



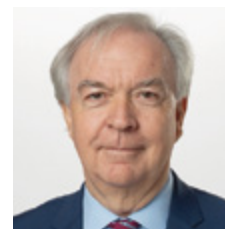
- JUBILÄUMSBUCH 140 JAHRE HEV ZÜRICH – Hauseigentümer durch die Geschichte
- Neue Begrünung beim HEV Zürich – Ein Haus blüht auf
- Ein Eigenheim nach Mass – Der Dachs, ein scheuer Waldbewohner

Suchen Sie ein neues Zuhause?

PRIVATE BANKING • IMMOBILIEN • VORSORGE



WEBSEITE


Albert Leiser

Direktor

 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Hochhäuser können Teil der Lösung sein

Am 27. September stimmen wir über zwei Varianten einer BZO-Teilrevision zu Hochhäusern ab. Wir stellen damit die Weichen für die bauliche Entwicklung unserer Stadt.

Über die Ausgangslage muss man eigentlich nichts mehr sagen. In Zürich klaffen zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren Abgründe. Bauland gibt es so gut wie keines mehr. Zwar könnten viele bebaute Grundstücke stärker genutzt werden, Tatsache ist aber, dass dies bisher aus vielen Gründen praktisch nie geschieht. Planerische Nutzungsreserven bestehen wohl auf dem Papier, bleiben aber Theorie. Will die Stadt nicht stagnieren, braucht es daher mutige Schritte.

Ob man die zur Abstimmung gelangende Vorlage wirklich als mutig bezeichnen will, ist Ansichtssache. Es besteht jedenfalls keine Gefahr, dass ein Turm wie der Burj Khalifa entsteht und mit 828 Metern den Uetlibergturm um fast 300 Meter überragt. Hier streiten wir vor allem über Gebiete mit Häusern zwischen 25 und 40 Metern Bauhöhe. Und auch wenn am 27. September in Sachen BZO-Teilrevision Hochhäuser die liberalere Vorlage des Stadtrates angenommen wird, werden nicht gleich überall Hochhäuser aus dem Boden schiessen. Dazu sind die neuen Vorschriften zu streng und eine zusätzliche bauliche Ausnützung erlauben sie nicht. Aber trotzdem öffnen sie Bauherren neue Möglichkeiten, dort, wo es Sinn macht, in die Höhe statt in die Breite zu bauen, Wohnungen übereinander zu erstellen und am Boden mehr Grünraum zu belassen. Gebäude von 25 bis 40 Metern Höhe lassen sich in das bestehende Stadtgefüge einpassen und dürften daher auf wenig Widerstand stossen. Insbesondere, wenn sie eine attraktive Umgebung bieten. Und für Hochhäuser ab 80 Metern ist sowieso eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, sodass der Gemeinderat das letzte Wort hätte.

Letztlich geht es bei dieser Abstimmung um mehr als nur die künftig erlaubte Höhe von Häusern. Es geht darum, ob wir das drängende Problem der fehlenden Wohnungen ernsthaft, zukunftsweisend und nachhaltig anpacken wollen. Der Vorlage des Gemeinderats fehlt es dagegen an Weitsicht. Sie würde Bauwillige weiterhin hemmen und die Bautätigkeit bremsen. Gehen Sie an die Urne. Stimmen Sie für die BZO-Teilrevision: Vorlage Stadtrat.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044487 1700
Fax 044487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044487 1707

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044487 17 17

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

Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044487 18 18

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

Albisstrasse 28, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch | Telefon 044487 17 00

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. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger, T
elefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Thierry Honegger, Mandatsbetreuer bei Rutz & Partner
Urs Baserga Dr. sc.nat. ETH, Alten ZH

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage:
56 478 (WEMF-bestätigt 2026)

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

Produktebesprechungen können
nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte
kann keine Korrespondenz geführt
werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Hochhäuser können Teil der Lösung sein 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Mehr als ein Kurzschluss? 78

AKTUELL

JUBILÄUMSBUCH | 140 JAHRE HEV ZÜRICH
Hauseigentümer durch die Geschichte 7

UNWETTER IM KANTON ZÜRICH
Unwetter verursacht hohe Gebäudeschäden
im Kanton Zürich 10

ERDBEBENABSICHERUNG
Neue Pläne auf Kosten der Hauseigentümer 12

NEUE BEGRÜNUNG BEIM HEV ZÜRICH
Ein Haus blüht auf 13

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 22

DRUCKSACHENVERKAUF
Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis 49

MITGLIEDERVERGÜNSTIGUNGEN
Jetzt profitieren 52

TRENDS

HEIZUNG
Welches Heizsystem passt zu mir? 16

RECHT

MIETRECHT
Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache 27

MIETRECHT
Duldungspflicht der Mieterschaft bei Arbeiten
und Besichtigungen 32

AUS DEM BAUREKURSGERICHT
Schafstall Rekurs – Über die Huftiere oder:
ein Schaf ist kein Pferd 34

MIETRECHT
Hitze: Liegt ein Mangel vor? 38

MIETRECHT
Mietzinsanpassung: Wann ist eine Erhöhung
zulässig? 41

STEUERABZUG BEI M ITEIGENTUM
Ein wegweisender Entscheid
des Steuerrekursgerichts Zürich 44

NATUR

DER HITZE TROTZEN
Ein Garten – nichts für Schwächlinge 64

EIN EIGENHEIM NACH MASS
Der Dachs, ein scheuer Waldbewohner 70

SEMINARE
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 31/55
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 37
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 42
«Die Wohnungsabnahme» 47/63
«Liegenschaften in der Steuererklärung 2027» 51
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 55
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 59

Bestellformular 57

Kreuzworträtsel 60

ZUM TITELBILD

Nachhaltige Architektur, die Natur und urbanes Leben
verbindet. Bild: AdobeStock

Sektionen-Info 76

Werbung

DOMEISEN | **EgoKiefer**
FENSTER | TÜREN | SERVICE FACHPARTNER

Wärme, Licht und Stil.
**Lebensqualität hat
viele Zutaten.**

Auf der Suche nach dem perfekten Fenster?
Wir können helfen!



domeisenfenster.ch





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



JUBILÄUMSBUCH | 140 JAHRE HEV ZÜRICH

Hauseigentümer durch die Geschichte

Immer wieder muss der HEV das Konzept des Hauseigentums auf politischer Ebene gegen Angriffe abwehren. Oft werden diese mit Ideologien und Geschichtsvorstellungen verbunden, die – gelinde gesagt – auf einem wackeligen Fundament stehen: Menschen seien soziale Wesen, über grosse Spannen der Menschheitsgeschichte habe Eigentum gar nicht existiert. Man müsse wieder – back to the roots – weg von einzelnen Eigentümern kommen und «zurück» zu einer Gemeinschaft mit freiem Wohnraum für alle, geregelt durch ein Gremium oder die kommunale Gesamtheit, so wie es früher auch gewesen sei.

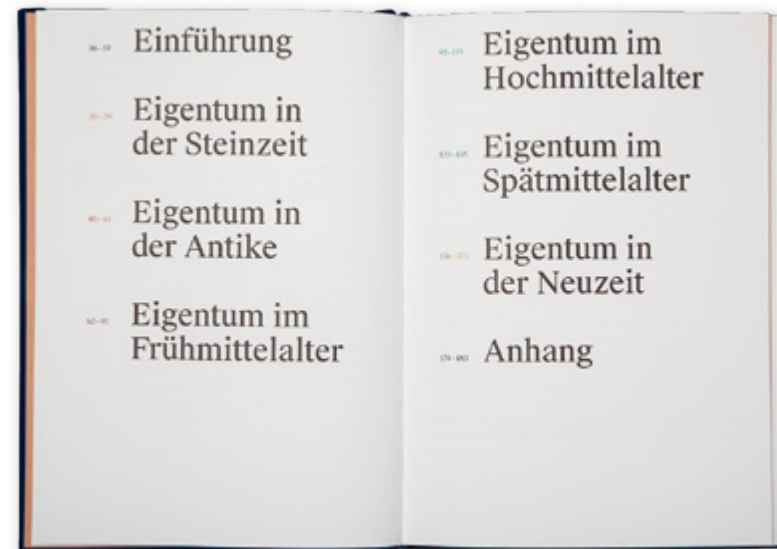


Jubiläumsbuch
«Eigentum im Wandel».

Doch stimmen diese Aussagen überhaupt? Ist das Konzept von (Wohn-)Eigentum eine Idee der bösen kapitalistischen Moderne? Oder war es nicht vielmehr so, dass eine der ersten Regeln, die man in einer Gesellschaft etablierte,

lautete, wem was gehört? Solche und weitere Fragen und Überlegungen liessen dieses Buch entstehen: Zum Anlass des 140-jährigen Bestehens des HEV Zürich wurde von dessen Vorstand eine Festschrift in Auftrag gegeben, die der Geschichte des Hauseigentums nachgehen soll.

Inhaltsverzeichnis.



Die Entwicklung des modernen rechtlichen Konstrukts sowie die ideologischen Debatten darüber sind für die Moderne sehr gut erforscht, doch je weiter man zurück in die Vergangenheit blickt, desto trüber wird das Bild, das sich einem bietet. Dieses Buch versucht, geneigten Leserinnen und Lesern einen Überblick zu verschaffen, wie Eigentum sich in der Geschichte der Menschheit entwickelt



Kapitel «Eigentum in der Steinzeit».

hat: Ab wann kennen wir Menschen Eigentum? Wann haben wir begonnen, Land und Häuser zu verkaufen, zu vermieten und zu vererben? Haben wir immer die gleichen Methoden benutzt oder haben wir verschiedene Herangehensweisen entwickelt?

All diese Fragen in einem Buch in ihrer Vollständigkeit zu beantworten, würde den Rahmen dieser Festschrift sprengen. Vielmehr versucht sie, Schnappschüsse durch die Geschichte aufzunehmen und sie in Worten und Bildern zu kontextualisieren. Von der Steinzeit bis ins zwanzigste Jahrhundert betrachtet das Buch, wie Menschen mit Eigentum umgingen: Wann Menschen zum ersten Mal Häuser als persönlichen Besitz betrachteten, wie Ägypter eine Wohnung vermieteten oder die alten Griechen Erbstreitigkeiten lösten und wie Wikinger Raub- und Kriegsbeute als individuelles oder familiäres Eigentum verstanden.

Obwohl auch andere Regionen und Kulturen als Europa unter die Lupe genommen werden, wird ein spezielles Augenmerk auf die Stadt Zürich gelegt; ein kleines Wappen deutet in allen in Epochen gegliederten Kapiteln auf die Verhältnisse in der Limmatstadt wäh-

rend dieser Zeit hin. So entstand ein Buch, das nicht nur die Geschichte des Hauseigentümergeverbands Zürich nachzeichnet, sondern auch den Umgang der Menschheit mit einem der wichtigsten persönlichen Rechte in ihrer Geschichte: dass der Ort, in dem ich wohne, mir gehören kann.

Während meiner Recherchen wurde für mich als Autor schnell klar, dass das Recht auf Eigentum und die Regulierung dieses Rechts zu den wichtigsten Bausteinen für ein funktionierendes und friedliches Zusammenleben gehören. Ob die oben genannten Fragen beantwortet wurden, dürfen Sie als Leserin oder Leser entscheiden. Das Buch kann bei der Geschäftsstelle des HEV Zürich oder via Internet bezogen werden.



Thierry Honegger

Mandatsbetreuer
bei Rutz & Partner

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
gemeinsam mit Ihnen
die beste Lösung
zu finden.»*

*Kirsten Cannizzaro
Immobilienbewirtschafterin
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

**Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung**

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

Immocorner
raum für vertrauen

UNWETTER IM KANTON ZÜRICH

Unwetter verursacht Schäden von rund 200 Millionen Franken

Das schwere Unwetter vom 28. August hat im Kanton Zürich deutlich grössere Schäden angerichtet als zunächst angenommen. Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich rechnet mit einer Schadensumme von rund 200 Millionen Franken. Trotz des aussergewöhnlichen Ereignisses soll die Versicherungsprämie stabil bleiben.

Nach dem heftigen Unwetter vom Freitag, 28. August 2026, zieht die GVZ eine erste Bilanz. Rund 11 600 Schadenmeldungen sind bislang eingegangen – und noch immer werden weitere Schäden gemeldet. Aufgrund des grossen Ausmasses hat die GVZ das Unwetter inzwischen als Massenschadenereignis eingestuft.

Erste Schadenaufnahmen zeigen, dass viele der gemeldeten Schäden umfangreicher und kostspieliger sind als unmittelbar nach dem Unwetter ange-

nommen. Auf Basis einer vorläufigen Hochrechnung geht die GVZ deshalb derzeit von einer Schadensumme von rund 200 Millionen Franken aus.

Prämie bleibt trotz hoher Schadensumme stabil
Für die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer im Kanton Zürich gibt es dennoch eine wichtige Entwarnung: Die ausserordentlich hohe Schadensumme wird nach Angaben der GVZ nicht zu einer Erhöhung der Versicherungsprämie führen.

«Die GVZ ist hinreichend kapitalisiert, um eine solche Schadensumme aufzubringen. Insbesondere wird es deshalb zu keiner Prämienhöhung kommen», erklärt Regierungsrat Mario Fehr, Verwaltungsrat der GVZ.

Um die grosse Zahl an Schadenfällen möglichst rasch bearbeiten zu können, hat die GVZ ihre Schadenorganisation verstärkt. Zusätzliches Personal aus anderen Abteilungen sowie Schätzerinnen und Schätzer aus weiteren Bezirken unterstützen die Schadenaufnahme und -abwicklung.

GVZ-Direktor Lars Mülli betont: «Die GVZ setzt alles daran, die Schäden rasch und unkompliziert abzuwickeln. Wir danken den Kundinnen und Kunden für ihr Verständnis.»

Hagelkörner von bis zu sechs Zentimetern

Besonders häufig beschädigte das Unwetter Dächer und Ziegel sowie Oberlichter und Dachfenster. Zahlreiche Meldungen betreffen zudem Photovoltaikanlagen und Storen.

Das aussergewöhnliche Ausmass der Schäden lässt sich auch an der Grösse der Hagelkörner ablesen: An einzelnen Orten wurden Durchmesser von bis zu sechs Zentimetern gemessen. Regional starke Winde verstärkten die Wirkung des Hagelschlags zusätzlich.

Was tun im Schadenfall?

Betroffene Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten entstandene Schäden vor der Umsetzung von Not- und Sofortmassnahmen unbedingt dokumentieren, beispielsweise mit Fotos.

Schäden können direkt über die Website der GVZ



unter gvz.ch → «Schaden melden» oder über die kostenlose Schaden-Hotline 0800 442 442 gemeldet werden. Die Hotline ist rund um die Uhr erreichbar.

Quelle: GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Medienmitteilung vom 28. August 2026

Werbung

DIE STEINPFLEGER

PFLASTERAUFBEREITUNG MIT LANGZEITSCHUTZ!

Reinigung mit bis zu 100° C heissem Wasser (350 BAR Druck)

Gleichzeitige Absaugung von Fugenmaterial und Schmutzwasser

ca. 75% günstiger als eine Neuverlegung

Neuverfugung mit unkrauthemmendem Fugenmaterial

Langzeitschutz dank Steinpfleger-Protect-Imprägnierung

Fair und seriös - schriftliche Angebote und Topbewertungen

REGIONAL VERTRETEN

Gebiet Zentralschweiz
Tel. +41 55 511 01 65

Gebiet Schweiz Nord
Tel. +41 62 510 56 90

Gebiet Schweiz Nord-Ost
Tel. +41 71 510 06 40

Gebiet Westschweiz
Tel. +41 31 511 03 80

Gebiet Ost
Tel. +41 71 510 06 40

Kostenfreie Probefläche, ohne Anfahrtskosten!

Lass dich von unserem Kurzfilm überzeugen!

www.die-steinpfleger.ch • kontakt@die-steinpfleger.ch

Werbung

Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

Blitzschutzkontrolle PK GmbH

Beratung + Kontrollen

Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachslernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch

ERDBEBENABSICHERUNG

Neue Pläne auf Kosten der Hauseigentümer

Nachdem der Ständerat die vom Bundesrat vorgeschlagene Eventualverpflichtung bei schweren Erdbeben abgelehnt hat, bringt die zuständige Nationalratskommission ein neues Modell ins Spiel. Dieses würde Immobilieneigentümer bereits bei deutlich geringeren Schäden zur Kasse bitten. Für den HEV Schweiz ist auch dieser Vorschlag keine überzeugende Lösung.

Die Frage, wie grosse Erdbebenschäden in der Schweiz finanziell abgesichert werden sollen, beschäftigt die Politik seit Jahren. Eine obligatorische nationale Erdbebenversicherung wurde wiederholt geprüft – und nach vertieften Abklärungen jeweils verworfen. Auch der Bundesrat hatte sich in der Vergangenheit gegen ein Obligatorium ausgesprochen.

Aufgrund der Motion «Schweizerische Erdbebenversicherung mittels System der Eventualverpflichtung» musste der Bundesrat dennoch einen neuen Vorschlag ausarbeiten. Dieser sieht eine Änderung der Bundesverfassung vor und setzt nicht auf eine klassische Versicherung, sondern auf eine sogenannte Eventualverpflichtung.

Zahlen erst nach einem schweren Erdbeben

Nach dem Modell des Bundesrats würden Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer nicht laufend Versicherungsprämien bezahlen. Die finanzielle Verpflichtung würde erst nach einem schweren Erdbeben ausgelöst.

In diesem Fall müssten alle Hauseigentümer in der Schweiz eine einmalige Abgabe von maximal 0,7 Prozent des Gebäudeversicherungswerts leisten. Zusätzlich wäre ein Selbstbehalt von 0,5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme vorgesehen, mindestens jedoch 25 000 Franken. Die Eventualverpflichtung soll zudem dinglich im Grundbuch abgesichert werden.

Mit diesem System sollen insgesamt Schäden von bis zu 22 Milliarden Franken gedeckt werden können. Diese Summe entspricht gemäss den Berechnungen den statistisch zu erwartenden Schäden eines Erdbebens mit einer Wiederkehrperiode von 500 Jahren.

Der Ständerat wollte von diesem Modell allerdings nichts wissen und trat auf die Vorlage gar nicht erst ein.

Nationalratskommission schlägt neues Modell vor

Damit ist die politische Diskussion jedoch nicht beendet. Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-N) hat einen neuen Vorschlag ausgearbeitet und sich knapp dafür ausgesprochen.

Dieser geht in einem entscheidenden Punkt weiter als das Modell des Bundesrats: Die Eventualverpflichtung soll bereits bei einer Schadenssumme von rund 6,3 Milliarden Franken greifen. Das entspricht Schäden, wie sie bei einem Erdbeben erwartet werden, das statistisch alle 100 Jahre oder seltener auftritt.

Schäden unterhalb dieser Schwelle sollen durch den Versicherungsmarkt und die Selbstbehalte der betroffenen Immobilieneigentümer gedeckt werden – vorausgesetzt, diese haben freiwillig eine entsprechende Versicherung abgeschlossen.

HEV kritisiert kompliziertes System

Der HEV Schweiz lehnt auch diesen neuen Ansatz ab. Aus seiner Sicht wird versucht, für ein Modell, das sich im Ständerat als nicht mehrheitsfähig erwiesen hat, mit einer neuen Konstruktion doch noch eine politische Mehrheit zu finden.

Das vorgeschlagene System wäre kompliziert und mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden. Gleichzeitig würden Immobilieneigentümer bereits bei deutlich geringeren Gesamtschäden in die Pflicht genommen als im ursprünglichen Modell des Bundesrats.

Grundsätzlich stellt sich für den HEV zudem die Frage, weshalb ausgerechnet die Naturgefahr Erdbeben mit einer staatlich verordneten Solidarhaftung sämtlicher Immobilieneigentümer abgesichert werden soll. Eine solche gesamtschweizerische Zwangslösung ist aus Sicht des Verbands nicht notwendig.

Entscheidung liegt nun beim Nationalrat

Die Diskussion ist damit noch nicht abgeschlossen. Nach dem Nein des Ständerats wird sich nun der Nationalrat mit dem neuen Vorschlag seiner vorberatenden Kommission befassen.

Der HEV Schweiz wird sich im weiteren parlamentarischen Verfahren gegen die vorgeschlagene Eventualverpflichtung einsetzen. Für den Verband ist klar: Die Absicherung von Erdbebenrisiken muss praktikabel und verhältnismässig ausgestaltet sein – und darf nicht zu einer staatlich verordneten finanziellen Verpflichtung sämtlicher Immobilieneigentümer führen.

*Quelle: Mediencommuniqué
HEV Schweiz vom 1. September 2026*



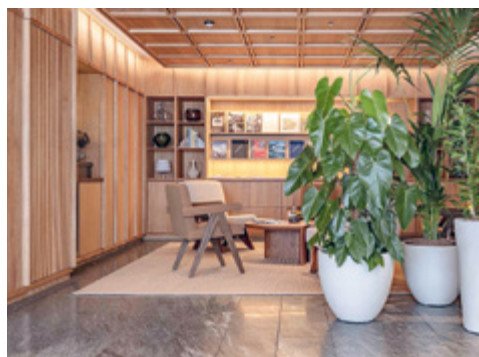
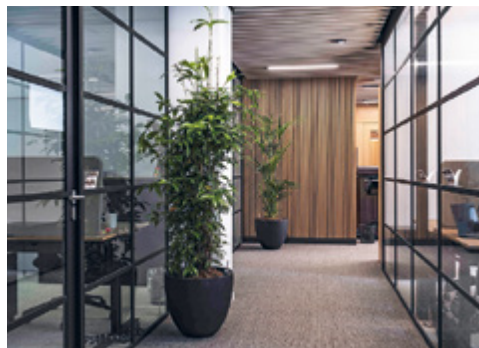
Ein Haus blüht auf

Grün schafft Atmosphäre, steigert das Wohlbefinden und macht aus Räumen Orte, an denen man sich gerne aufhält. Diesen Gedanken haben wir in den vergangenen Monaten sowohl in unseren Innenräumen als auch rund um unser Gebäude weiterverfolgt. Inzwischen ist die Begrünung im Innern umgesetzt – und auch unser neu gestalteter Garten mit dem Tiny House ist fertiggestellt.

Damit ist ein Projekt abgeschlossen, das weit mehr ist als eine optische Verschönerung. Entstanden sind unterschiedliche grüne Lebens- und Arbeitsräume, welche Natur, Aufenthaltsqualität und Nachhaltigkeit miteinander verbinden.

Mehr Natur in unseren Innenräumen

Wer sich heute durch unsere Räumlichkeiten bewegt, merkt die Veränderung sofort: Zahlreiche natürliche Zimmerpflanzen bringen mehr Grün in den Arbeitsalltag und verleihen den verschiede-



denen Bereichen eine angenehmere, lebendigere Atmosphäre.

Für die Innenbegrünung arbeiten wir mit Oxygen at Work zusammen. Das Unternehmen verbindet seit 2017 Natur und Technologie mit dem Ziel, Arbeitsplätze attraktiver, nachhaltiger und gesünder zu gestalten.

Das für unsere Räumlichkeiten entwickelte Pflanzenkonzept besteht aus einem Mix natürlicher Zimmerpflanzen. Die Begrünung soll nicht nur gestalterisch wirken, sondern auch zu einem angenehmen Raumklima und einer Umgebung beitragen, in der sich Mitarbeitende und Besucherinnen und Besucher wohlfühlen.

Damit das Grün langfristig auch wirklich grün bleibt, gehört zur Begrünung ein Rundum-Service: Das Greenery-Team von Oxygen at Work besucht uns regelmässig, kontrolliert die Pflanzen, giesst sie und ersetzt Pflanzen bei Bedarf. Die professionelle Pflege sorgt dafür, dass sich die Pflanzen möglichst gut entwickeln können.

Ein gelbes Blatt zwischendurch ist dabei übrigens kein Grund zur Sorge. Gerade nach dem Einzug in eine neue Umgebung müssen sich Pflanzen zunächst an die veränderten Licht- und Raumverhältnisse gewöhnen.

Auch während Ferienzeiten wird für sie gesorgt. Wichtig bleibt allerdings das Tageslicht: Jalousien sollten deshalb nach Möglichkeit nicht über längere Zeit vollständig geschlossen bleiben.

Pflanzen und Technologie zusammengedacht

Zum Konzept gehört neben der Begrünung auch Technologie. Luftsensoren können das Raumklima messen und analysieren und damit Hinweise darauf liefern, wie gute Bedingungen in den Arbeitsräumen geschaffen werden können.

Angebrachte QR-Codes ermöglichen zudem einen unkomplizierten Zugang zu Informationen rund um die Luftqualität. Damit wird etwas sichtbar, das wir im Alltag zwar ständig um uns haben, aber normalerweise kaum wahrnehmen: die Qualität unserer unmittelbaren Arbeitsumgebung.

Die Verbindung von Pflanzen, Raumgestaltung und Technologie passt zu unserem Anspruch, unsere Räumlichkeiten nicht einfach

nur funktional einzurichten, sondern sie kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Und draussen? Unser Garten ist fertig

Was im Innern mit Pflanzen begonnen hat, setzt sich vor dem Gebäude fort. Auch die Neugestaltung unseres Gartens ist inzwischen abgeschlossen. Nach der Planungs- und Umsetzungsphase ist aus dem Aussenbereich ein neuer Aufenthalts- und Begegnungsraum entstanden.

Ein besonderer Blickfang ist dabei unser Tiny House. Gemeinsam mit der neuen Gartengestaltung bildet es einen zusätzlichen Ort, der dem Aussenraum einen ganz eigenen Charakter gibt.

Der Garten soll dabei nicht einfach eine schöne Kulisse sein. Er erweitert unsere Räumlichkeiten nach draussen und schafft einen Ort, an dem Natur unmittelbar erlebbar wird. Pflanzen, unterschiedliche Grünbereiche und das Tiny House fügen sich zu einem Gesamtbild zusammen, das zum Verweilen und Entdecken einlädt.

Ein grünes Ganzes

Mit der Fertigstellung des Gartens und der Begrünung unserer Innenräume lässt sich das Ergebnis nun erstmals als Ganzes erleben. Drinnen begleiten uns Pflanzen durch den Arbeitsalltag, draussen ist ein neuer Garten- und Aufenthaltsraum entstanden.

Beide Projekte verfolgen dabei denselben Grundgedanken: Räume gewinnen an Qualität, wenn wir Natur bewusst in ihre Gestaltung einbeziehen.

Das Resultat kann sich sehen lassen – und vor allem erleben. Denn unser neues Grün ist nicht nur Dekoration. Es ist Teil der Umgebung, in der wir arbeiten, uns begegnen und Zeit verbringen.



Andrea Isler

Marketing und PR
HEV Zürich



Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Welches Heizsystem passt zu mir?

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

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

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

Dominique Scheller, Leiter Gebäudeenergieprodukte bei EKZ

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

Redaktion traumhaus

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

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

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

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

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



Dominique Scheller

Leiter Gebäudeenergieprodukte EKZ, einem der grössten Energiedienstleister der Schweiz [ekz.ch/waerme](https://www.ekz.ch/waerme)

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

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

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

Ihre Wunschimmobilie zuerst entdecken.

Erfassen Sie Ihr persönliches Suchprofil beim HEV Zürich und erhalten Sie passende Verkaufsangebote direkt per E-Mail.

Ihr exklusiver Vorsprung

- ✓ Individuelles Suchprofil einfach online erfassen
- ✓ Passende Verkaufsdokumentationen bequem als PDF erhalten
- ✓ Noch vor der öffentlichen Ausschreibung informiert sein

So einfach geht es

1 E-Mail senden

Schreiben Sie an verkauf@hev-zuerich.ch mit dem Betreff «Erfassen eines Suchprofils beim HEV Zürich».

2 Link erhalten

Sie erhalten von uns einen persönlichen Link zur Erfassung Ihrer Suchkriterien.

3 Frühzeitig informiert

Bei passenden Verkaufsobjekten senden wir Ihnen die Verkaufsdokumentation vorab als PDF per E-Mail.

Jetzt Suchprofil anfordern:
verkauf@hev-zuerich.ch



Bitte ja nicht sanieren!
...ohne Förderbeiträge für die energetische Gebäudemodernisierung.

z.B. für ganzes Gebäude dämmen: CHF 100.-/m²

zh.ch/energiefoerderung



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon | Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68





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.

JETZT AUF WÄRMEPUMPE UMSTIEGEN LOHNT SICH

Steuervorteil und Förderung sichern

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

Jetzt noch von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren

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

Fördergelder besser sichern, solange sie noch da sind

Auch bei Fördergeldern kann ein früher Umstieg bares Geld bedeuten, denn Förderprogramme waren bisher ein starker Hebel für den Heizungsersatz. Gleichzeitig werden fossile Heizungen immer stärker eingeschränkt oder schrittweise ver-

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

PV-Strom nutzen – Kosten senken und Autarkie erhöhen

Nach dem Umstieg entscheidet der Betrieb über die laufenden Kosten – und hier wird der eigene Strom zum Trumpf. Mit dem kommenden dynamischen Strompreis wird der Zeitpunkt des Strombezugs wichtiger. Eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik (und idealerwei-

Beispiel Ersatz einer Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden:		Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.		58'000.-
./. Investition in eine neue Ölheizung ca.		15'000.-
Mehrinvestition ca.		43'000.-
./. Fördergelder zwischen ca. Fr. 6'000.- bis Fr. 20'000.- oder sogar mehr, je nach Wohnort		14'000.-
25% Steuereinsparung ca.		7'250.-
wirtschaftliche Mehrinvestition in Wärmepumpe ca.		21'750.-
Erfolg		
2000 lt. Öl zu Fr. 140.- / 100 lt.		2'800.-
Kaminfeger, Abgaskontrolle, Tankreinigung, Brennerservice etc.		850.-
Strom Brenner		150.-
Total laufende Kosten für Ölheizung pro Jahr		3'800.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 4,5 = 4000 kWh (EKZ)		1'037.-
Unterhalt gem. AWP		150.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr		1'187.-
Jährliche Einsparung		2'613.-
Rückzahlung innert ca. 8,3 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca 11,1 % während 25 Jahren entspricht.		

Grünenwald besuchen

Bauen & Modernisieren Zürich
17. bis 20. September 2026
Messe Zürich | Halle 3 | Stand D08

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

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 37 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unter-



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

nehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank etc., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebenarbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

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



Grünenwald AG

Lauetstrasse 39 | 8112 Otelfingen

Telefon 043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch

https://gruenenwald-ag.ch



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



WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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



MIETRECHT

Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache

Ablehnung des Ersatzmieters aufgrund nicht nachgewiesener Zahlungsfähigkeit. Der Mieter hat gemäss Art. 264 OR die Möglichkeit, sich im Falle einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter zu befreien, wenn er diesem einen (objektiv) zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Von einer sogenannten ausserterminlichen Kündigung wird dann ausgegangen, wenn der Mieter sich bei seiner Kündigung nicht an die vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfristen oder -termine hält.

Das Bundesgericht hatte in einem Urteil vom 17. Juli 2024 (4A_296/2024) einen Fall zu beurteilen, in dem der Vermieter einen vorgeschlagenen Ersatzmieter aufgrund nicht nachgewiesener Zahlungsfähigkeit ablehnte.

Zum Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 18. Dezember 2018 mietete der Mieter von der B. AG (Vermieterin) Büroräume. Die Parteien gingen ein befristetes Mietverhältnis ein und vereinbarten die Nutzung des Mietobjekts zum Betrieb eines Büros.

Mit Schreiben vom 6. November 2019 teilte der Mieter der Vermieterin mit, dass er das Mietverhältnis per 31. Januar 2020 ausserterminlich auflösen möchte. Die Vermieterin verlangte in der Folge, dass er einen Ersatzmieter zu stellen habe und bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zum vertraglich vereinbarten Endtermin des Mietverhältnisses, für den Mietzins und die Nebenkosten weiterhin hafte.

Rund ein Jahr später, am 19. November 2020, bekundete die E. AG gegenüber der Vermieterin Interesse an der Übernahme des Mietvertrags. Die E. AG beabsichtige, in den Räumlichkeiten eine Gemeinschaftspraxis zu realisieren. Am 25. November 2020 teilte die Vermieterin mit, dass sie die E. AG als Ersatzmieterin auf-

grund von Sicherheitsbedenken und der Tatsache, dass ein Praxisbetrieb nicht der vereinbarten Büronutzung entspreche, ablehne. Bereits in seinem Schreiben vom 25. November 2020 an die Vermieterin hatte der Mieter ausgeführt, bei der E. AG handle es sich um eine Konzerngesellschaft des X.-Konzerns, die offensichtlich finanziell solvent und zahlungsfähig sei.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 bestätigte der Rechtsvertreter der Vermieterin die Ablehnung der E. AG als Ersatzmieterin und führte aus, dass der Vermieterin keine Unterlagen vorliegen würden, aus denen Rückschlüsse auf die Solvenz der E. AG gezogen werden könnten, und dass die bezweckte Gemeinschaftspraxis nicht unter den vorausgesetzten Gebrauchszweck falle.

Entscheide des Mietgerichtes und des Obergerichtes

Mit Klage vom 30. Juni 2022 beantragte die Vermieterin dem Mietgericht, der Mieter sei zur Zahlung von Fr. 153 700.– zuzüglich Zins zu 5% seit 1. August 2021 zu verpflichten. Mit Urteil vom 27. September 2023 hiess das Mietgericht die Klage gut und verpflichtete den Mieter, der Vermieterin Fr. 153 700.– nebst Zins zu 5% seit 1. August 2021 zu bezahlen.

Mit Urteil vom 15. April 2024 wies das Obergericht des Kantons Zürich eine vom Mieter gegen das mietgerichtliche Urteil vom 27. September 2023 erhobene Berufung ab und bestätigte dieses. Der Mieter gelangte in der Folge ans

Bundesgericht, welches den sehr instruktiven Entscheid des Obergerichtes des Kantons Zürich schützte.

Zahlungsfähigkeit ungenügend nachgewiesen

Die Vorinstanz führte aus, die vom Mieter vorgeschlagene Ersatzmieterin E. AG habe ihrem Schreiben vom 19. November 2020 an die Vermieterin einen Handelsregisterauszug und eine Informationsbroschüre beigelegt. Die Broschüre enthalte jedoch keine Informationen zur finanziellen Situation der E. AG. Ein Handelsregisterauszug genüge für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit einer juristischen Person nicht, da gestützt darauf nicht geprüft werden könne, ob der Mietzins und die Nebenkosten regelmässig und pünktlich bezahlt werden können.

Mit Schreiben vom 25. November 2020 habe sich der Mieter an die Vermieterin gewandt und betreffend die Zahlungsfähigkeit geltend gemacht, bei der E. AG handle es sich um eine Konzerngesellschaft des X.-Konzerns, der offensichtlich solvent und zahlungsfähig sei. Aufgrund der Haftungsbeschränkung einer Konzernmuttergesellschaft für die Verpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft, so die Vorinstanz, sei die geltend gemachte Geschäftsverbindung zum X.-Konzern für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit der E. AG jedoch nicht von Relevanz. Die Vermieterin habe den Mieter mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 über den fehlenden Solvenznachweis informiert und ihm mitgeteilt, die E. AG werde auch deshalb als Ersatzmieterin abgelehnt. In der Folge habe weder der Mieter noch die E. AG der Vermieterin Unterlagen zu deren finanziellen Situation unterbreitet.

Fehlende Zahlungsfähigkeit als Einwand nicht unrechtmässig nachgeschoben

Der Ablehnungsgrund der fehlenden bzw. nicht nachgewiesenen Solvenz sei von der Vermieterin auch nicht etwa unrechtmässig nachgeschoben worden. Nachdem die E. AG ihr Interesse an der Übernahme des Mietvertrags bekundet hatte, habe die Beschwerdegegnerin die vorgeschlagene Ersatzmieterin geprüft. Am 25. und 26. November 2020 sowie am 4. Dezember 2020 habe sie dem Beschwerdeführer mitgeteilt, die E. AG wer-

de wegen der beabsichtigten Nutzung der Räumlichkeiten (vorgebracht am 25. und 26. November 2020 sowie am 4. Dezember 2020) und da keine Unterlagen zur Solvenz der E. AG vorlägen (vorgebracht am 4. Dezember 2020) abgelehnt. Die Beschwerdegegnerin habe dem Beschwerdeführer das Prüfungsergebnis aller Voraussetzungen, die gemäss Art. 264 Abs. 1 OR an einen Ersatzmieter gestellt würden, innert 15 Tagen nachdem die E. AG Interesse an der Übernahme des Mietvertrags bekundet hatte mitgeteilt. Dies liege klar innerhalb der Zeitspanne, die einem Vermieter zur Prüfung eines Ersatzmieters zu gewähren sei.

Der Argumentation des Mieters, aus der zeitlich gestaffelten Mitteilung könne geschlossen werden, die später mitgeteilten Ablehnungsgründe seien vorgeschoben, könne nicht gefolgt werden. Die angemessene Zeitspanne solle dem Vermieter eine genaue Prüfung des vorgeschlagenen Ersatzmieters ermöglichen, wobei es sein könne, dass die Überprüfung der einzelnen Voraussetzungen unterschiedlich lange dauere und die jeweiligen Resultate entsprechend zeitlich gestaffelt mitgeteilt würden bzw. sich im Rahmen der Prüfung weiterer einzelner Punkte ergäben. Unter Wahrung der Prüfungsfrist habe die Beschwerdegegnerin somit rechtmässig die Ablehnungsgründe zeitlich versetzt mitteilen können.

Da der geschäftserfahrene Mieter der Beschwerdegegnerin keine Informationen zur Solvenz der E. AG zur Verfügung gestellt habe, habe er keine nachweislich zahlungsfähige Ersatzmieterin vorgeschlagen und die Vermieterin habe mit deren Ablehnung diese Gesetzesbestimmung nicht verletzt. Entsprechend sei der Mieter nicht aus seinen Verpflichtungen entlassen und der Mietzins sei weiterhin geschuldet.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



ATTICO®
ZUSATZGESCHOSSE
IN HOLZSYSTEMBAU

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

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

Kurzbeschreibung

Miete

Bruttomiete (inkl. NK): CHF 3550.– pro Monat
Nettomiete (exkl. NK): CHF 3250.– pro Monat

Details

Referenz: 4869.01.1021
Anzahl Zimmer: 3½; Etage: 2. Etage
Wohnfläche: 128 m²; Baujahr: 1900
Renovationsjahr: 2026;
Bezugstermin: nach Vereinbarung

Beschreibung

Erstvermietung; charmante Maisonettewohnung mit grosszügiger Terrasse

Ab sofort vermieten wir diese stilvolle 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung in der Quartierhaltungszone in Adliswil – ein Gebiet mit gepflegtem Ortsbild und hoher Wohnqualität.

Die Wohnung bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten wie das Zentrum «Sunnemärt» sowie Hallen- und Freibad sind bequem zu Fuss erreichbar. Die nahegelegene Bushaltestelle sowie der Bahnhof von Adliswil mit direkten S-Bahn-Verbindungen sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Zürcher Innenstadt – perfekt für Pendler. Erholungssuchende und Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Der Sihlwald liegt praktisch vor der Haustür und lädt zum Joggen, Wandern oder Velofahren ein.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur Luftseilbahn Adliswil-Felsenegg, welche Sie in wenigen Minuten auf den Hausberg von Zürich bringt. Dort erwarten Sie traumhafte Spazier- und Wanderwege mit eindrucksvollem Blick auf den Zürichsee und die Alpen – ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

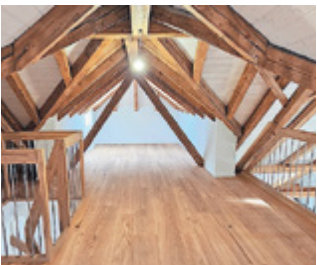
- Bodenheizung in der gesamten Wohnung mit pflegeleichtem Vinylboden
- Grosszügige Küche mit Kochinsel, Induktionskochfeld und integriertem Kochfeldabzug, Geschirrspüler, grossem Kühlschrank, Granitabdeckung und modernem Combi-Steamer
- Wohnzimmer mit Holztäfer, Einbauschränke und direktem Zugang zur grossen Terrasse
- Badezimmer mit Dachfenster, Doppellavabo mit Spiegelschrank und bodenebene Dusche
- Offene Galerie mit alten Sichtbalken, erreichbar über eine Wendeltreppe – ideal für Homeoffice oder gemütliche Fernseh- oder Musikstunden
- Separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum

Dank Erdsonde und eigener Photovoltaikanlage profitieren Sie von nachhaltig reduzierten Nebenkosten.

Ein Abstellplatz vor dem Haus kann für CHF 90.– pro Monat dazu gemietet werden.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin.

3½-Zimmer-Dachmaisonette
CHF 3550.– inkl. NK pro Monat



HEV Zürich
Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon +41 44 487 17 84

SEMINAR

«Erbschaftsregelung 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

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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 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>



«ERBSCHAFTSREGELUNG FÜR HAUSEIGENTÜMER» VOM 20. OKTOBER 2026

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

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

(Angaben bitte in Blockschrift)

MIETRECHT

Duldungspflicht der Mieterschaft bei Arbeiten und Besichtigungen

Mieterinnen und Mieter dürfen ihre Wohnung grundsätzlich ungestört nutzen (Art. 256 OR). Dieser Anspruch gilt jedoch nicht uneingeschränkt: Sind Arbeiten oder Besichtigungen notwendig, müssen sie diese dulden und Vermietenden oder beauftragten Fachpersonen Zutritt gewähren.

Mieterinnen und Mieter müssen Arbeiten zulassen, wenn diese zur *Beseitigung von Mängeln* oder zur *Behebung beziehungsweise Vermeidung von Schäden* erforderlich sind (Art. 257h Abs. 1 OR).

Notwendige Unterhaltsarbeiten

Ob eine Arbeit notwendig ist, beurteilt sich objektiv. Erscheint sie aus Sicht sorgfältiger und vernünftiger Vermietender erforderlich, besteht eine Duldungspflicht. Diese betrifft den Unterhalt der Mietsache; Erneuerungen und Änderungen beurteilen sich nach Art. 260 OR.

Vermietende müssen die Arbeiten rechtzeitig ankündigen (Art. 257h Abs. 3 OR). Eine besondere Form ist nicht vorgeschrieben; aus Beweisgründen empfiehlt sich aber eine schriftliche Anzeige mit Grund, Termin und voraussichtlicher Dauer. Bei Dringlichkeit darf die Ankündigungsfrist kürzer ausfallen.

Wenn der Zutritt verweigert wird

Verweigert die Mieterschaft den Zutritt ohne berechtigten Grund, können Vermietende ihren Anspruch gerichtlich durchsetzen. Bei klarer Sach- und Rechtslage ist insbesondere der Rechts-

schutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO zu prüfen.

Je nach Einzelfall kommen zudem Schadenersatzansprüche (Art. 257h Abs. 1 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 OR) oder eine Kündigung in Betracht. Eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR setzt voraus, dass die Zutrittsverweigerung eine schwere Pflichtverletzung darstellt und die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Eine ordentliche Kündigung bleibt unter Einhaltung von Frist und Termin möglich.

Das Mietgericht Zürich hat eine beharrliche Zutrittsverweigerung zu Unterhaltszwecken als schwere Pflichtverletzung beurteilt, die eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen kann (ZMP 2021 Nr. 16, MJ210062-L).

Dringende Notfälle

Vermietende dürfen den Zutritt grundsätzlich nicht eigenmächtig erzwingen. Wer eine Wohnung unbefugt betritt, riskiert strafrechtliche Folgen.

Etwas anderes gilt nur bei einem äusserst dringenden Notfall, wenn sofortiges Handeln nötig

ist, um weitere Schäden zu verhindern. In solchen Fällen kann die vorgängige Anzeige entfallen; Selbsthilfe bleibt aber nur unter den Voraussetzungen von Art. 52 Abs. 3 OR zulässig.

Besichtigungen

Mieterinnen und Mieter müssen Besichtigungen dulden, wenn sie für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung der Mietsache notwendig sind (Art. 257h Abs. 2 OR).

Bei Besichtigungen zu Unterhaltszwecken müssen noch keine konkreten Arbeiten feststehen. Ein objektiver Anlass für eine Kontrolle genügt. Nach der Rechtsprechung des Mietgerichts Zürich können etwa Hinweise auf undichte Leitungen oder Ungeziefer eine Besichtigung rechtfertigen (ZMP 2025 Nr. 24, MJ250037-L).

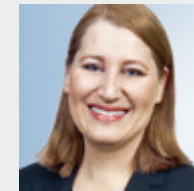
Die Besichtigung ist vorgängig anzukündigen und darf auch durch Hilfspersonen erfolgen, etwa durch die Verwaltung, die Hauswartung oder eine Fachperson aus Architektur oder Planung. Besichtigungen zu anderen Zwecken sind grund-

sätzlich nur mit Zustimmung der Mieterschaft zulässig.

Praxistipp

Vermietende sollten Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig und möglichst schriftlich ankündigen und dabei Grund, Termin sowie voraussichtliche Dauer nennen. Wird der Zutritt ungerechtfertigt verweigert, sollte er nicht eigenmächtig erzwungen, sondern rechtlich durchgesetzt werden.

Quelle: www.legalis.ch



Anita Lankau

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

Werbung

Werbung



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



**Bald verstopft?
Gegen teure Schäden**

Fachwissen vor Ort bestellen
0848 852 856

info@rohrmax.ch



ROHRMAX

AUS DEM BAUREKURSGERICHT

Schafstall Rekurs – Über die Huftiere oder: ein Schaf ist kein Pferd

Gegenstand des Verfahrens war die Frage, ob die Umnutzung eines Schafstalls zu einem Pferdestall eine unzulässige Zweckentfremdung ist und daher eine Baubewilligung braucht. Ein Schafstall in der Landwirtschaftszone wurde im Jahr 1975 bewilligt und mit dem Verbot der Zweckentfremdung belegt. Im Jahr 2001 wurde das Objekt offenbar zu einem Pferdestall umgebaut.

Der Hintergrund

Den Stein ins Rollen brachte ein Nachbar. Er fragte im September 2001 bei der zuständigen Baukommission an, was es denn mit dem Umbau auf sich habe. Alles easy, meinten die, es brauche keine neue Baubewilligung. Dann, im März 2024, verlangte der Nachbar eine anfechtbare Verfügung. Die Behörde gab zur Antwort, der Stall sei ordnungsgemäss bewilligt worden, ob er Schafen oder Pferden diene, sei unerheblich. Es würden keine weiteren Massnahmen ergriffen, die Bau- und die Baubewilligung sei entsprechend orientiert worden.

Das wollte der Nachbar jedoch so nicht stehen lassen und er mailte im Juni direkt an die Baubehörde für die anfechtbare Verfügung betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Zudem, monierte er, sei es unterlassen worden, die ausserhalb der Bauzone gesetzlich

vorgesehene Einbindung der kantonalen Bewilligungsbehörde wahrzunehmen. Das Verhalten der Baukommission sei eine Rechtsverweigerung. Dies galt es dann zu prüfen.

Der Schafstall

Die Nebenbaute wurde 1975 als «Baugesuch für: Schafstall auf Parz. Nr. 1 (...)» bewilligt. Das Gebäude sei als «landwirtschaftliche Baute» klassifiziert worden, weshalb auch die Grundbuchanmerkung festhalte, die Baute habe «ausschliesslich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung» zu dienen und dürfe «nicht als Ferien- oder Wochenendhaus usw. ausgebaut oder benützt werden». Im September 2001 führte die Baukommission mit den Mitbeteiligten eine Baukontrolle durch. Dabei wurde zweifelsfrei ein Pferd anstelle eines Schafes vor dem Gebäude dokumentiert resp.

EXKURS

Jetzt hätte man doch gedacht, dass es nicht darauf ankommt, wer einen Stall bewohnt. Immerhin waren schon im Stall zu Bethlehem, nebst der Heiligen Familie, Ochs, Esel und Schaf friedlich vereint. Kein Pferd natürlich, oder es war auch bereits ausgezogen oder nicht wohnhaft in diesen Breitengraden.

Jedoch sind wie das Pferd auch der Esel und die Kuh ein Unpaarhufer, das Lamm jedoch ein Paarhufer. Vielleicht macht das ja den Unterschied zu heute? Zuerst gab es das Wildschaf als Stammvater des Hausschafes. Die Domestizierung begann vor etwa 10 000 Jahren. Das wiederkäuende Hausschaf war ein praktisches Haustier, es lieferte feines Fleisch und würzige Milch. Später wurde dann auch noch der Nutzen der Wolle entdeckt.

Zudem war das liebe, unschuldige, wehrlose Tier auch noch überall das Opfer. In der Mythologie wurde es geopfert, im Christentum darf es immerhin ein Symbol für Jesus Christus sein. Und heute? Es kann als lebender Rasenmäher funktionieren, insbesondere in unwegsamen Gebieten, wo die Maschinen gar keinen Zugriff haben. Vielleicht liegt es daran, dass Schafe, wie alle Artiodactyla, das Körpergewicht auf einer geraden Anzahl von Zehen tragen – beim Schaf sind dies genau zwei, die zu einer Klaue (auch Schale genannt) umgebildet sind.

Und das Pferd? Das tanzt als Perissodactyla auf einem Huf und rast und rennt, anstatt zu kraxeln. Sein gesamtes Körpergewicht ruht auf einer ungeraden Anzahl von Zehen – es ist dies genau eine einzige Zehe (der Mittelzehe) pro Huf, die aus dem dritten Strahl hervorgeht. Auch es stammt natürlich von Wildpferden aus unvordenklicher Zeit ab, und der Mensch hat es zum Hausross zugeritten. Als solches kann es arbeiten und (r)ackern, kann durch das Gewinnen bei Wettspielen hervorstechen, sogar essen kann man es, genau wie seinen Freund, das Schaf.

Zurück zum Fall: Man beginnt langsam Sinn und Zweck zu verstehen, wenn auch im ersten Moment der Gedanke auftaucht: «Das geht doch uf kei Chuehuut.» Dann muss man den Gedanken weiter-spinnen und sich fragen: Wie viele Schafe passen auf eine Pferdehaut? Gemäss aktueller Auskunft

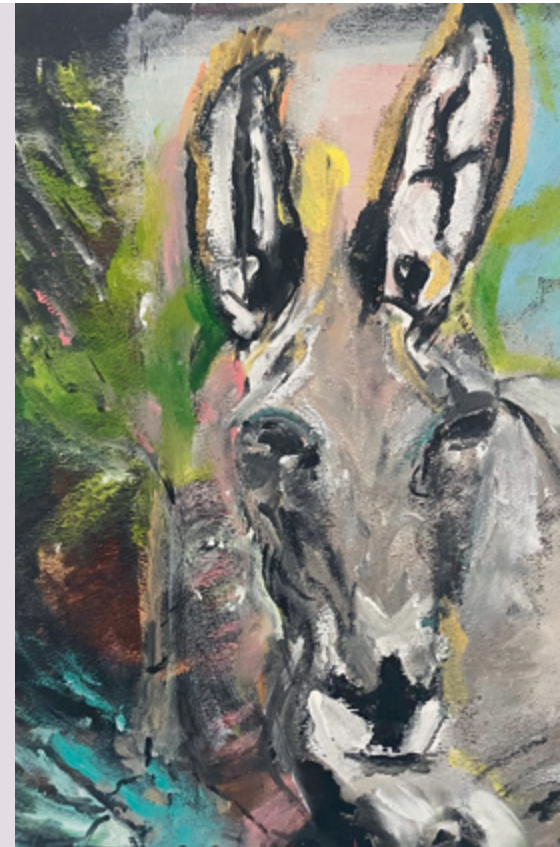


Bild: Kathrin Spühler

von KI (Gemini) lebte der letzte gemeinsame Vorfahr von Pferd und Schaf am Übergang von der Kreidezeit zum Paläozän (vor rund 62 bis 65 Millionen Jahren). Dieser Urahn war ein kleines, unscheinbares Säugetier, das noch fünf Zehen besass. Aus ihm spalteten sich die Linien der Paar- und Unpaarhufer auf. Ein Pferd ist daher genetisch und evolutionär betrachtet näher mit einem Nashorn verwandt als mit einem Schaf. Damit wird auch klar, dass ein Schafstall eben kein Pferdestall ist. Sonst müsste man geradezu den Aufenthalt von Nashörnern in besagter Unterkunft prüfen.

Quellen: Wikipedia per KI Gemini, regionatur.ch

Werbung

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

fotografiert. Danach wurde dahingehend informiert, dass keine Baueingabe erforderlich sei und die Nutzung durch ein Pferd, allenfalls in Kombination mit Schafen, dem Eigentümer sinngemäss zugestanden wurde.

Es begab sich dann in jüngerer Zeit, dass die Tiere, mögen es Schafe oder Pferde gewesen sein (mangels gesichteter Evidenz nicht abschliessend feststellbar), wegzogen. Darum sei auch die Nutzung als Pferdestall nicht gegeben – ein haltloser Vorwurf des rekurrierenden Nachbarn.

Verzögerung oder Verweigerung des Rechts

Aus der Bundesverfassung ergibt sich das Verbot der Rechtsverzögerung oder der Rechtsverweigerung: «Jede Person hat in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist.»

Dem Beschleunigungsverbot wird dann Rechnung getragen, wenn aufgrund der Umstände des Falls ein früherer Entscheid nicht möglich gewesen wäre. Dabei sind die spezifischen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie etwa die Art des Verfahrens, Umfang und Komplexität der Sach- und Rechtsfragen, die Bedeutung für die Parteien und das Verhalten der Beteiligten. Die Behörde muss eine bestimmte Anordnung innert angemessener Frist erlassen, eben nicht unangemessen verzögern.

Wenn der Behörde die Bereitschaft zum Erlass der Anordnung gänzlich fehlt, liegt eine Rechtsverweigerung vor, indem sie auf ein Gesuch nicht reagiert oder den Erlass einer anfechtbaren Anordnung ablehnt. Wenn die Behörde zum Erlass verpflichtet ist, ist die Rechtsverweigerung unrechtmässig. Sie hat dann, bei explizitem Ersuchen, eine Nichteintretensanordnung zu erlassen, wenn sie sich für unzuständig hält oder die Parteieigenschaft des Gesuchstellers verneint. Das Verweigern einer solchen Anordnung kann mit Rekurs angefochten werden.

Eine bewilligungspflichtige Umnutzung?

Die Baukommission findet, die Angelegenheit brauche weder eine Baueingabe noch eine Abklärung einer Bewilligungspflicht oder Bewilligungsfähigkeit. Mais non! Es ist nämlich baurechtlich

durchaus relevant, wenn eine Stallung für eine andere als die bewilligte Tierart genutzt werden soll. Denn: Die Auswirkungen verschiedener Tierarten auf die Umwelt sind unterschiedlich und ausserhalb der Bauzone stellt sich auch die Frage der landwirtschaftlichen bzw. hobbymässigen Tierhaltung. Grundbuchliche Einschränkung hin oder her, die neue Nutzung ist auch so baurechtlich relevant. Wenn die Baubehörde eine solche Umnutzung feststellt, muss sie bei der Bauherrschaft ein Baugesuch einfordern. Erst wenn eine Bewilligungspflicht ausgeschlossen ist, kann (zumindest auf Verlangen mit einer anfechtbaren Verfügung) auf ein Bewilligungsverfahren verzichtet werden.

Der ehemalige Schafstall wurde innen mit zwei Pferdeboxen ausgestattet und diente zur Unterstellung zweier Equiden. Davon gibt es Fotos aus dem Jahr 2000 mit zwei neu ausgebauten Auslaufboxen sowie einem neuen Putz- und Waschplatz. Die Aufnahmen der Baukontrolle, welche den Innenausbau der Boxen mit Trennwand und Selbsttränken zeigen, stammen aus dem Jahr 2025.

Also doch: Rechtsverweigerung

Die Baukommission beging eine Rechtsverweigerung, als sie Kenntnis vom unbewilligten Umbau und der Umnutzung hatte und dennoch kein nachträgliches Baugesuch verlangte und auch keine anfechtbare Verfügung betreffend den Verzicht auf dasselbe erliess. Dies auch, wenn die Pferde umgezogen sind und das Anwesen möglicherweise verkauft wird, denn die baulichen Änderungen bestehen weiterhin und der Schafstall ist als Pferdestall nutzbar.

(BRGE IV Nr. 044/2026 vom 5. März 2026)



Kathrin Spühler

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 ■ Garantietarbeiten

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](https://shop.hev-zuerich.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

(Angaben bitte in Blockschrift)

MIETRECHT

Hitze: Liegt ein Mangel vor?

Wieder einmal ein richtig heisser Sommer und schon erreichen die Vermieter die Klagen ihrer Mieter, es sei zu heiss im Mietobjekt. Wie sieht die Rechtslage aus?

Definition Mangel

Ein Mangel liegt dann vor, wenn der Ist-Zustand vom Soll-Zustand abweicht, wobei sich Letzterer aus der vertraglichen Abmachung und aus dem vorausgesetzten tauglichen Gebrauch der Mietsache, welchen der Mieter nach den Umständen bzw. nach Treu und Glauben erwarten durfte, ergibt. Wird also beispielsweise im Mietvertrag eine konkrete Eigenschaft zugesichert, z.B. Klimaanlage, hat der Mieter einen Anspruch auf eine funktionierende Klimaanlage, ansonsten an Tagen, an denen diese üblicherweise gebraucht würde und nicht funktioniert, ein mietrechtlich relevanter Mangel vorliegt.

Konsequenzen

Nicht jede kleine Beeinträchtigung stellt einen mietrechtlich relevanten Mangel dar. Ist die Beeinträchtigung im Gebrauch oder die Abweichung vom vertraglich Vereinbarten von einer objektiven Schwere, ist eine Mietzinsreduktion dann geschuldet, wenn der Mieter dem Vermieter kundtut, dass für ihn subjektiv das Austauschverhältnis (sog. Synallagma) nicht mehr stimmt. Ab dem Zeitpunkt dieser Mitteilung des Mieters, dass er eine Mietzinsreduktion begehrt, bis zur Behebung des Mangels bzw. bis

zum Treffen der Massnahme ist bei Vorliegen eines mietrechtlich relevanten Mangels eine Mietzinsreduktion bzw. eine Massnahme geschuldet.

Eine überhitzte Wohnung kann unter speziellen Voraussetzungen mangelhaft sein

Ein Mietobjekt sollte grundsätzlich im Winter eine Raumtemperatur zwischen 20 und 21 °C aufweisen. In Minergie-Gebäuden gelten Temperaturen von 19 bis 20 °C als üblich. Liegt die Temperatur dauerhaft, das heisst auch ausserhalb von Hitzetagen, bis zu 5 °C über diesen Werten, kann dies als Mangel der Wohnung angesehen werden.

So hat das Bundesgericht in seinem Urteil (BGer 4A_581/2016) bei einer dauerhaft überhitzten Wohnung sowohl eine Mängelbeseitigung als auch eine Mietzinsherabsetzung gutgeheissen. Im konkreten Bundesgerichtsentscheid war besonders, dass die Wohnung selbst im Winter und bei ausgeschalteter Heizung ständig 23 bis 25 °C warm blieb. Da auch ein Sonnenschutz an Fenstern einer sonnenexponierten Fassade fehlte, wurde der Vermieter dazu verpflichtet, eine geeignete Massnahme zu installieren sowie bis zur getroffenen Massnahme (Installation Sonnenschutzvorrichtung)

dem Mieter eine Mietzinsreduktion von 7,5% zu entgelten.

Das Gericht qualifizierte in dieser besonderen Konstellation somit die übermässige Wärme als Mangel der Mietsache.

Ist die sommerliche Hitze auch ein Mangