sie noch heute Ihre unverbindliche Offerte an

Mitgliedschaften und Annahme von Bewertungsaufträgen für Liegenschaften im Tessin:



Tiziano Winiger
Ic. iur. MAS REM ZFH
Direttore

HEV Ticino | Via Guisan 6
6902 Lugano-Paradiso
Telefon 091 980 40 00
Mail: info@hev-ticino.ch
www.hev-ticino.ch



Claudia Scholz
Amministratrice immobiliare con attestato
professionale federale Direttrice

APF-HEV Ticino Servizi Immobiliari Sagl
Piazza Stazione 6a | 6600 Muratlo
Telefon 091 601 28 70
info@apf-hev-tise.ch
https://apf-hev-ticino-servizi.ch



WAS IST MEIN HAUS ODER MEINE WOHNUNG IM TESSIN WERT?

EINE SERIÖSE UND FUNDIERTE IMMOBILIENBEWERTUNG SCHAFFT KLARHEIT.

Der Tessiner Immobilienmarkt ist einzigartig und entwickelt sich anders als andere Regionen der Schweiz. Eine professionelle Bewertung gibt Ihnen Sicherheit bei Verkauf, Finanzierung, Erbschaft oder Vermögensplanung.

REALISTISCHER MARKTWERT
Fundierte Bewertung statt Schätzung – auf Basis aktueller Marktdaten und lokaler Expertise.

BESSERE ENTSCHEIDUNGEN
Für Verkauf, Finanzierung, Erbschaft oder Vermögensplanung.

SICHERHEIT & TRANSPARENZ
Objektiv, nachvollziehbar und diskret von erfahrenen Immobilienprofis.

APF-HEV TICIO MITGLIEDERVORTEIL BIS ZU

10% RABATT
auf professionelle Immobilienbewertungen

JETZT IHRE IMMOBILIENSCHÄTZUNG ANFORDERN!
Erfahren Sie, was Ihre Immobilie wirklich wert ist – schnell, diskret und unverbindlich.

- ✓ Lokale Marktkennntnis im ganzen Tessin
- ✓ Berücksichtigung von Erst- und Zweitwohnsitz
- ✓ Vergleich mit aktuellen Transaktionen
- ✓ Persönliche Beratung und Besprechung

WIR SIND FÜR SIE DA!
Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Erstberatung. Wir freuen uns auf Sie!

091 980 40 00
info@hev-ticino.ch

MEHR INFORMATIONEN:
www.hev-ticino.ch

MITGLIED WERDEN UND PROFITIEREN:
www.hev-ticino.ch/mitgliedschaft

IHR ZUHAUSE. UNSER ENGAGEMENT. IHR VORTEIL.

Doppelmitglieder APF-HEV Ticino profitieren von exklusiven Konditionen bei der Bewertung.

55. BAUEN & MODERNISIEREN | MESSE ZÜRICH | 17.–20. SEPTEMBER 2026

Die Schweiz investiert ins Zuhause: Modernisieren liegt im Trend

Neue Küche, frisches Bad, bessere Dämmung und mehr Wohnkomfort: Von 17. bis 20. September 2026 wird die Messe Zürich zum Treffpunkt für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, Bauherrschaften, Planer und alle, die ihr Zuhause auf Vordermann bringen wollen. Die 55. Bauen & Modernisieren begleitet Besucherinnen und Besucher von der ersten Idee bis zur konkreten Umsetzung, mit Fachleuten zum Anfassen statt anonymer Recherche.

Der Zeitpunkt könnte kaum besser sein: Mit dem beschlossenen Systemwechsel beim Eigenmietwert, der bis 2029 umgesetzt wird, lohnt es sich für viele Eigentümerinnen und Eigentümer, Sanierungen und Modernisierungen jetzt anzupacken, solange Unterhaltsarbeiten steuerlich noch abzugsfähig sind. Wie stark das Thema bewegt, zeigen die beiden Schwestermessen in Luzern und Wettingen: Beide verzeichneten Anfang Jahr einen deutlichen Besucherzuwachs, und die Aussteller berichten von mehr Abschlüssen als in den Jahren zuvor.

Im Zentrum steht die ganze Vielfalt des Modernisierens: Küche und Bad als beliebteste

Renovationsprojekte, der Innenausbau von Böden über Türen bis zu massgeschneiderten Schreinerlösungen, Heizen, Lüften und Kühlen, die Gebäudehülle von der Fassade über die Fenster bis zum Dach sowie Haus und Garten. Dazu kommen Möbel und Wohndesign, Sauna und Wellness sowie smarte Lösungen fürs Zuhause. Wer Ideen sucht, findet sie hier zum Anfassen und im direkten Gespräch mit den Profis, die sie umsetzen.

Ihren Platz hat selbstverständlich auch die Energiezukunft: Von Wärmepumpen über Photovoltaik bis zu Speicherlösungen erhalten Besucherinnen und Besucher praxisnahe Entscheidungshilfen für ihr Projekt. Mit den

Besucherinformationen

• Datum und Öffnungszeiten:
17.–20. September 2026
Donnerstag bis Sonntag: 10–17 Uhr

• Eintritt:
Donnerstag gratis
Freitag bis Sonntag: CHF 10.–/Tag
Kinder bis 16 Jahre in Begleitung
Erwachsener gratis

• Weitere Infos:
www.bautrends.ch



Themenschwerpunkten ZüriSOLAR 26 und ZüriWOHNDESIGN 26 setzt die Messe zudem zwei Akzente, die Energie und schönes Wohnen verbinden.

Mit über 40 Fachvorträgen und Foren profitieren Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zudem von unabhängigem Wissen aus erster Hand: kompakt, verständlich und direkt anwendbar fürs eigene Projekt.

«Unser Ziel ist es, Besucherinnen und Besucher bei ihren Bau-, Sanierungs- und Wohnprojekten mit unabhängigem Fachwissen, konkreten Lösungen und persönlicher Beratung zu unterstützen», sagt André Biland. «Die Kombination aus Innovation, Inspiration und



kompetenter Beratung macht die Bauen & Modernisieren seit Jahren zu einer der wichtigsten Plattformen der Branche.»

Die 55. Bauen & Modernisieren zeigt vom Keller bis zum Dach, was Bauen und Wohnen heute kann: konkret, unabhängig und inspirierend. Wer ein Projekt plant, geht mit Ideen nach Hause und mit einem Plan, wie sie Realität werden.



ZT FACHMESSEN

ZT Fachmessen AG

Pilgerweg 9 | CH-5413 Birmenstorf

Telefon +41 56 204 20 20

info@fachmessen.ch

www.fachmessen.ch





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 17. September 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 Entrecôte Fédérale
	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, 20. August 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 17. September 2026

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

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

Justizvollzugsanstalt Bostadel



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



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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Kloten 4½-Zimmer-Gartenwohnung

Die grosszügig geschnittene Wohnung präsentiert sich dank laufender Unterhaltsarbeiten in einem gepflegten Zustand. Das Raumkonzept überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit eigener Waschküche und praktischem Bastelraum. Zudem besticht die Umgebung durch ihre grüne, die Überbauung umgebende Oase. Direkt angrenzend an ein Feld sowie an einen Waldabschnitt und gelegen in einer 30er-Zone, bietet sie einen idealen Rückzugsort. Es können Parkplätze in der Einstellhalle miterworben werden. Baujahr: 1995, Wohnfläche: 144,6 m², Nutzfläche: 162,6 m²
Verhandlungspreis: CHF 1 400 000.–



Kloten 5½-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss

Das Raumkonzept der grosszügigen Attikawohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit eigener Waschküche und praktischem Bastelraum. Die Südwest-Ausrichtung sorgt sowohl in der Wohnung als auch auf der Terrasse für angenehme Sonnenverhältnisse. Direkt angrenzend an ein Feld sowie an einen Waldabschnitt und gelegen in einer 30er-Zone, bietet sie einen idealen Rückzugsort. Es können Parkplätze in der Einstellhalle miterworben werden. Baujahr: 1995, Wohnfläche: 135 m², Nutzfläche: 158,8 m²
Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.–



Kloten 5½-Zimmer-Wohnung mit grosser Terrasse

Die 5½-Zimmer-Wohnung punktet mit einem grosszügigen Raumkonzept, einem durchdachten angelegten Grundriss sowie einer eigenen Waschküche und einem praktischen Bastelraum. Angenehme Sonnenstunden lassen sich auf der grossen Terrasse geniessen. Direkt angrenzend an ein Feld sowie an einen Waldabschnitt und gelegen in einer 30er-Zone, bietet die Wohnung zudem einen idealen Rückzugsort. Es können Parkplätze in der Einstellhalle miterworben werden. Baujahr: 1995, Wohnfläche: 152,2 m², Nutzfläche: 186,5 m²
Verhandlungspreis: CHF 1 450 000.–



Winkel 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 2½-Zimmer-Einliegerwohnung

An ruhiger und familienfreundlicher Lage, angrenzend an die unverbaubare Landwirtschaftszone, präsentiert sich die Liegenschaft als ideales Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur kombinieren möchten. Die grossen Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die attraktiv gestaltete Einliegerwohnung bietet ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenhaus. Durch ihre Lage ist sie so konzipiert, dass sowohl die Bewohnerschaft der Wohnung als auch jene des darüberliegenden Einfamilienhauses von einem hohen Mass an Privatsphäre profitieren. Baujahr: 1996, Anbau/Ausbau Einliegerwohnung: 2016, Nutzfläche Einfamilienhaus: 196,3 m², Nutzfläche Wohnung: 100,7 m²
Verhandlungspreis: CHF 2 920 000.–

HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Der Hauseigentümerversand Dübendorf & Oberes Glattal lädt alle Interessierten herzlich zum Vortrag ein.

IMMOBILIEN-TRENDS & PREISENTWICKLUNG

REFERENTEN

Gian Matossi
Leiter Steuern
ZKB Dübendorf

Ursina Kubli
Leiterin Immobilien-Research
ZKB Dübendorf

THEMEN

- ✓ Aktuelle Immobilien-Trends im Kanton Zürich
- ✓ Preisentwicklung im Kanton Zürich sowie in der Region Dübendorf & Oberes Glattal
- ✓ Steuerliche Auswirkungen der geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts

DONNERSTAG, 10. SEPTEMBER 2026
20.00 UHR

PFARREZENTRUM LEEPÜNT
Leepüntstrasse 14
8600 Dübendorf

Wir bitten um ihre Anmeldung bis **Mittwoch, 9. September 2026** per E-Mail an anmeldungen@hev-duebendorf.ch oder telefonisch unter **044 820 03 43**.

Auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Wir freuen uns auf ihre Teilnahme.

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.

Hauseigentümerversand Zürich

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

Ihre Solaranlage kann mehr –

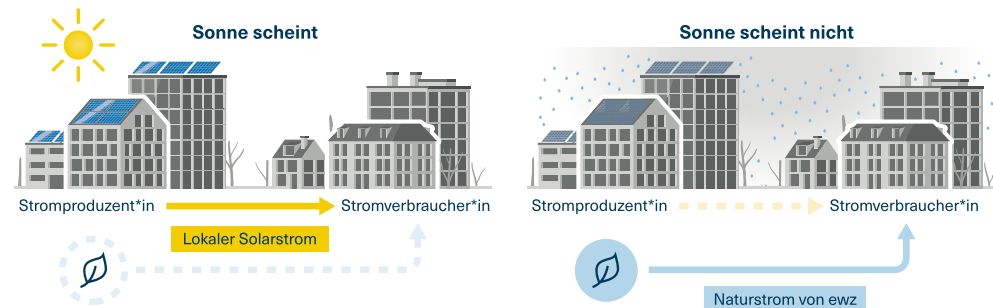
Sie besitzen bereits eine Solaranlage? Dann können Sie überschüssigen Solarstrom künftig direkt in Ihrer Nachbarschaft vermarkten – und langfristig höhere Erlöse erzielen als mit der Einspeisung ins Netz. Falls Sie noch keine Anlage haben, ist jetzt ein guter Zeitpunkt, das Optimierungspotenzial Ihrer Liegenschaft zu prüfen.



Ab sofort mehr verdienen mit überschüssigem Solarstrom

Produzieren Sie mit Ihrer Solaranlage in der Stadt Zürich mehr Strom, als Sie selbst verbrauchen? Dann können Sie diesen Überschuss nicht nur ins Netz einspeisen, sondern direkt an Ihre Nachbarschaft verkaufen und damit zusätzliche Erträge erzielen. Dies steigert die Wirtschaftlichkeit Ihrer Solaranlage. Mit ewz.solarquartier entstehen lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG). Dabei wird Solarstrom dort genutzt, wo er produziert wird: im Quartier.

Die lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG)



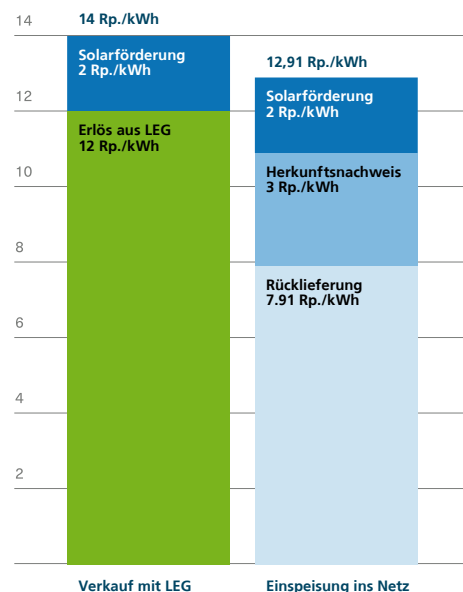
Mehr Erlös dank lokaler Elektrizitätsgemeinschaft

Als Betreiber*in einer Solaranlage erhalten Sie für den innerhalb der LEG verkauften Strom einen garantierten Preis von 14 Rappen pro Kilowattstunde (Rp./kWh), statt durchschnittlich 12,91 Rp./kWh bei der Einspeisung. Die Teilnahme ist einfach: Registrieren Sie Ihre Anlage auf ewz.ch/leg. Sobald genügend interessierte Stromkund*innen in Ihrer Nachbarschaft angemeldet sind, bildet ewz die LEG. Dabei übernimmt ewz die gesamte administrative Abwicklung – und das ohne weitere Kosten für Sie.

und Ihr Dach vielleicht auch.

Für Anlagenbesitzer*innen bedeutet dies: mehr Ertrag aus derselben Solaranlage – ohne Investitionen. Die Abnehmenden profitieren auch. Sie erhalten dadurch lokalen, nachhaltigen Solarstrom zum günstigen Standard-Tarif.

Rp./kWh



Noch keine Solaranlage?

Jetzt lohnt sich der Einstieg besonders

Auch für Hauseigentümer*innen ohne Solaranlage bietet sich derzeit eine attraktive Gelegenheit. Bund, Kanton und ewz unterstützen den Bau von Solaranlagen bereits heute mit Fördergeldern. Gleichzeitig können Investitionen in Solaranlagen aktuell noch steuerlich geltend gemacht werden.

Ab August erhöht ewz die Förderbeiträge:

- Grundbeitrag neu 5000 statt 4400 Franken
- Höhere leistungsabhängige Beiträge pro Kilowattpeak
- Neu 3000 Franken für bewilligungspflichtige PV-Anlagen auf bestehenden Gebäuden

In vielen Fällen decken die Fördergelder rund ein Drittel der Investitionskosten.

Jetzt Potenzial kostenlos prüfen

Ob bestehende Solaranlage oder Neubauprojekt: Wer jetzt handelt, sichert sich finanzielle Vorteile und kann langfristig vom selbst produzierten Solarstrom profitieren. Wir unterstützen Sie gerne bei einer ersten Einschätzung.



Kontakt

Daniel Keller
daniel.keller@ewz.ch
T +41 58 319 42 04

Weitere Informationen
und Solarpotenzialrechner:
ewz.ch/solaranlage



Jetzt kostenlos für
ewz.solarquartier
anmelden und
profitieren

KÜNDIGUNG WEGEN «ABBRUCH/NEUBAU DES GEBÄUDES»

Genügt bei einer solchen Kündigung die Angabe dieses Grundes?

Kündigt die Vermieterschaft das Mietverhältnis mit der Begründung, dass sie das Mietobjekt abbrechen will, ist dies nicht missbräuchlich. Der Abbruch macht die Nutzung des Objekts als Wohn- oder Geschäftsliegenschaft objektiv unmöglich. Daher genügt die Kündigungsbeurteilung mit «Abbruch/Neubau des Gebäudes».

Dass keine weiteren Angaben über die künftige Verwendung des Grundstücks nach dem Abbruch gemacht werden, lässt nicht ohne weiteres den Schluss zu, dass der Kündigungsgrund lediglich vorgeschoben ist.

Das Bundesgericht hält in seinem jüngsten Entscheid zum Thema «Kündigung infolge Ersatzneubau» fest, dass die Vermieterschaft nicht verpflichtet ist, ihre Abbruchkündigung durch konkrete Angaben zum geplanten Neubau zu untermauern.

Ebenso wenig erforderlich sind detaillierte Informationen zu den bereits getroffenen oder geplanten Abbruchvorkehrungen. Die Entscheidung, ob die Liegenschaft künftig selbstständig bewirtschaftet oder in ein grösseres Bauprojekt integriert werden soll, liegt

allein beim Eigentümer bzw. bei der Vermieterschaft.

Vor diesem Hintergrund ist die Kündigung auch nicht auf Vorrat erfolgt und ist somit rechtsgültig.

(BGer 4A_576/2024 vom 29. April 2025)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Werbung

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.

SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen

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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen 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

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
Mitgliedsnummer (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)



Im Einsatz für
mehr Sicherheit
in der Mobilität.



36'000 Westen

hat der TCS Zürich zum Schulanfang verteilt.

AUS DEM BUNDESGERICHT

Überhitzte Wohnung als Mietmangel

Das Bundesgericht befassete sich in einem Urteil vom 25. April 2017 mit der Frage, ob eine überhitzte Wohnung einen Mietmangel darstellt, der den Mieter zu einer Mietzinsreduktion berechtigt (4A_581/2016). Die kantonale Vorinstanz hatte dies bejaht, und das Bundesgericht bestätigte diesen Entscheid. Doch was sagt das Urteil tatsächlich aus – und was gerade nicht?

Im vom Bundesgericht beurteilten Fall ging es um eine 4-Zimmer-Wohnung in Genf. Die Mieter rügten verschiedene Mängel. Insbesondere machten sie geltend, die Wohnung sei trotz ausgeschalteter Heizung überhitzt, weil Storen oder Balkonvorhänge fehlten.

Die Mieter bewohnten die Wohnung seit November 2009 und bezahlten dafür einen monatlichen Nettomietzins von CHF 1683.–. Das kantonale Gericht verpflichtete die Vermieterin, auf der Seite des Südbalkons entweder Storen oder einen Balkonvorhang aus Zeltstoff anzubringen. Zudem sprach es den Mietern ab dem 1. November 2009 bis zur Installation des Sonnenschutzes eine Mietzinsreduktion von 7,5 % des Nettomietzinses zu. Dagegen erhob die Vermieterin Beschwerde ans Bundesgericht. Sie machte geltend, die Vorinstanz habe bei der Verpflichtung zur Mangelbehebung und der Mietzinsreduktion ausser Acht gelassen, dass der vereinbarte Mietzins unter dem statistischen Mietzinsniveau liege und die Mieter den fehlenden Sonnenschutz beim Vertragsabschluss gekannt hätten.

Zum Mangelbegriff

Weist die Mietsache bereits bei der Übergabe Mängel auf, welche den vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigen, ohne ihn auszuschliessen, gelten die Bestimmungen von Art. 259a–259i OR über Mängel während der Mietdauer. Der Mieter kann insbesondere die Behebung des Mangels sowie eine angemessene Mietzins-

reduktion verlangen (Art. 259a Abs. 1 lit. a und b OR). Die Mietzinsreduktion ist ab dem Zeitpunkt geschuldet, in dem der Vermieter Kenntnis vom Mangel erhält, und dauert bis zu dessen Behebung (Art. 259d Abs. 1 OR).

Ob ein Mangel vorliegt, beurteilt sich danach, ob die Mietsache dem Zustand entspricht, der für den vorausgesetzten Gebrauch erforderlich ist (Art. 256 Abs. 1 OR). Massgebend ist der Vergleich zwischen dem tatsächlichen und dem vereinbarten Zustand der Mietsache. Ein Mangel liegt vor, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder wenn eine Eigenschaft fehlt, die der Mieter nach Treu und Glauben aufgrund des vereinbarten Gebrauchs erwarten darf.

Zu erwartende Temperaturen

Nach Auffassung der Vorinstanz dürfen Mieter Raumtemperaturen von 20 bis 21 Grad beziehungsweise bei Minergie-Standard von 19 bis 20 Grad erwarten. Beim gerichtlichen Augenschein vom 28. Januar 2015 betrug die Raumtemperatur trotz ausgeschalteter Heizung und einer Aussentemperatur von lediglich 3 Grad 23 Grad. Bereits am 11. und 24. April 2014 wurden bei ausgeschalteter Heizung Durchschnittstemperaturen zwischen 23 und 25 Grad gemessen. Das Gericht stellte somit eine Überhitzung von 3 bis 5 Grad gegenüber der üblichen Raumtemperatur fest.

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass diese Temperaturen den Gebrauch der Wohnung

beeinträchtigen und vom Zustand abweichen, den ein Mieter erwarten darf. Die Überhitzung stelle daher einen Mietmangel dar. Gemäss dem als Zeugen befragten Heizungsfachmann war die Sonneneinstrahlung auf die Fensterfront die Ursache der erhöhten Temperaturen. Als geeignete Massnahmen empfahl er die Installation von Storen oder Aussenvorhängen aus Zeltstoff vor dem Wohnzimmer. Die Vorinstanz folgte dieser Empfehlung.

Mieter muss keinen Sonnenschutz installieren

Der Mietvertrag enthielt allerdings eine Klausel, wonach die Mieter Storen oder Zeltvorhänge auf eigene Kosten installieren mussten. Nach Auffassung der Vorinstanz wurde damit die gesetzliche Pflicht des Vermieters, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben, unzulässigerweise auf den Mieter überwältzt.

Das Bundesgericht bestätigte diese Auffassung. Allein aus dem Umstand, dass die Mieter die Wohnung vor Vertragsabschluss besichtigt hatten und ihnen das Fehlen eines Sonnenschutzes bekannt war, könne nicht geschlossen werden, die Wohnung entspreche deshalb dem vereinbarten Zustand.

Weiter machte die Vermieterin geltend, das Fehlen von Storen oder Zeltvorhängen sei bereits bei der Festlegung des Mietzinses berücksichtigt worden. Der vereinbarte Nettomietzins von CHF 1683.– liege deutlich unter dem statistischen Mietzinsniveau von CHF 1873.–. Da sie jedoch nicht nachweisen konnte, diese Tatsachen bereits vor den kantonalen Instanzen rechtzeitig vorgebracht und bewiesen zu haben, trat das Bundesgericht auf diese Rüge nicht ein.

Was besagt dieser Entscheid?

Der Entscheid betrifft einen Fall, in dem die Wohnung bereits ausserhalb der üblicherweise heissen Sommermonate überhitzt war. Die Ursache konnte mit verhältnismässigen Massnahmen – insbesondere durch einen aussenliegenden Sonnenschutz – behoben werden. Da Art. 256 OR den Vermieter zwingend verpflichtet, die Wohnung in einem zum vorausgesetz-

ten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten, kann diese Pflicht nicht entschädigungslos auf den Mieter überwältzt werden. Entsprechende mietvertragliche Vereinbarungen sind daher nichtig.

Ob ein unter dem statistischen Mietzinsniveau liegender Mietzins bei der Beurteilung der Gebrauchstauglichkeit einer Mietsache überhaupt eine Rolle spielt, musste das Bundesgericht nicht entscheiden. Vieles spricht jedoch dagegen. Vermieter sind deshalb gut beraten, notwendige Massnahmen zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit bereits vor der Vermietung umzusetzen und den Mietzins erst anschliessend festzulegen.

Was besagt der Entscheid nicht?

Der Entscheid äussert sich nicht zur Situation vorübergehend hoher Raumtemperaturen während der Sommermonate. Insbesondere lässt sich daraus kein Anspruch auf eine fest installierte Klimaanlage ableiten, sofern eine solche im Mietvertrag nicht ausdrücklich zugesichert wurde. Benötigt der Mieter mobile Klimageräte oder Ventilatoren, hat er diese grundsätzlich auf eigene Kosten anzuschaffen.

Gelegentlich hohe Raumtemperaturen im Sommer stellen für sich allein in der Regel keinen Mietmangel dar. Entsprechend besteht weder ein Anspruch auf Mangelbeseitigung noch auf eine Mietzinsreduktion, sofern die allgemein erforderlichen baulichen Massnahmen – insbesondere ein angemessener Sonnenschutz und bei Neubauten eine funktionsfähige Gebäudeisolation – vorhanden sind. Gerade Dachwohnungen in unsanierten Altbauten können sich im Sommer trotz aussenliegendem Sonnenschutz erheblich aufheizen. Dies allein begründet noch keinen Mietmangel.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

An bester Lage im dynamischen Zürcher Kreis 5 entstehen attraktive Gewerbeflächen im bekannten Gebäude «The Docks». Ab 1. April 2027 stehen moderne, flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung – ideal für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Verfügbare Flächen im 1. Obergeschoss

- Haus A: 340 m²
- Haus B: 380 m²
- Haus C: 245 m²

Bis zu 965 m² zusammenhängende Gesamtfläche. Die Flächen können einzeln, kombiniert oder als gesamtes Geschoss gemietet werden und bieten maximale Flexibilität für unterschiedlichste Unternehmensgrössen und Nutzungskonzepte.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Repräsentativer Unternehmensstandort im Herzen von Zürich-West
- Flexible Anmietung als Gesamtfläche oder einzelne Einheiten
- Erschliessung über zwei Treppenhäuser und Personenlift
- Rohbauzustand für individuelle Ausbaukonzepte
- Raumhöhen von 2,45 m bis 2,80 m
- Bestehende Sanitäreinrichtungen mit Erweiterungsmöglichkeit
- Tiefgarage mit anmietbaren Parkplätzen
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten persönlich und informieren Sie über die vielfältigen Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten.

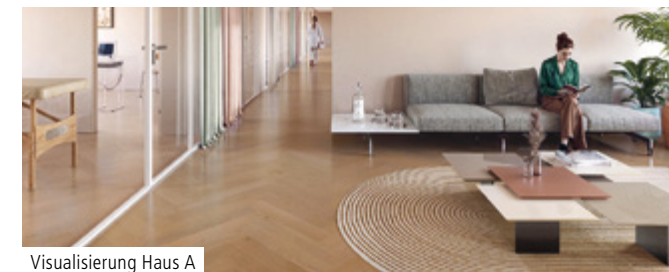


Priska Schmid | HEV Zürich
Telefon +41 44 487 17 84
priska.schmid@hev-zuerich.ch

Erstklassige Gewerbeflächen im Herzen von Zürich-West



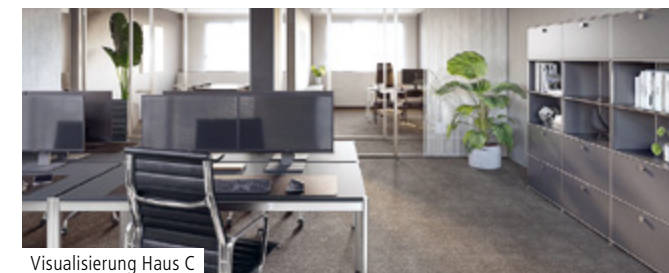
Aussenansicht



Visualisierung Haus A



Visualisierung Haus B



Visualisierung Haus C

OnePipe Pearlwater



Erst enthärten...

BWT PerlaMAXX Enthärter sorgen für kalkarmes, seidenweiches Perlwasser im ganzen Haus.

...dann mineralisieren

Das BWT Pearlwater Mineralizer Kitchen-Set garantiert perfekten Trinkgenuss.

Weichstes Wasser trifft auf besten Geschmack!

Geniessen Sie den Komfort von seidenweichem und mineralisiertem Perlwasser aus nur einer Leitung.

Jetzt entdecken



OnePipe Pearlwater

Ein System, das alles kann

Das Wassertechnologie-Unternehmen BWT hat ein System entwickelt, das die klassische Wasserenthärtung sinnvoll erweitert. Zusätzlich zur Enthärtungsanlage sorgt ein einfach installierbarer Küchenfilter dafür, dass das Trinkwasser geschmacklich optimiert wird.

Bis anhin galten die Enthärtung des lokalen Leitungswassers und die gleichzeitige Anreicherung mit wertvollen Mineralien als nicht miteinander vereinbar. Mit dem neu lancierten OnePipe Pearlwater bringt BWT beide Verfahren in einem System zusammen.

Zuerst enthärten ...

Die Basis des Systems bildet eine zentrale Enthärtungsanlage im Keller, die das gesamte Haus mit kalkarmem, weichem Wasser versorgt.

Indem der Kalkanteil reduziert wird, werden Leitungen, Boiler und Geräte geschützt und ihre Lebensdauer verlängert. Das bedeutet weniger Reparaturen oder Ersatzinvestitionen und senkt auch den Energieverbrauch. Dazu kommen weitere Vorteile: weniger Kalkflecken auf Haushaltsgeräten, flauschigere Badetücher und Kleider sowie weniger trockene Haut und Haare.

... dann mineralisieren

Nicht nur die Wasserhärte, auch der Geschmack des Trinkwassers hängt von seiner Zusammensetzung ab. Das BWT Pearlwater Mineralizer Kitchen-Set ergänzt das System deshalb mit einem Filter, der das Wasser gezielt mit Mineralien anreichert.

Dafür wird ein Filter unter der Spüle montiert und an den bestehenden Wasserhahn angeschlossen, ohne dass dieser ausgetauscht wird oder



Das BWT Pearlwater Mineralizer Kitchen-Set wird unter der Spüle installiert und an den bestehenden Wasserhahn angeschlossen.

Löcher in die Arbeitsplatte gebohrt werden müssen. Per Bluetooth-Knopf lässt sich zwischen seidenweichem Perlwasser für den Haushalt und mineralisiertem Trinkwasser wechseln.

Einfach eingebaut

Eine Enthärtungsanlage lässt sich in der Regel unkompliziert in die bestehende Hausinstallation integrieren. Nach einer Beratung durch BWT wird das System auf die jeweilige Haussituation abgestimmt.

Auch das Pearlwater Mineralizer Kitchen-Set kann einfach nachgerüstet werden und passt sowohl in Neubauten als auch in bestehende Küchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?



Fragen zu OnePipe Pearlwater beantworten unsere Berater gerne. Einfach QR-Code scannen und einen Termin vereinbaren.



BWT AQUA AG

Hauptstrasse 192 | 4147 Aesch

Tel. 061 755 88 99 | info@bwt-aqua.ch | bwt.com

MIETRECHT

Wenn der Mieter die Wohnungsreinigung verhindert

Verweigert ein Mieter trotz mehrfacher Aufforderung den Zutritt zur Wohnung für eine notwendige Reinigung, kann dies eine schwere Verletzung der mietrechtlichen Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten nach Art. 257f Abs. 3 OR darstellen. In einem Entscheid aus dem Jahr 2015 bejahte das Mietgericht Zürich die Voraussetzungen dieser Bestimmung und verneinte einen Anspruch auf Erstreckung des Mietverhältnisses.

Der Fall

Die Vermieterin stellte fest, dass sich die Wohnung des Mieters in einem stark verschmutzten und unhygienischen Zustand befand. Zudem kam es zu erheblichen Geruchsmissionen und Beschwerden anderer Hausbewohner. Sie forderte den Mieter auf, seine Wohnung regelmässig reinigen zu lassen, und wies ihn auf

die möglichen Folgen weiterer Pflichtverletzungen hin.

Trotz wiederholter Bemühungen der Vermieterin und des Beistands des Mieters, eine professionelle Reinigung zu organisieren, verweigerte dieser den Zutritt zur Wohnung. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis daraufhin ordentlich. Sie machte geltend, die Wohnung befinde sich in einem desolaten Zustand, verursache erhebliche Geruchsmissionen und der Mieter beschimpfe Mitarbeitende der Verwaltung.

Der Mieter verlangte die Erstreckung des Mietverhältnisses. Das Mietgericht wies das Begehren ab.

Rechtliche Beurteilung

Das Mietgericht hielt fest, dass eine Erstreckung selbst bei einer ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sein kann, wenn die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR erfüllt wären. Erforderlich sind:

- eine schwere Verletzung der Sorgfalts- oder Rücksichtnahmepflichten;
- eine vorgängige schriftliche Abmahnung;
- die Fortsetzung der Pflichtverletzung trotz Abmahnung.

Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht

Zur Sorgfaltspflicht des Mieters gehört insbesondere, die Wohnung vertragsgemäss zu nutzen, in einem hygienischen Zustand zu halten und übermässige Immissionen – namentlich starke Gerüche – zu vermeiden. Massgebend sind die

allgemeinen gesellschaftlichen Vorstellungen von Ordnung und Reinlichkeit.

Eine Pflichtverletzung liegt vor, wenn der Mieter die Mietsache unsachgemäss gebraucht oder andere Hausbewohner über das übliche und zumutbare Mass hinaus beeinträchtigt. Dazu gehören insbesondere Immissionen durch Lärm, Rauch, Staub oder Gerüche. Bereits fahrlässiges Verhalten genügt; ein besonderes Verschulden ist nicht erforderlich. Die Beweislast trägt der Vermieter.

Schriftliche Abmahnung

Die Abmahnung muss die beanstandete Pflichtverletzung konkret bezeichnen, damit der Mieter sein Verhalten anpassen kann. Eine ausdrückliche Kündigungsandrohung ist nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin den Mieter mehrfach auf die Missstände hingewiesen und ihn schriftlich aufgefordert, die Wohnung regelmässig reinigen zu lassen. Damit lag eine Abmahnung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR vor.

Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung

Die Pflichtverletzung muss objektiv schwer wiegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterin oder die übrigen Hausbewohner unzumutbar machen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ein Mieter den Zutritt zur Wohnung für notwendige Reinigungsarbeiten verweigert und dadurch die Beseitigung der Missstände verhindert.

Das Gericht stützte sich auf zahlreiche Fotos, welche den stark verwahrlosten und unhygienischen Zustand der Wohnung dokumentierten. Es erachtete deshalb auch die Angaben der Vermieterin zu den erheblichen Geruchsmissionen sowie zu den Beschwerden anderer Hausbewohner als glaubhaft.

Zudem verletzte der Mieter seine Duldungspflicht nach Art. 257h Abs. 1 OR, indem er der

beauftragten Reinigungsfirma den Zutritt zur Wohnung verweigerte.

Entscheid des Gerichts

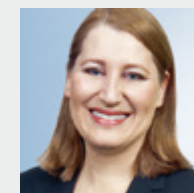
Das Mietgericht bejahte eine schwere Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten und erachtete die Fortsetzung des Mietverhältnisses als unzumutbar. Dass die Vermieterin erst rund zehn Monate nach der Abmahnung kündigte, wertete das Gericht nicht als Duldung der Missstände, sondern als Entgegenkommen gegenüber dem Mieter.

Nach Auffassung des Gerichts wären sogar die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung erfüllt gewesen. Das Erstreckungsbegehren des Mieters wurde deshalb abgewiesen.

Bedeutung für die Praxis

Der Entscheid zeigt, dass Vermieter gegen verwahrloste Wohnungen und erhebliche Geruchsbelästigungen wirksam vorgehen können. Voraussetzung sind eine sorgfältige Dokumentation der Missstände – etwa durch Fotos und Beschwerden anderer Hausbewohner – sowie eine schriftliche Abmahnung.

Werden die Pflichtverletzungen trotz Abmahnung fortgesetzt und wird die Behebung der Missstände zusätzlich verhindert, kann dies eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Je nach Kündigungsgrund und Art der Kündigung kann auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sein.



Anita Lankau

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

Werbung

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

Werbung



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

Ihr Lift. Unsere Passion. Schweizer Qualität.

Das unabhängige Liftunternehmen für alle Fabrikate.
Persönlich, kompetent und zu fairen Preisen.

Nur bei uns

5 Jahre Garantie auf unsere Lift-Steuerungen

30+

Jahre Erfahrung

24/7

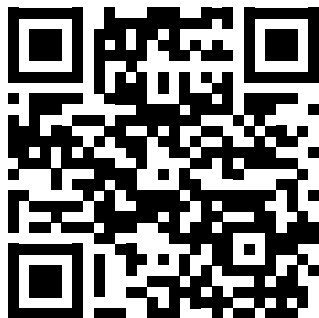
Störungsdienst

20+

Fabrikate

100%

Schweizer QS



☎ 056 401 33 33

✉ info@swissliftservice.ch



Dario Catalano

Beratung & individuelle Lift-
lösungen.



Alexander Fedorov

Service, Montage & Umsetzung
vor Ort.

Die Wartungsfalle:

Warum eine markenunabhängige Liftwartung die beste Wahl ist

Teure, intransparente Wartungsverträge von Liftherstellern trüben häufig den Betrieb einer modernen Liftanlage. Die Swiss Lift Service AG bietet als unabhängige Wartungsfirma professionellen Service zu tieferen Preisen für alle Liftmarken an.

Folgendes Szenario: Der Aufzug steht still. Was folgt, ist nicht nur der Unmut der Bewohner, sondern kurz darauf die Ernüchterung statt Höhenfahrt beim Blick auf die Abrechnung. Trotz eines teuren Unterhaltsvertrags schlägt das benötigte Ersatzteil mit Unsummen zu Buche.

Viele Liftbetreiber gehen davon aus, dass ihre Geräte nur von den ursprünglichen Herstellern gewartet werden können. Deren Wartungsverträge sind oft hochkomplex und undurchsichtig. Alle bieten die übliche Basis-, Teil- oder Vollwartung an. Was darin genau gedeckt ist, zeigt sich erst im Schadenfall. Zudem muss man dank unpersönlicher Service-Hotlines mit Sitz im Ausland seinen Schadenfall verschiedenen Personen gleich mehrmals erklären.

Günstiger dank Unabhängigkeit

Das geht anders. Die Swiss Lift Service AG hat sich auf die Fahne geschrieben, den Wartungsservice am Kunden zu orientieren. Das Angebot umfasst kompetente Liftwartungen für alle Liftmarken zu fairen Preisen. Dabei erhalten Sie alles, was die grossen Hersteller auch versprechen. Ob 24/7 erreichbaren Störungsdienst, kurzfristige Reparaturen oder Behördeninspektionen – als Schweizer Firma deckt die Swiss Lift Service AG alles für einen reibungslosen Liftbetrieb ab.

Besser dank persönlicher Betreuung

An allererster Stelle stehen Sie als Kunde innerhalb einer persönlichen Betreuung. Die Gründer, Dario Catalano und Alexander Fedorov, weisen gemeinsam eine geballte Ladung Erfahrung von über 30 Jahren im Liftgeschäft auf. Persönliche Betreuung ist für sie ein Muss. «Wir besetzen



Dario Catalano (links) und Alexander Fedorov leben für gute Liftwartung – unabhängig vom Hersteller.

unsere Service-Hotline bewusst mit eigenen Technikern», berichtet Gründer Dario Catalano, «so können wir unsere Kunden persönlich betreuen und wissen immer sofort, worum es geht.» Die beiden Liftprofis mit Leib und Seele sind überzeugt von ihrem Service. Das zeigt sich unter anderem in ihrem übersichtlichen Angebot. So einfach kann gute Liftwartung sein. Rufen Sie jetzt Dario Catalano für eine persönliche Beratung zu Ihrer Liftwartung an.

◆ Swiss
Lift Service

Swiss Lift Service AG

Härdlistrasse 17, CH-8957 Spreitenbach
Tel.: +41 56 401 33 33 | +41 79 867 92 17
dc@swissliftservice.ch | www.swissliftservice.ch

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

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

	☐	
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	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich 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)



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?

Über
25 Jahre
erfolgreich!

Von der Analyse bis zur Sanierung.

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

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürliemann Bautenschutz AG | Kempttalstrasse 124 | 8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus
professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



AUS DEM BAUREKURSGERICHT

Das Hammerschlagsrecht

Bei Bauvorhaben kommt es häufig vor, dass das Baugrundstück zu wenig Platz bietet, kein ausreichender Zugang besteht oder der Ausleger eines Baukrans über ein Nachbargrundstück schwenkt. Mit einer solchen Konstellation befasste sich das Baurekursgericht des Kantons Zürich in einem Entscheid aus dem Jahr 2008.

Rechtsgrundlage

Gemäss § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit dies für die Erstellung, die Änderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen oder deren Ausstattungen erforderlich ist und dadurch das Eigentum des Nachbarn nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird. Dieses Recht ist möglichst schonend auszuüben und setzt eine volle Entschädigung voraus.

Nach § 230 Abs. 1 PBG muss die beabsichtigte Inanspruchnahme dem betroffenen Nachbarn rechtzeitig und schriftlich mitgeteilt werden. Stimmt dieser nicht innert 30 Tagen zu oder können sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Gesuch des Ansprechers die zuständige Baubehörde über die Zulässigkeit der Beanspruchung und über die Entschädigung.

Entscheid der Baubehörde

Die Baubehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und in welchem Umfang ein Nachbargrundstück beansprucht werden darf. Ein solcher Entscheid greift in das Eigentumsrecht eines am Bauvorhaben unbeteiligten Nachbarn ein und dient in erster Linie den privaten Interessen der Bauherrschaft.

Die Inanspruchnahme hat sich sowohl räumlich als auch zeitlich auf das notwendige Mass zu beschränken. Auch bei der Bemessung der Entschädigung verfügt die Behörde über einen erheblichen Ermessensspielraum.

Dabei übernimmt die Verwaltungsbehörde gewissermassen die Rolle eines Richters in einem nachbarrechtlichen Streit. Sie erteilt jedoch kei-

ne Bewilligung zur Benutzung des Nachbargrundstücks, sondern entscheidet über die Zulässigkeit des Begehrens und über eine allfällige Entschädigung. Können sich die Nachbarn aussergerichtlich einigen, ist ein behördlicher Entscheid nicht erforderlich.

Der schwenkende Kranarm

Im entschiedenen Fall überragten sowohl das Gegengewicht des Krans als auch – bei nachts freigeschaltetem Kran – der Ausleger das Nachbargrundstück.

Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich gemäss Art. 667 ZGB auch auf den darüberliegenden Luftraum und das darunterliegende Erdreich, soweit hierfür ein schutzwürdiges Interesse besteht. Der Luftraum gehört somit grundsätzlich ebenfalls zur eigentumsrechtlichen Herrschaftssphäre.

Das Überragen eines Grundstücks durch einen Baukran stellt deshalb einen Eingriff in das Eigentum des Nachbarn dar. Ein solcher Eingriff ist nur im Rahmen von § 229 PBG zulässig. Es gilt dasselbe Verfahren wie bei einer vorübergehenden Beanspruchung des Bodens.

Die Entschädigung

Da der Nachbar die Inanspruchnahme als solche nicht angefochten hatte, war lediglich noch über die Höhe der Entschädigung zu entscheiden.

Eine Entschädigung ist grundsätzlich dafür geschuldet, dass der Eigentümer sein Grundstück vorübergehend nicht oder nur eingeschränkt nutzen kann, etwa weil es überstellt, abgegraben oder anderweitig beansprucht wird.

Anders verhält es sich, wenn lediglich der Luftraum durch einen hoch über dem Grund-

stück schwenkenden Kranarm oder das Gegengewicht beansprucht wird. In diesem Fall bleibt die Nutzung des Grundstücks uneingeschränkt möglich. Das Baurekursgericht hielt deshalb fest, dass zwar ein subjektives Unsicherheitsgefühl entstehen könne, dieses allein jedoch keine entschädigungspflichtige Beeinträchtigung begründe.

Das blosses Überragen eines Grundstücks durch einen unbeladenen Kranarm oder das Gegengewicht löst daher grundsätzlich keinen Entschädigungsanspruch aus.

Nicht erfasst sind hingegen Schäden, die während der Bauarbeiten entstehen. Werden beispielsweise Bäume beschädigt, Gegenstände fallen gelassen oder verursacht der Baukran einen Schaden, richten sich allfällige Ersatzansprüche nach den allgemeinen zivilrechtlichen Haftungsregeln.

(BRKE II Nr. 0028/2008 vom 4. März 2008, in BEZ 2009 Nr. 61)

Exkurs: Der beladene Kranarm

Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn der Kran Lasten über ein Nachbargrundstück oder sogar über ein Gebäude transportiert.

Ein solcher Eingriff dürfte nicht mehr vom Hammerschlagsrecht gedeckt sein. Nachbarrechtlich liegt vielmehr eine unzulässige Beeinträchtigung des Eigentums vor. Geschützt ist nicht nur der Boden, sondern auch der Luftraum (Art. 641 und Art. 667 ZGB).

Die Bauherrschaft darf auf ihrem eigenen Grundstück beliebige Lasten heben und trans-

portieren. Sie ist jedoch grundsätzlich nicht berechtigt, diese über das Nachbargrundstück zu schwenken. Möchte der Nachbar dies nicht dulden, muss er seine Zustimmung nicht erteilen. Die Bauherrschaft hat in diesem Fall alternative Bauabläufe zu wählen, beispielsweise durch eine andere Kranposition oder den Einsatz mobiler Krane.

Es empfiehlt sich deshalb, eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Darin sollten insbesondere die zulässigen Einsatzzeiten, die Sicherheitsmassnahmen, die Haftungsregelung sowie der Versicherungsschutz detailliert geregelt werden.

Das Überschwenken von Lasten stellt eine reale Gefährdung dar und nicht lediglich eine psychologische Beeinträchtigung. Der betroffene Nachbar hat deshalb ein schutzwürdiges Interesse an umfassenden Sicherheitsvorkehrungen. Für einen solchen Eingriff wird regelmässig auch eine Entschädigung geschuldet.

Kommt zwischen den Nachbarn keine Einigung zustande, kann unter Umständen sogar ein Baustopp in Betracht fallen, bis eine rechtmässige Lösung gefunden ist.



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Werbung



Anlageimmobilien?
Unsere Expertise. Ihr Mehrwert.

Martin Brünnger
Leiter Anlageimmobilien

verkauf@ginesta.ch
044 910 77 33

Ginesta
Immobilien

Mehrfamilienhaus
erfolgreich
verkaufen

Kanal-TV-Untersuchung

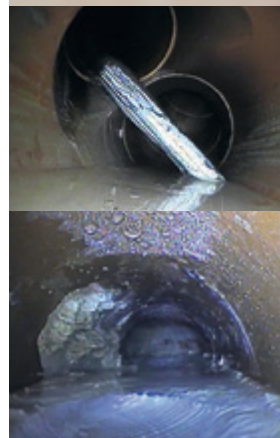
Sehen, was im Rohr wirklich los ist.

Präzise, klar und verlässlich

Die Kundschaft erhält ein ausgedrucktes Protokoll + einen USB-Stick per Post.

Zudem via E-Mail-Adresse den Link, um die Daten (Aufnahmen, Fotos, Pläne etc.)

jederzeit am Bildschirm anschauen zu können.



Inliner-Rohrsanierung

Mit dem Inliner-Verfahren sanieren wir defekte Leitungen.
Grabenlos, wo immer möglich und mit langfristiger Wirkung

Schnell und kostengünstig



Lüftungsreinigung

RohrMax reinigt Lüftungsanlagen nach den anerkannten SWKI¹⁾-Richtlinien VA104.

¹⁾ Schweizerischer Verein von Gebäudetechnik-Ingenieuren

Unsere Monteure arbeiten zertifiziert.

Für eine gute Innenraumluft



24h Ablauf-Notfalldienst

...ich komme immer!

Rufen Sie uns an – Tag und Nacht – schweizweit

0848 852 856

ROHRMAX[®]



50+ Jahre Erfahrung

200+ Mitarbeiter

Fachkräfte in allen Landesteilen der Schweiz

3000+ Notfälle pro Monat

Erfahrung, die zählt.

Das Original

Kostenlose Funktions-Kontrolle

Wir prüfen Ihre Abwasserrohre, Rinnen und Schächte sowie Ihre Lüftungsanlage und deren Rohre: regelmässig, kostenlos und unverbindlich.



Was wir prüfen

- Funktions-Check aller zugänglichen Abwasserleitungen
- Kontrolle von Schächten, Dolen und Putzöffnungen
- Ablauftests in Küche, Bad und WC
- Fäkaliengeruch aus Rohren
- Beurteilung der Belastung und Empfehlung für Massnahmen
- Auch wer ein Haus zu kaufen plant, kann sich Gewissheit verschaffen, ob das Entwässerungssystem funktionstüchtig ist und nicht womöglich teure Überraschungen birgt.



Früh erkannt, viel gespart

Abwasserrohre sind wie der Motor eines Gebäudes – teuer, komplex und unverzichtbar.

Mit der kostenlosen Funktions-Kontrolle von RohrMax erfahren Sie rechtzeitig, ob Handlungsbedarf besteht, bevor eine Verstopfung/ein Notfall entsteht.

Unsere Fachleute prüfen alle zugänglichen Rohre, Schächte und Abläufe, erkennen drohende Verengungen oder Schäden und geben eine klare Empfehlung ab.

Typische Ergebnisse

- Alles in Ordnung – keine Reinigung nötig
- Verengungen bei Einläufen und Spülstutzen sichtbar – Reinigung empfohlen
- Stau oder Rückflussgefahr – Sofortmassnahme ratsam



**Kostenlose
Funktions-Kontrolle
bestellen**

ROHRMAX

0848 852 856

info@rohrmax.ch

rohrmax.ch

Haben Sie Fragen rund ums Rohr?

Unsere regionalen Kundenberater informieren Sie gerne. **Abwasser + Lüftung**

SEMINAR

«Erb schaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

Timothy Müller, Lic. Iur. Rechtsanwalt und LL.M. Swiss and International Taxation, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erb schafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von
Liegen schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld
■ Erbengemeinschaften und Steuerfällen ■ Erbvorbezug,
Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten
■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegen schaf-
ten lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

Datum: Dienstag, 20. Oktober 2026, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

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



«ERBSCHAFTSREGELUNG FÜR HAUSEIGENTÜMER» VOM 20. OKTOBER 2026

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	☐ Ja, Ich wünsche einen Parktztatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
		Nur sehr wenige Parktztätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

(Angaben bitte
in Blockschrift)

Neuer Viterma Fachbetrieb im Züri Oberland gestartet!



Persönlich. Regional. Mit über elf Jahren Erfahrung.

Wer sein Badezimmer modernisieren möchte, wünscht sich vor allem eines: einen zuverlässigen Partner, der hochwertige Qualität mit persönlicher Beratung verbindet. Genau dafür steht der neue Viterma Fachbetrieb im Züri Oberland, der ab sofort für Kundinnen und Kunden in der Region da ist.

Hinter dem neuen Standort steht Badexperte Jan Weiss, der seit über elf Jahren erfolgreich mit dem bewährten Viterma Konzept arbeitet. Als gebürtiger Oberländer kennt er die Region, die Menschen und ihre Bedürfnisse genau. Mit der Eröffnung seines eigenen Viterma Fachbetriebs erfüllt er sich den Wunsch, seine Kundinnen und Kunden künftig noch persönlicher auf dem Weg zum neuen Wohlfühlbad zu begleiten.

„Als jemand, der hier aufgewachsen ist, ist es mir besonders wichtig, den Menschen im Züri Oberland mit ehrlicher Beratung, hochwertigen Lösungen und einem verlässlichen Service zur Seite zu stehen. Gemeinsam schaffen wir Badezimmer, die Komfort, Sicherheit und Lebensqualität für viele Jahre bieten“, so Weiss.

Viterma zählt zu den führenden Spezialisten für Badrenovationen im deutschsprachigen Raum und hat bereits über 40.000 Badezimmer modernisiert. Das bewährte Sanierungskonzept ermöglicht eine schnelle, saubere und stressfreie Renovation inklusive persönlicher Beratung, Fixpreisgarantie und langlebigen Qualitätsprodukten für moderne, pflegeleichte Wohlfühlbäder.



**Jan Weiss freut sich darauf,
Sie persönlich kennenzulernen
und gemeinsam Ihr neues
Wohlfühlbad zu planen.**



**Besuchen Sie unsere Badausstellung!
Ihr Viterma Fachbetrieb im Züri Oberland**

Badausstellung: Bauarena, Industriestr. 18, 8604 Volketswil

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren:

Tel.: 044 798 55 81 | www.viterma.ch



VITERMA ZAUBERT WOHLFÜHLBÄDER!



Neu: Viterma Fachbetrieb im Züri Oberland



- ✦ Zuverlässige Renovation in 5 Tagen durch unsere Profi-Handwerker
- ✦ Individuelle Massanfertigung für bodenebene Duschen
- ✦ Absolute Kostensicherheit durch unsere Fixpreisgarantie
- ✦ Schimmelfreie, langlebige und besonders pflegeleichte Materialien

Ihr Viterma Fachbetrieb im Züri Oberland
Besuchen Sie unsere Badausstellung in der
Bauarena, Industriestrasse 18, 8604 Volketswil
Infos & Beratungstermin:
Tel. 044 798 55 81 | www.viterma.ch



MIETRECHT

Tipps für eine stressfreie Wohnungsabgabe

Ende September ist vielerorts in der Schweiz der traditionelle Herbstzügeltermin. Im Folgenden wird kurz dargestellt, was Vermieter und Mieter beachten sollten, um diesen Tag möglichst stressfrei hinter sich zu bringen.

Abgabetermin

Der Mieter hat die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben, sofern der Mietvertrag keine frühere Abgabe vorsieht. Im Mietvertrag wird allerdings häufig der auf das Enddatum des Mietverhältnisses folgende Tag als Rückgabetag vereinbart (Rückgabe am 1. Oktober bis spätestens 12 Uhr).

Räumung und Reinigung

Der Mieter hat nicht nur die Wohnung, sondern auch allfällige Nebenräume (Keller, Estrich etc.) vollständig zu räumen. Die Wohnung muss zudem gründlich gereinigt werden. Neben der Grundreinigung in der ganzen Wohnung, die sich auch auf Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden usw. bezieht, ist vor allem darauf zu achten, dass Küche und Bad gründlich gereinigt werden (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC, Schamponieren der Teppiche etc.).

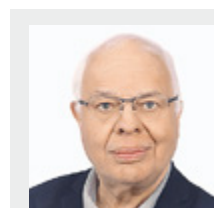
Mieter haftet nur für übermässige Abnutzung

Der Mieter darf die Mietwohnung vertragsgemäss benutzen. Die damit verbundene normale Abnutzung (z. B. abgelaufene Teppiche, verblichene Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten und Bildern sowie Dübellöcher in einem normalen Rahmen) ist durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten. Im Falle einer übermässigen Abnutzung kann der Vermieter Schadenersatz

verlangen. Von einer übermässigen Abnutzung ist beispielsweise bei Raucherschäden, zerissenen Tapeten sowie grösseren Flecken oder Brandspuren auf dem Teppich auszugehen.

Wohnungsabnahmeprotokoll

Es ist empfehlenswert, anlässlich der Wohnungsabgabe ein gemeinsames Wohnungsabnahmeprotokoll zu erstellen. Der Vermieter muss die Wohnung bei deren Rückgabe prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, sofort rügen. Mängel, die auf dem Protokoll zu Lasten des Mieters aufgeführt sind und von diesem unterzeichnet wurden, gelten als vom Mieter anerkannt. Der Mieter sollte selbstverständlich Mängel in einem Wohnungsabnahmeprotokoll nur dann anerkennen, wenn er mit diesen einverstanden ist. Ist er mit der Beurteilung durch den Vermieter nicht einverstanden, sollte er strittige Punkte ausdrücklich festhalten. Der Vermieter sollte in diesem Fall die vom Mieter nicht anerkannten Positionen diesem per eingeschriebenem Brief rügen.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM FHZ

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantearbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Dienstag, 3. November 2026, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 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

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben 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>



«SANIERUNG EINER VERMIETETEN LIEGENSCHAFT» VOM 3. NOVEMBER 2026

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

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

(Angaben bitte in Blockschrift)



suntherm
WÄRMEPUMPENBOILER

**WÄRMEPUMPEN
BOILER**

*Die clevere Lösung für
umweltfreundliches Warmwasser!*

AKTIONSPREIS
Typ STWB 310 WT Propan
FERTIG INSTALLIERT FÜR
CHF 3'950.-
inkl. Lieferung & komplette Installation

**NUR
SOLANGE
VORRAT!**

Jetzt profitieren von
zusätzlichen
**FÖRDERGELDERN
BIS CHF 800.-**
z. Bsp. im EKZ Gebiet*

A+
ENERGIE
EFFIZIENZ

R290
NATÜRLICHES
KÄLTEMITTEL

**ENERGIE
SPAREN
UMWELT
SCHÜTZEN**

ENERGIEEFFIZIENT
Nutzt die Wärme
aus der Umgebung –
senkt Ihre Stromkosten.

KOSTEN SPAREN
Bis zu 70 % weniger
Energieverbrauch
im Vergleich zu
herkömmlichen
Boilern.

KOMFORTABEL
Zuverlässig und
leise – für jederzeit
ausreichend
Warmwasser.

UMWELTFREUNDLICH
Reduziert CO₂-
Emissionen und
schont die
Ressourcen.

RUNDUM-SERVICE
Beratung, Lieferung
und fachgerechte
Installation aus
einer Hand.

JETZT HANDELN UND PROFITIEREN!
Aktion nur für kurze Zeit.
Sichern Sie sich Ihren neuen
Wärmepumpenboiler zum Top-Preis.

WIR BERATEN SIE GERNE!
Kontaktieren Sie uns für eine
unverbindliche Offerte.

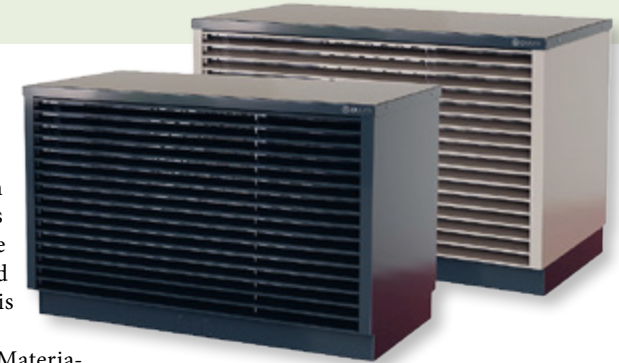
www.suntherm.ch | **055 445 19 19**

* Förderbetrag abhängig vom Förderprogramm und Erfüllung der Bedingungen.
Beispiel: EKZ Förderprogramm Wärmepumpen-Boiler (Stand 2020). Änderungen vorbehalten.

«Modernes Design, vereint mit einer der weltweit effizientesten Wärmepumpen der Welt!»

OVUM-Luft/Wasser-Wärmepumpe AirCube ACP von Suntherm

Die OVUM AirCube von Suntherm ist ein flexibles voll modulierendes Wärmepumpenmodul zum Heizen und Kühlen, welches die Energie der Umgebungsluft nutzt.



Die neusten Modelle der ACP-Reihe, von Leistungsstufen 6,5 bis 20,3 kW, werden mit dem klimaneutralen Kältemittel **Propan** (R290) betrieben. Mit einem weltmeisterlichen SCOP-Wert von bis 6,02 [35] garantiert sie eine maximale Vorlauftemperatur bis zu 70 Grad und einen tiefen Schallleistungspegel von bis zu 39 dB(A) nach ERP.

Alle Modelle sind aus hochwertigen Materialien wie Aluminium und Kupfer gefertigt. Dies vermeidet Korrosion und sichert einen langlebigen Betrieb. Dank der intelligenten und kompakten Bauweise erreicht die OVUM AirCube von Suntherm höchste Wirkungsgrade.

Die flüsterleisen Luft/Wasser-Wärmepumpen AirCube von Suntherm sind ausgelegt zum Heizen, Kühlen und Warmwasseraufbereiten. Die modernste Scroll-Inverter-Technologie sichert bei tiefen Aussentemperaturen sowohl im Winter als auch in den Herbst- und den Frühlingsmonaten einen äusserst effizienten Betrieb.

Die intelligente Anbindung an eine Photovoltaikanlage ist ebenso gewährleistet wie die Steuerung mittels eigener OVUM-App MIRA auf

Die OVUM AirCube von Suntherm: Konzipiert für die Aussenaufstellung, passt sie in jeden Garten.

Ihrem Mobiltelefon, mit welcher Sie von überall bequem auf Ihre Wärmepumpe zugreifen können.

Alle Wärmepumpen von OVUM werden mit Hilfe zusätzlicher Erfahrungen von Installateuren im Tirol in Österreich entwickelt und konstruiert. Sie sind nach den Richtlinien der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) zertifiziert und daher auch fördergeldberechtigt!

Richtig und kostengünstig heizen mit OVUM-Wärmepumpen von Suntherm.

Willkommen in der Königsklasse!

*Für eine leise und umweltfreundliche Zukunft.
Einfach genial – genial einfach!*

Suntherm AG

Hauptsitz | Niederwies 26
CH-8857 Vorderthal SZ
Telefon +41 (0) 55 445 19 19

NEU:

Möchten Sie zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage oder möchten Sie eines oder gar beide Systeme durch Suntherm zu vorteilhaften Konditionen finanzieren lassen?

Wir bieten **ALLES AUS EINER HAND!**



**Liegenschaft verkaufen und
bezahlbares Wohnen sichern.**

Gesellschaft für erschwingliches Wohnen

Zürcherstrasse 39, Zürich-Schlieren

Tel. 044 434 27 83

www.gew.swiss

Sprechen Sie mit uns – gemeinsam Wohnraum sichern.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Sommerkondensation oder Schimmel im Sommer

Während Schimmel in Wohn- und Arbeitsräumen vorwiegend im Winter auftritt, bildet er sich im Sommer eher in Untergeschosswohnungen, kühlen Kellern, Lagern, Abstellräumen usw. Diese Erscheinung wird Sommerkondensation genannt, weil das Schadenbild typisch für die Sommermonate ist.

Steigen die Aussentemperaturen nach dem Winter an, werden Türen und Fenster wieder vermehrt geöffnet, um den Geruch feuchter und abgestandener Luft zu vertreiben. Gelangt dabei warme Aussenluft ins Innere, schlägt sie sich auf allen Bauteilen und Gegenständen nieder und wird durch die tiefere Raumtemperatur abgekühlt. Weil kalte Luft weniger Feuchtigkeit aufnehmen kann als warme, bildet sich Kondens- oder Tauwasser in Form von feinsten Wassertropfchen. Ist der Untergrund zudem organisch (Anstriche, Textilien, Leder, Holz, Papier, Karton usw.), wachsen darauf Schimmelpilze. Mit der Zeit entsteht so ein muffiges, unbehagliches und feuchtes Raumklima.

Wenn Temperatur und Feuchtigkeitsgehalt der Aussenluft genug hoch sind, kann sich auf den kalten Wänden so viel Wasser sammeln, dass dieses nach unten fliesst und sich Wasserlachen bilden, die suggerieren, dass Wand und Boden undicht sind und ein Abdichtungsproblem vorliegt.



Wie Kondensat und Schimmel im Sommer verhindern werden können, siehe unter www.recoba.ch > Arbeitsgebiete > Feuchtigkeit + Schimmel > Merkblatt Lüften.



Kontakt unter recoba AG, Zürichbergstrasse 59, 8044 Zürich, 043 268 56 66, info@recoba.ch

MIETRECHT

Wofür haftet der Mieter bei der Rückgabe des Mietobjekts?

Nach Art. 257f OR muss der Mieter das Mietobjekt sorgfältig gebrauchen. Mit dem Nettomietzins ist die normale Abnutzung abgegolten. Der Mieter hat das Mietobjekt am Ende der Mietdauer in jenem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 OR). Für darüber hinausgehende Beeinträchtigungen kann er haftbar werden.

In welchen Fällen schuldet der Mieter dem Vermieter eine Entschädigung?

Eine Entschädigung ist geschuldet, wenn der Mieter das Mietobjekt unsorgfältig gebraucht, übermässig abgenutzt oder beschädigt hat, unerlaubte Mieterausbauten vorgenommen oder vereinbarte Rückbaupflichten nicht erfüllt hat. Gleiches gilt, wenn er das Mietobjekt nicht ordnungsgemäss geräumt oder gereinigt oder den ihm obliegenden kleinen Unterhalt nicht ausführt hat.

In der Praxis bereitet insbesondere die Abgrenzung zwischen normaler und übermässiger Abnutzung Schwierigkeiten. Übermässige Abnutzungen entstehen häufig durch sogenannte kleine Malheure. Solche Schäden werden – sofern eine Privathaftpflichtversicherung besteht und der Schaden rechtzeitig gemeldet wird – häufig von der Versicherung übernommen.

Eine weitere Schwierigkeit liegt in der Berechnung der Entschädigung, welche der Mieter dem Vermieter schuldet.

Wie berechnet sich die Entschädigung?

Wie so oft im Mietrecht hängt die Berechnung von der konkreten Konstellation ab.

Führt eine übermässige Abnutzung dazu, dass der Vermieter Unterhaltsarbeiten früher als üblich ausführen muss, schuldet der Mieter grundsätzlich nicht den Neuwert der beschädigten Einrichtung, sondern deren Zeitwert. Dieser wird – soweit kein antiquarischer Wert vorliegt – anhand der paritätischen Lebensdauertabelle ermittelt.

Sind Reparaturen möglich und wirtschaftlich sinnvoll, hat der Mieter die Reparaturkosten grundsätzlich vollständig zu tragen. Ist beispielsweise das gestrichene Holz eines Türrahmens stellenweise beschädigt und kann gespachtelt werden, gehen diese Kosten vollständig zulasten des Mieters. Dasselbe gilt, wenn wegen starker Nikotinbelastung ein Isolieranstrich an Wänden und Decken erforderlich wird.

Nicht vom Mieter zu bezahlen ist hingegen der ordentliche Erneuerungsanstrich, sofern dessen Lebensdauer – bei einem Dispersionsanstrich in der Regel acht Jahre – bereits abgelaufen ist. In der Praxis empfiehlt es sich deshalb, den Maler zu bitten, Reparaturarbeiten und ordentliche Unterhaltsarbeiten getrennt abzurechnen.

Zum kleinen Unterhalt nach Art. 259 OR gehört beispielsweise der Ersatz eines defekten Zahnglases oder eines Backblechs. Unterlässt der Mieter solche Arbeiten während der Mietdauer oder spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjekts, kann ihm der Vermieter die entsprechenden Kosten vollständig belasten.

Welche formellen Voraussetzungen gelten?

Mängelrüge

Gemäss Art. 267a OR hat der Vermieter den Zustand des Mietobjekts bei der Rückgabe unverzüglich zu prüfen. Sind übermässige Abnutzungen oder andere vom Mieter zu verantwortende Mängel vorhanden und ist der Mieter bei der Rückgabe nicht anwesend oder unterzeichnet er das Rückgabeprotokoll nicht, muss der Vermieter ihm unverzüglich eine schriftliche Mängel-

rüge per Einschreiben an die letztbekannte Adresse zustellen.

Die Mängelrüge muss genau bezeichnen, für welche übermässigen Abnutzungen, Beschädigungen, unerlaubten Mieterausbauten, unterlassenen Rückbauten, mangelhaften Reinigungs- oder Räumungsarbeiten oder unterlassenen kleinen Unterhaltsarbeiten der Mieter haftbar gemacht wird.

Versäumt der Vermieter diese sehr kurze Frist von wenigen Tagen, verliert er seine Ansprüche. Eine Ausnahme gilt für versteckte Mängel, die bei der Rückgabe trotz pflichtgemässer Prüfung nicht erkennbar waren. Solche können auch nachträglich geltend gemacht werden, sofern der Vermieter sie dem Mieter unmittelbar nach ihrer Entdeckung schriftlich per Einschreiben an die letztbekannte Adresse mitteilt.

Übergabe- und Rückgabeprotokoll

Am einfachsten lässt sich der Zustand des Mietobjekts mit einem Übergabeprotokoll bei Mietbeginn und einem Rückgabeprotokoll bei Beendigung des Mietverhältnisses dokumentieren. Beide Protokolle sollten möglichst von beiden Parteien unterzeichnet werden.

Bei der Rückgabe wird der Zustand des Mietobjekts mit demjenigen bei Mietbeginn verglichen. Dadurch lässt sich nachweisen, welche Veränderungen auf den Mieter zurückzuführen sind und ob eine übermässige Abnutzung vorliegt.

Enthält das Rückgabeprotokoll zugleich eine rechtsgenügende Mängelrüge und wird es vom Mieter unterzeichnet, ist eine nachträgliche

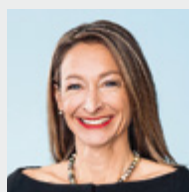
eingeschriebene Mängelrüge nicht mehr erforderlich.

Praktische Hilfsmittel

Der Hauseigentümerverband Zürich stellt eine Wegleitung zur Wohnungsrückgabe sowie verschiedene Protokollvorlagen zur Verfügung. Es empfiehlt sich, sich vor deren Verwendung mit dem Inhalt vertraut zu machen. Insbesondere sollten Mängel und übermässige Abnutzungen ausreichend genau beschrieben und die Mängelrüge korrekt formuliert werden.

- Wegleitung zur Wohnungsrückgabe (8 Seiten)
- Protokoll über Mieterwechsel (1 Seite)
- Protokoll über Mieterwechsel (4 Seiten)
- Paritätische Lebensdauertabelle
- Mängelliste

Wer sich vertieft mit der Planung, dem Ablauf, den häufigsten Fallstricken und praktischen Tipps zur Wohnungsrückgabe befassen möchte, findet entsprechende Informationen in den Wohnungsabnahmeseminaren des Hauseigentümerverbands Zürich.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

Werbung





www.g-h.ch



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

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**



Kurzbeschreibung

Baujahr

- 1970
Ein Grundbuchauszug wird auf Anfrage nach der Besichtigung abgegeben.

Grundstücksfläche

- 1423 m²,
Grundstück Parzelle Kataster Nr. 219

Bauweise

- Frei stehend, massiv

Fassade

- Verputzte und gestrichene Massivfassade
- Fassade in gepflegtem Zustand

Fenster

- Rahmen aus PVC

Sonnenschutz/Verdunkelung

- Rollläden sowie Sonnenstoren auf den Balkonen

Dach

- Satteldach mit geringer Dachneigung
- Holzdachstuhl mit Dachuntersicht in Holz

Aufzug

- Vorhanden

Hauseingang/Treppenhaus

- Massives Treppenhaus mit Kunststeinbelägen
- Briefkastenanlage

Heizung

- Zentrale Ölheizung

Warmwasser

- Warmwasseraufbereitungsanlage mit Heizung gekoppelt

Allgemeine Räume

- Waschraum mit Waschmaschine und Trockner im Erdgeschoss
- Technikraum sowie Kellerabteile

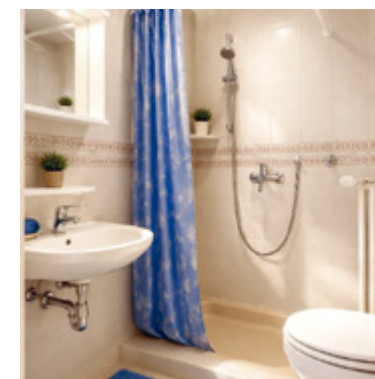
Parkiermöglichkeit

- Die Wohnung verfügt über keinen Parkplatz, es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Jahresgenehmigung für die Nutzung der öffentlichen Parkplätze zu beantragen. Ausserdem befindet sich 20 Meter vom Gebäude entfernt eine Bushaltestelle.

Verhandlungspreis

- CHF 315 000.–

Gemütliche und helle 2½-Zimmer-Ferienwohnung mit Balkon



Claudia Scholz, Tel. 091 601 28 70
claudia.scholz@apf-hev-tise.ch

Die Wohnung kann als Zweitwohnsitz genutzt werden.

Wertschutz im Privathaushalt

Sicherheit ist ein wichtiger Aspekt, beim Thema Wohnen. Trotzdem fliessen sicherheitstechnische Überlegungen oftmals erst spät in das Wohn- und Einrichtungskonzept mit ein. Unterschätzt wird dabei, dass das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden wesentlich vom Sicherheitsgefühl abhängt – und dass moderne Sicherheit durchaus ästhetisch sein kann.

Optisch und funktional auf die individuellen Bedürfnisse massgeschneidert sowie stilvoll in den Wohnraum integriert – so geht Sicherheit heute. WALDIS hat es sich zum Ziel gesetzt, nicht nur die sichersten Wertschutzbehälter herzustellen, sondern auch die hochwertigsten in Bezug auf Verarbeitung und Design. Dabei setzt das lokal verankerte Unternehmen auf Schweizer Handwerk und Qualität.

Sicher und ästhetisch zugleich

Sowohl das äussere Erscheinungsbild als auch der Innenausbau eines Tresors kann nach persönlichem Geschmack und individuellen Anforderungen angefertigt werden. Je nachdem, welche Gegenstände darin aufbewahrt werden, eignen sich unterschiedliche Innenausbauten und Zubehöre wie Uhrenbeweger oder Schmuckeinlagen.

Sicherheitstechnisch wichtig zu beachten ist vor allem der Widerstandsgrad: Je höher dieser ausfällt, desto mehr Wert kann in einem Tresor aufbewahrt werden. Als einziger Hersteller produziert die WALDIS Tresore AG einen Tresor mit dem weltweit höchsten zertifizierten Widerstandsgrad 7 KB nach EN1143-1.

Für die grösseren Schätze

Soll eine grössere Sammlung an Wertgegenständen in Sicherheit aufbewahrt werden oder solche, die mehr Platz benötigen, eignet sich ein Wertschutzraum mit Panzertüre. Solche «Raum-in-Raum-Konzepte» können sowohl in Neubauten als auch in bestehende Räumlichkeiten integriert werden. Übrigens lassen sich auch Luftschutzkeller mit nur wenig Aufwand in einen begehbaren Tresor verwandeln.

Über die WALDIS Tresore AG

Die WALDIS Tresore AG entwickelt und produziert seit über 40 Jahren Tresore, Wertschutzräume und Panzertüren von grösstmöglicher Sicherheit.

Unter Verwendung von hochwertigen Materialien und mit höchster Präzision lässt das Schweizer Unternehmen Visionen Wirklichkeit werden und verbindet maximalen Schutz mit schönstem Design. Dabei kommt von der Beratung über die Entwicklung und Herstellung bis hin zur Montage alles aus einer Hand.

Lassen Sie sich telefonisch beraten oder vereinbaren Sie einen persönlichen Termin in unserem Showroom in Rümlang. Wir helfen Ihnen gerne, Ihre perfekte Wertschutzlösung zu finden.

WALDIS Tresore AG
Hofwisenstrasse 20
8153 Rümlang

www.tresore.ch
info@tresore.ch
043 211 12 00



WALDIS
TRESORE

SAFE. STYLISH. SWISS.

Maximale Sicherheit in Schweizer Qualität.



reformierte kirche zürich

Ausschreibung Baurechtsvergaben

Die Reformierte Kirchgemeinde Zürich schreibt sechs kleinere Liegenschaften im Baurecht aus. Mit der Abgabe der Grundstücke wird interessierten Gemeinschaften und Organisationen die Möglichkeit geboten, in der Stadt Zürich Wohnraum zu schaffen. Für die Kirchgemeinde wird ein angemessener Ertrag gesichert.

Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren nach wirtschaftlichen und qualitativen Kriterien. Neben der Höhe des Baurechtszinses werden beim Zuschlag auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt.

Eingabetermin Bewerbungen Stufe 1:
1. Oktober 2026

Bezug der Unterlagen:
<https://www.planzeit.ch/de/downloads>



Gut fürs Klima – CAELUM!

Kühlen. Entfeuchten. Umluftbetrieb.

- ohne Bewilligung.
- ohne Ausseneinheit.
- ohne Abluftschlauch.



Jetzt mit
HEV-Rabatt

www.anson.ch

ANSON

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Ernst 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

Mieterkautionssparkonto

Art. 257e OR ermöglicht es dem Vermieter, vom Mieter eine Sicherheitsleistung einzuverlangen.

Zweck der Sicherheit

Zumal ein Vermieter bei aller Vorabklärung, wie dem Einholen von Referenzen beim früheren Vermieter etc., nicht sicher sein kann, dass der Mieter sich an seine Pflichten hält, insbesondere das Mietobjekt auch sorgfältig gebraucht, ist es ihm erlaubt, vom Mieter vorab eine Sicherheit für die Begleichung etwaiger Schadenersatzforderungen, z. B. für Mieterschäden bei der Rückgabe des Mietobjekts, zu vereinbaren und einzuverlangen.

Vereinbarung der Sicherheitsleistung als Voraussetzung

Damit der Mieter eine Sicherheitsleistung zu erbringen hat, ist entweder im Mietvertrag eine Vereinbarung erforderlich oder diese kann – was allerdings unüblich ist – nachträglich während des Mietverhältnisses mit dem Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR begehrt werden. Die Vereinbarung der Sicherheitsleistung hat sinnvollerweise aus beweistechnischen Gründen schriftlich zu erfolgen.

Maximale Höhe der Sicherheit

Bei der Vermietung von Wohnräumen ist es dem Vermieter nicht gestattet, mehr als drei Wohnungsmietzinse (inkl. Nebenkosten – a conto / pauschal) Sicherheit vom Mieter zu verlangen (Art. 257e Abs. 2 OR).

Es empfiehlt sich, die vollen gesetzlich zulässigen drei Bruttomonatsmietzinse einzuverlangen. Denn kommt der Mieter mit der Mietzinsszahlung in Verzug, bemerkt es der Vermieter frühestens am ersten Tag des Monats. Der Vermieter ist nach Art. 257d OR verpflichtet, dem Mieter im Verzugsfall eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des Ausstandes zu setzen und diesem die ausserordentliche Kündigung für den Fall der nicht fristgerechten Bezahlung anzudrohen. Diese 30-tägige Frist läuft auch aufgrund der Zustellung des Zahlungsverzugs-Mahnschreibens (relative Empfangstheorie) erst im Folgemonat ab. Zumal die ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit einer Frist von 30 Tagen voranzukündigen ist, vergehen aufgrund der einzuhaltenden Fristen insgesamt drei Monate ab Feststellung des Zahlungsverzugs bis zum ausserordentlichen Kündigungstermin. Damit sind die drei Bruttomonatsmietzinse an Sicherheit bereits aufgebraucht, ohne dass auch nur ein Franken übrigbleibt zur Begleichung von Schäden, übermässigen Abnützungen, Reparaturen, vernachlässigtem kleinem Unterhalt, nicht ordnungsgemässer Reinigung oder Entfernung unerlaubter Mieterbauten.

Wo ist die Sicherheit zu hinterlegen?

Gemäss Art. 257e Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die vom Mieter gestellte Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren bei einer Bank, die der Vermieter wählen darf (sinnvollerweise seine Hausbank), auf ein (Mieterkautions-)

Für
Infos
rund um die Uhr

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch

Sparkonto oder ein Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen.

Bis wann ist die Sicherheit zu leisten?

Sinnvollerweise wird bereits im Mietvertrag vereinbart, dass der Nachweis der erfolgten Sicherheitsleistung Voraussetzung zur Herausgabe der Schlüssel ist.

Dies ist insbesondere daher wichtig, da eine nicht geleistete Sicherheit nicht über ein Zahlungsverzugs-Mahn schreiben mit ausserordentlicher Kündigung nach Art. 257d OR, sondern «nur» auf dem Betreibungsweg einverlangt werden kann.

Auszahlung der Sicherheit

Solange der Vermieter berechnigte Ansprüche gegen den Mieter hat, darf er (in diesem Umfang) die Sicherheit zurückbehalten.

Verweigert oder verzögert der Vermieter das Auflösen des Mieterkautionssparkontos innerhalb des ersten Jahres nach Rückgabe des Mietobjekts, obgleich keine möglichen berechtigten Ansprüche seinerseits gegen den Mieter mehr vorhanden sind, kann dieser an die Schlichtungsbehörde gelangen und begehren, dass der Vermieter zu verpflichten sei, die Sicherheit dem Mieter herauszugeben.

Die Bank darf innerhalb des ersten Jahres nach der Beendigung des Mietverhältnisses die Sicherheit nur bei Vorliegen von einer der drei im Gesetz festgehaltenen Voraussetzungen herausgeben. Gemäss Art. 257e Abs. 3 OR sind dies bei einer Forderung aus dem Mietverhältnis: die

Zustimmung beider Parteien, wobei an die Stelle der Einigung ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl (gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben worden ist oder bei dem der Rechtsvorschlag endgültig beseitigt worden oder keine Einstellung verfügt worden ist) oder ein rechtskräftiges (nicht mehr anfechtbares) Urteil (siehe auch Art. 241 Abs. 2 ZPO sowie Art. 212 ZPO) treten kann.

Achtung!

Das Gesetz sieht in Art. 257e Abs. 3 OR vor, dass der Mieter ein Jahr nach der Rückgabe des Mietobjekts bei der Bank die Auflösung des Mieterkautionssparkontos verlangen kann, sofern der Vermieter nicht vor Ablauf dieses Jahres seit der Beendigung des Mietverhältnisses den Mieter betrieben oder ein Verfahren gegen den Mieter bei der Schlichtungsbehörde eingeleitet hat. In den beiden letzteren Fällen muss der Mieter das Verfahrensende abwarten. Sollte der Vermieter innerhalb eines Jahres seit der Rückgabe des Mietobjekts den Mieter weder betrieben noch eine Klage eingeleitet haben, kann der Mieter mit alleiniger Unterschrift die Herausgabe der Sicherheit erwirken.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

Werbung

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

Zürcher Messe für Bauen, Wohnen und Energie

Züri
SOLAR

Züri
WOHN-
DESIGN

Bild: freshhaus



Gratis-
Ticket



bauen

MODERNISIEREN

17.–20. September 2026
Messe Zürich


bautrends.ch

Kurzbeschreibung

Baujahr/renoviert

- 1970/2013
Ein Grundbuchauszug wird auf Anfrage nach der Besichtigung abgegeben.

Grundstücksfläche

- 1423 m²,
Grundstück Parzelle Kataster Nr. 219

Bauweise

- Frei stehend, massiv

Fassade

- Verputzte und gestrichene Massivfassade
- Fassade in gepflegtem Zustand

Fenster

- Rahmen aus PVC

Sonnenschutz/Verdunkelung

- Rollläden sowie Sonnenstoren auf den Balkonen

Dach

- Satteldach mit geringer Dachneigung

Aufzug

- Vorhanden

Hauseingang/Treppenhaus

- Massives Treppenhaus mit Kunststeinbelägen
- Briefkastenanlage

Heizung

- Zentrale Ölheizung

Warmwasser

- Warmwasseraufbereitungsanlage mit Heizung gekoppelt

Allgemeine Räume

- Waschraum mit Waschmaschine und Trockner im Erdgeschoss,
- Technikraum sowie Kellerabteile

Parkiermöglichkeit

- Die Wohnung verfügt über einen Parkplatz.

Raumprogramm und Ausbau

- 3½ Zimmer im obersten Stock mit Balkon, Nutzfläch ca. 70 m²

Gemeinschaftliche Räume

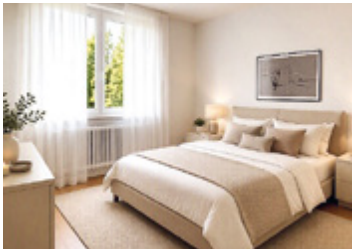
- Waschküche mit Waschmaschine und Wäschetrockner

Verhandlungspreis

- CHF 575 000.–

Wohnen mit Aussicht:

Exklusive 3½-Zimmer-Ferienwohnung mit Balkon und atemberaubendem Blick auf den Lago Maggiore



Claudia Scholz, Tel. 091 601 28 70
claudia.scholz@apf-hev-tise.ch

STOCKWERKEIGENTUM

Grundinstallation mit Lastmanagement im Stockwerkeigentum

Will eine Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Tiefgarage mit einer Grundinstallation inklusive Lastmanagement ausrüsten, um einzelnen Eigentümern die Installation von Ladestationen für Elektroautos zu ermöglichen, stellt sich zunächst die Frage nach der Beschlussfassung und anschliessend nach der Kostenverteilung.

Solange eine solche Massnahme gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, handelt es sich um eine nützliche bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647d ZGB und nicht um eine notwendige bauliche Massnahme. Auch wenn Eigentümer von Elektroautos derzeit noch in der Minderheit sind, kann eine solche Investition nicht als luxuriöse bauliche Massnahme qualifiziert werden. Dies hat zur Folge, dass sich grundsätzlich alle Stockwerkeigentümer – auch jene, die gegen die Grundinstallation gestimmt haben – an den Kosten beteiligen müssen.

Umgekehrt hat ein einzelner Stockwerkeigentümer keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft eine entsprechende Grundinstallation erstellt. Ein entsprechender Beschluss bedarf vielmehr des qualifizierten

Mehrs gemäss Art. 647d ZGB. Erforderlich ist die Mehrheit der an der Stockwerkeigentümergeinschaft anwesenden oder vertretenen Eigentümer, die zugleich mehr als 50 Prozent der Wertquoten sämtlicher Stockwerkeigentümer repräsentieren.

Kostenverteilung nach Wertquoten
Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB werden die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, sofern das Reglement nichts anderes bestimmt, nach Massgabe der Wertquoten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer verteilt.

Bei der Ausrüstung einer Tiefgarage mit einer Grundinstallation für Elektroautos kann dieser Verteilschlüssel allerdings zu wenig sachgerechten Ergebnissen führen. So muss beispielsweise ein Eigentümer mit einer hohen

Werbung

Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

ELEKTRO COMPAGNONI

Wertquote einen grösseren Kostenanteil tragen, obwohl ihm kein oder nur ein Parkplatz zugewiesen ist. Umgekehrt bezahlt ein Eigentümer mit einer tieferen Wertquote trotz zwei oder drei Parkplätzen weniger.

Kostenverteilung nach Anzahl Parkplätze

Mit Urteil vom 27. März 2024 (5A_695/2023) hat das Bundesgericht eine vom Verteilschlüssel nach Wertquoten abweichende Kostenverteilung bei der Sanierung einer Tiefgarage als zulässig erachtet.

Im zu beurteilenden Fall machten die Beschwerdeführer geltend, ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft sei nichtig, weil die Kosten der Tiefgaragensanierung nach der Anzahl der Parkplätze und nicht nach den Wertquoten verteilt worden seien.

Das Bundesgericht bestätigte die Auffassung der kantonalen Instanzen. Nichtigkeit liege nur bei besonders schwerwiegenden Mängeln vor, etwa bei Verstössen gegen qualifizierte Formvorschriften, gegen die Struktur des Stockwerkeigentums, gegen unverzichtbare Rechte einzelner Stockwerkeigentümer oder gegen zwingende privatrechtliche Fundamentalnormen beziehungsweise zwingendes öffentliches Recht. Beispiele hierfür sind die Einberufung einer Versammlung durch eine unzuständige Person, das Fehlen einer Traktandenliste, die bewusste Nichtladung eines Stockwerkeigentümers, dessen genereller Ausschluss vom Stimmrecht oder die Zuweisung zwingend gemeinschaftlicher Bauteile zu Sonderrecht.

Beschlüsse über die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten und Lasten sind demgegenüber regelmässig lediglich anfechtbar, nicht aber nichtig.

Sowohl die Vorinstanzen als auch das Bundesgericht hielten fest, dass die Kostenverteilung nach Wertquoten gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB dispositiver Natur ist. Da die Sanierung der Einstellhalle ausschliesslich denjenigen Stockwerkeigentümern zugutekam, die über Einstellhallenplätze verfügten, und zwar entsprechend deren Anzahl, widersprach eine Kostenverteilung nach Parkplätzen weder dem Gesetz noch dem Reglement.

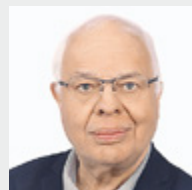
Kostenverteilung nach Anzahl Parkplätze ist sachgerechter

Wenn das Bundesgericht eine Kostenverteilung nach der Anzahl Parkplätze bei einer Tiefgaragensanierung als sachgerecht anerkennt, gilt dies erst recht für die Erstellung einer Grundinstallation mit Lastmanagement für Elektroautos. Auch hier profitieren in erster Linie jene Stockwerkeigentümer, denen Parkplätze zugewiesen sind.

Es liegt deshalb in der Kompetenz der Stockwerkeigentümersammlung, im Einzelfall eine von den Wertquoten abweichende Kostenverteilung zu beschliessen, wenn dadurch eine sachgerechtere und gerechtere Lösung erreicht wird. Ein solcher Beschluss bedarf eines qualifizierten Mehrs im Sinne von Art. 712g Abs. 3 ZGB, das heisst der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, welche zugleich über mehr als 50 Prozent der Wertquoten sämtlicher Stockwerkeigentümer verfügen.

Eine solche Regelung verhindert insbesondere, dass sich Eigentümer ohne Parkplatz an den Kosten einer Grundinstallation beteiligen müssen, von der sie keinen Nutzen haben. Gleichzeitig trägt sie dem Grundgedanken von Art. 712h Abs. 3 ZGB Rechnung. Danach ist bei der Verteilung der Unterhalts- und Betriebskosten zu berücksichtigen, wenn bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Mass dienen.

Allerdings ist Art. 712h Abs. 3 ZGB nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts in der Praxis zurückhaltend anzuwenden (Urteil 5A_445/2020 vom 7. Dezember 2020 E. 3.1).



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen 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	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

(Angaben bitte in Blockschrift)

Nicht systemrelevant.
Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



DRUCKSACHENVERKAUF

Wohngebäude energieeffizient sanieren

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

«In der konkreten Umsetzung vom ersten Sanierungskonzept bis zum erfolgreichen Abschluss der Gebäudesanierung sind Bauherr-schaften erfahrungsgemäss froh über unterstützende Arbeits-instrumente wie Checklisten und Factsheets.»



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

Bestellformular siehe Seite 68

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



HÖGGLiftsysteme,
die bewegen.

Treppenlifte von den Lift-Experten

Plattformlifte
und Aufzüge

hoegglift.ch

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

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@galledia.ch

**ATTICO®**

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU



HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80 2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80 2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins Set à 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 2 Stk.	6.30 8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Set à 2 Stk.	7.50 9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	
		Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	
		Set à 2 Stk.	5.20 6.70
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80 3.80
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80 3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50 9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste	
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à 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 2 Stk. 7.50 10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à 2 Stk. 7.50 10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag	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 Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	_____	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	_____	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2026)		7.50	9.50
20081	_____	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2026)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2025)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)					
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40005	_____	Buchhaltung für die Liegenschaft, Ringordner (2016)		18.00	25.00
40007	_____	Ratgeber: Pensionskasse (2025)		29.00	29.00
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
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00	5.00
40086	_____	Hauschädlinge (2006)		25.00	32.00
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	_____	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40054	_____	Mietrecht heute (2025)	NEU	35.00	40.00
40057	_____	Nachbarrecht (2025)	NEU	36.00	41.00
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	_____	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	_____	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	_____	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	_____	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	_____	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40027	_____	Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)		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	Mitgliedsnummer
		(siehe Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Telefon 044 487 17 07,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 10.-) und effektive Portokosten.
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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



HEV Zürich Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Sind Sie unser neuer Bewertungsprofi?

Der Hauseigentümergeverband Zürich ist ein seit 1886 bestehendes mittelgrosses Unternehmen mit Sitz in der Stadt Zürich. Rund 90 Mitarbeitende engagieren sich täglich für ein umfassendes Dienstleistungsangebot in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Verkauf, Bewertung, Baumanagement und Rechtsberatung.

Der HEV Zürich ist in der Wirtschaftsregion Zürich eines der führenden Unternehmen, wenn es um die Bewertung von Immobilien geht.

Zur Verstärkung unseres Teams in der Abteilung Bewertung/Expertisen suchen wir nach Vereinbarung eine/n erfahrene/n

Immobilienbewerter/in (m/w) 80–100%

Ihre Aufgaben

- Erstellen von strukturierten und nachvollziehbaren Gutachten über den Marktwert von Wohn-, Gewerbe- und Spezialliegenschaften
- Ermittlung und Plausibilisierung des Marktwerts unter Anwendung anerkannter Methoden wie Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert- oder hedonischer Bewertung
- fachliche Stellungnahmen bei Einsprachen, abweichenden Einschätzungen oder besonderen Fragestellungen
- persönliche Beratung von Immobilieneigentümern und -investoren
- Erarbeiten von Entscheidungsgrundlagen für den Kauf/Verkauf von Immobilien

Ihr Profil

- eidg. Fachausweis als Immobilienbewerter/in oder Immobilienbewerter/in CAS FH
- Praxiserfahrung im Immobilien- und Bewertungswesen
- sehr gute Kenntnisse des Zürcher Immobilienmarktes
- betriebswirtschaftliches und steuerrechtliches Know-how
- technisches Baufachwissen
- Kenntnisse in mindestens einer Bewertungssoftware
- strukturierte, exakte und kundenorientierte Arbeitsweise
- belastbar und flexibel

Wir bieten Ihnen

- vielseitige, interessante und abwechslungsreiche Aufgaben
- selbstständiges Arbeiten
- direkten Kundenkontakt
- ein kleines aufgestelltes Team
- moderne Infrastruktur
- attraktive Anstellungsbedingungen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen.

Hauseigentümergeverband Zürich | Michelle Klingele, Fachfrau Finanzbuchhaltung/Personaladministration
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich | Tel. 044 487 17 97, michelle.klingele@hev-zuerich.ch



EGGENBERGER
KAMINFEGEREI GMBH

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94

info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



Solarreinigung
Wir bringen auch Ihre Solaranlage
auf Höchstleistung.

Nutzen Sie das Maximum an Sonnenenergie.

Drossel- art	Moschee- turm	faul, morsch	↙	↘	breite Faser- schicht	Teil der Karpaten (Hohe ...)	Spitz- name Lincolns	fusslose Strumpf- hose	↙	↘	schlimm	deutsche Schlager- sängerin (Katja)
↘	↙				ital.: Gast- haus	↘	↙			7		↙
Kreuzes- inschrift	↘				schweiz. Schrift- stellerin, († 1974)	↘	↙				früherer dt. Fuss- baller (Uwe)	
mex. Fast- Food- Gericht (Mz.)		Pension	↘			10	Heil- pflanze		Initialen Spiel- bergs	↘		
↘				3	Agaven- brannt- wein	Lenden- stück vom Rind	2					
Un- mensch		Darstel- ler von Doktor Schiwago			kleiner See bei Sursee							
↘						latei- nisch: Kunst			zivil- isiert, an- ständig			
Strom durch London	↘					schweiz. Gewerk- schaft	Erbs- träger	↘				
↘					Armee- ange- höriger	6	Bewoh- ner einer Donau- stadt				zum Verzehr geeignet	
Haus- halts- plan	Arbeits- gruppen		finni- sches Schwitz- bad	↘			5	Luft- reifen (Mz.)	User Interface (Abk.)	↘		
Bundes- land von Öster- reich	↘					Rauch- Nebel- Gemisch	Papst- name	↘		9		
↘	4		Einkaufs- manager- index (Abk.)		Berg im Alpstein (Appenzel- er Alpen)	↘						
eh. CH-Ski- fahrerin (Sonja)		Land am Toten Meer (A.T.)	↘			Honig- wein	1		Initialen Elstners	↘		
schweiz. Olympia- siegerin (Triathlon)	↘						europ. Fussball- bund (Abk.)	↘				
von ge- nannter Zeit an	↘				Märchen- erzählerin (Trudi) † 2013	↘						

HEVZ 26 8

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

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

wap
Postkarte
Mail

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 09.09.2026. 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

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

Sudoku schwer

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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»
«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immobilienrehänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur. HSG
stv. Leiterin Rechtsberatung/
Prozessführung

«Der Mietvertrag»
«Die Mängelrechte im Mietrecht»
«Die Kündigung»
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Vera Blum
ASSERPRO

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 13. November und 20. November 2026, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich, Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 825.–

Ehepaar** CHF 1525.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 925.–

Ehepaar** CHF 1725.–

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben 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>



«LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG» VOM 13. NOVEMBER UND 20. NOVEMBER 2026

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

(Angaben bitte in Blockschrift)

Sempervivum 'Frolic', eine Hybride, die Netz trägt.



Auch ohne Namen gefallen diese Hybriden.

DONNERWURZ

Gerade recht zum Schulbeginn

Mitte August gingen unzählige Zürcher Kinder zum ersten Mal in die Schule. Vermutlich war die Aufregung der Eleven und Elevinnen weniger gross als früher, da sie ihre Lehrerin oder ihren Lehrer noch vor den Sommerferien kennengelernt hatten. Für die Eltern hingegen bedeutete der Schritt in den Schulbetrieb den Beginn einer weiteren Phase in der Entwicklung ihres Kindes: Immer mehr müssen sie loslassen und fremde Beeinflussungen akzeptieren.

Auffallend viele Artikel zum ersten Schultag erscheinen jeweils in der Presse: Erwachsene erinnern sich an ihren Thek, an die Aufregung, an die neuen Kleider, an den Turnsack, die Griffelschachtel oder die Pantoffeln, die man im Schulzimmer tragen musste. Diese Erzählungen liessen mich an meinen ersten Schultag denken, an den ich mich sonst kaum erinnere. Nur ein Foto zeigt die «Rattenschwänze», die ich mir für den grossen Tag hatte wachsen lassen. Mit meinen zuvor stets kurz geschnittenen Haaren wollte ich unter den anderen Mädchen nicht auffallen. Zudem hatte ich zuvor nie eine Schürze getragen, wie es im Dorf Brauch war, denn meine Mutter war der Meinung, die Farmerhosen passten besser zu mir. Röcke waren für besondere Anlässe reserviert oder eben für die Schule, wo Hosen für Mädchen nur erlaubt waren, wenn Schnee lag.

Mein erster Schultag verlief offenbar wenig aufregend und hinterliess keine Spuren. Allerdings weckten die verschiedenen Berichte Erinnerungen an die Lehrerin, das Fräulein Gloor.

Sie hatte den Ruf, streng, aber gerecht zu sein. Vermutlich war sie damals etwa fünfzig Jahre alt (uralt!), alleinstehend und neben der Handarbeits- und der Hauswirtschaftslehrerin die einzige Pädagogin im Dorf. Mich beeindruckte sie, weil sie schon in der ersten Woche uns Erstklässlerinnen und Erstklässler nicht nur mit Tatzen bestrafte, sondern auch einen der Stöcke zur Hand nahm und dem Bösewicht Hansruedi den Hintern versohlte. Erstaunt beobachtete ich, wie er vor der Bestrafung aus dem Sortiment von verschiedenen dicken Haselruten eine auswählen «durfte». Körperstrafe war für mich neu und machte mir Angst.

Das Fräulein Gloor brachte uns nicht nur das Schreiben und Rechnen bei. Sie unterrichtete alle Fächer und sorgte auch dafür, dass wir einmal im Monat nach der Turnstunde duschten und jeden Montag saubere Fingernägel hatten. Am eindrücklichsten aber war die Vorbereitung auf die erste (halbtägige) Schulreise: Mangels Zebrastrifen auf der Dorfstrasse übten wir das korrekte



Eine kuriose Kombination: Hauswurz und Moos.

Überqueren der Strasse in der Turnhalle, was ich schon damals absurd fand!

Neben dem obligatorischen Unterricht konnten wir Kinder beim Fräulein Gloor in einer Vierergruppe gegen ein Entgelt das Spiel der Blockflöte erlernen. Manchmal wurden wir für die Lektionen am freien Nachmittag in ihr Chalet eingeladen. Und damit beginnt endlich meine Geschichte mit der Donnerwurz.

Die alte Jungfer, wie sie von gewissen Erwachsenen abschätzig genannt wurde, hatte nämlich nicht nur das Holzhaus ihrer Eltern geerbt, sondern den kleinen Nutzgarten in einen Ziergarten verwandelt. In verschiedenen Beeten, die von Plattenwegen begrenzt wurden, wuchsen Blumen.

Erinnerung an den ersten Schultag: Zöpfe, Schürze und Turnsack dürfen nicht fehlen.



Faszinierend waren für mich jedoch nicht die Blumen, eher die Donnerwurz, die in den Ritzen der Platten wuchsen. Wer brav geübt hatte, durfte sich manchmal zur Belohnung eine der sonderbaren Rosetten auswählen und mit nach Hause nehmen, wo sie, wie die Lehrerin eindrücklich schilderte, das Haus und damit die ganze Familie vor Blitz und Donner schützen sollte. Nur allzu gern hätte ich die Eltern mit dieser Wunderpflanze überrascht, aber meine Disziplin in Bezug auf das tägliche Üben überzeugte nicht. Schliesslich gelang es mir, eine einzige Rosette zu erhalten.

Das Erlebnis wirkte prägend, denn die unscheinbare Staude, die auch mal einen Fusstritt verkraftet, gefällt mir immer noch. Oft ertappe ich mich dabei, wie ich in Gärtnereien auf Pflanztischen die Hauswurz (*Sempervivum tectorum*), wie das Dickblattgewächs meistens genannt wird, genau betrachte und mich von einer auffälligen Hybride zum Kauf verführen lasse. Dann denke ich an das Fräulein Gloor, die keine rötlichen, behaarten oder kugelig wachsenden Donnerwurz hatte, sondern nur grüne mit glatten Blattflächen, die am Rand bewimpert sind. Vermutlich hatte sie die einheimische Art *S. tectorum* var. *tectorum* von einer Wanderung in den Alpen oder im Jura mitgenommen.

Ob die einzelne Pflanze dank Versamen im Garten meiner Eltern überlebte, weiss ich nicht mehr, aber an die schützenden Kräfte glaubte ich fest, denn der germanische Gott Donar beeindruckte mich wegen seines Namens. Fortan fielen mir die Rosetten auf alten Dächern auf. Zudem entdeckte ich sie an Wildstandorten. Hätte ich damals die Landgüterverordnung *Capitulare de villis* von Karl dem Grossen (768–814) gekannt, hätte ich mir bestimmt gewünscht, dass der Dachdecker ein *Sempervivum* aufs Dach pflanz-

¹ Für die Lateiner unter den Leserinnen und Lesern:
«Et ille hortulanus habeat supre domum suam Jovis barbam.»



Während langer Zeit wuchs diese Hauswurz im Wurzelgeflecht einer Nelke. Irgendwann wurde sie abgestossen.

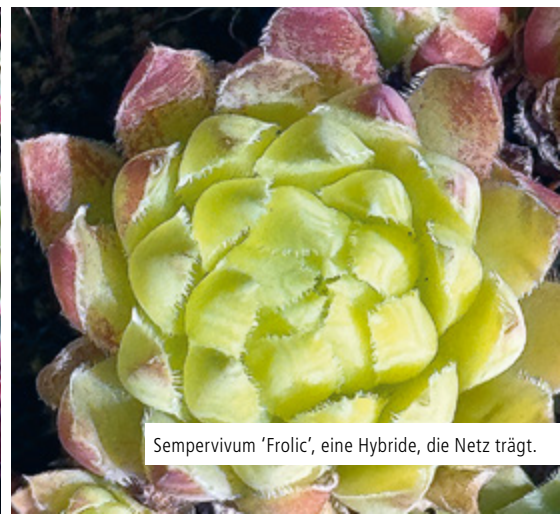
te. Der erste westeuropäische Kaiser hatte nämlich befohlen, dass auf dem Dache eines jeden Landmannes ein Jupiterbart (ein weiterer Vorkurname der Staude) wachse¹.

Damals wusste ich ebenfalls nicht, dass das *Sempervivum*, das Immerlebende, auch Jupiterbart heisst, weil der römische Gott Jupiter genauso Herr über Blitz und Donner war. Um die zwei Götter bei ihrem Wirken zu unterstützen, lese ich, dass man bei herannahendem Gewitter

zudem vorsorglich getrocknete Blätter verbrennen könnte. Zusätzlich empfiehlt es sich, eine einzelne Rosette in den Kamin zu hängen, damit keine Hexen ins Haus eindringen. Obendrein hat die Sukkulente heilende Wirkung gegen Gelbsucht und steigert laut Hildegard von Bingen die Begierde von Mann und Frau. Daneben habe ich für mich eine Anwendung gefunden: Würde ich Haus-



Sie mögen es eng.



Sempervivum 'Frolic', eine Hybride, die Netz trägt.



Namenlose Semperviva sind
in allen Gartencentern erhältlich.

wurzaft, mit Frauenmilch gemischt, in mein taubes Ohr träufeln, würde ich wieder hören, vielleicht sogar das, was ich lieber nicht erfahren wollte.

Doch kehren wir zu den Hauswurzten auf den Pflanztischen der Gärtnereien zurück, wo meistens etwa ein Dutzend verschiedene Sorten präsentiert werden. Dies ist eine winzige Auswahl, wenn man weiss, dass zwischen 4000 und 5000 Sorten offiziell registriert wurden. Sie werden zu Spottpreisen angeboten und offensichtlich häufig gekauft, denn sonst wären sie längst aus den Regalen verschwunden. Aber wo stecken sie in den Gärten? Zieren sie etwa die Dächer? – Meistens findet man in den Gärten nämlich keine, was nicht daran liegt, dass die Pflanzen, die bis auf 3000 Meter über Meer wachsen, heikel



Grosse Sortimente
findet man nur in
Spezialgärtnereien.



Nach der Blüte sterben die einzelnen Rosetten.



Sempervivum ciliosum, eine auffallende Art.

Werbung



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN

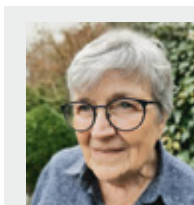


Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

wären: Ich vermute eher, dass sie als «Dekoware» gekauft werden und nach «Gebrauch» im besten Fall auf dem Komposthaufen landen, wo es für sie zu dunkel und zu feucht sein dürfte. Die Gattung *Sempervivum* und ihre rund sechzig Arten sowie unzählige Sorten sind mehrjährig, aber monokarp, das heisst, nach der Blüte sterben sie ab, überleben indessen dank reicher Samenbildung. Als Dickblattgewächse (*Crassulaceae*) können sie in ihren sukkulenten Blättern Wasser speichern, was bedeutet, dass sie Trockenheit mühelos ertragen. Sie wachsen daher am besten in durchlässigen Böden an sonnigen Standorten, wobei ich feststellte, dass ihnen vier bis fünf Stunden Sonnenschein genügen. Meistens stehen einige verschiedene alte Rosetten eng beisammen, was bewirkt, dass sie scheinbar *semper* leben. Da sie nicht alle im selben Jahr blühen, wirken die Gesellschaften immer gleich dicht. Die Lücke der Verblühten wird vom Nachwuchs schnell geschlossen.

Wer mich schon länger kennt, weiss, dass ich zum undisziplinierten Sammeln neige: Wen wundert's, dass ich auch eine Sammlung der Ohrpeinkräuter (ein weiterer Name) anlegte und

damit fallierte: Da ich die verschiedenen Sorten zu dritt oder zu viert in einen Topf setzte, folgten sie bald dem Gesetz der Stärkeren: Die robustesten verdrängten die zarten. Meine Sammlung wurde von Jahr zu Jahr kleiner, sodass ich mich vom Sammlertraum verabschiedete, aber einzelne Hybriden in Schalen weiterkultiviere, während andere sich selbst einen Platz im Kies auswählen oder im Steingarten hausen. Sie faszinieren mich weiterhin, obwohl die Einsicht, dass es schwierig ist, allen gerecht zu werden, wenn man nicht für Zucht und Ordnung sorgt, meine Sammelwut eindämmte. Blockflöte spiele ich übrigens auch nicht mehr. Hingegen bleibt das Bewusstsein, wie prägend Begegnungen jeglicher Art in der Kindheit sein können.



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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
GS: Ringstrasse 18b, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, info@hev-duebendorf.ch
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 Rüschlikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan 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

Innovation und Verdichtung statt Blockaden durch Lärmschutz

Am 1. Januar 1985 ist das Umweltschutzgesetz (USG) in Kraft getreten. In den vergangenen 40 Jahren hat dieses in lärmbelasteten Gebieten zunehmend, zu Recht, zu eigentlichen Bauverboten geführt. Der Lärmschutz wurde immer mehr als Vorwand missbraucht, Bauprojekte zu verhindern oder zumindest für lange Zeit zu blockieren.

Mit Ablauf der Referendumsfrist im letzten Jahr wurde eine lang ersehnte Änderung des USG besiegelt. Damit wird es deutlich einfacher, Bauvorhaben auch in lärmbelasteten Gebieten – insbesondere in städtischen Agglomerationen – zu realisieren. Gemäss der künftigen Regelung darf auch bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte gebaut werden, wenn bezüglich Lüftung, Fenstern und Aussenräumen gewisse Mindestanforderungen eingehalten werden.

Mit den neuen Bestimmungen werden die Rechtssicherheit und die Beschleunigung des Genehmigungsprozesses gefördert. Die bisher erforderliche Interessenabwägung für eine Ausnahmegewilligung entfällt. Stattdessen werden die erforderlichen Kriterien für eine Baubewilligung klar definiert und im Gesetz verankert.

Die Revision hebt den Lärmschutz nicht einfach aus, sondern setzt auf bauliche Lösungen. Zu beachten ist, dass Stadtentwicklung auch nicht, jedenfalls nicht nur, durch baurechtliche Restriktionen, sondern vor allem durch kluge Verkehrskonzepte erfolgen muss.

Bis alle Anpassungen im USG umgesetzt sind, dauert es nun noch ein paar Monate. Interessant wird auch die Entwicklung der Praxis und der Rechtsprechung sein. Sicher ist, dass die Anpassungen beim Lärmschutz vielerorts eine dringend nötige Siedlungsverdichtung möglich machen.

Hans Egloff

DESIGN TRIFFT FUNKTION

Fregro
SINCE 1947 SWISS MADE

ISENBERGSTRASSE 8
8913 OTTENBACH
0800 99 00 77
FREGO SWISS

SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

EINE SINNVOLLE
DIGITALISIERUNG
RELEVANTER
ABLÄUFE UND
DOKUMENTE
SCHAFFT MEHR
FLEXIBILITÄT UND
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch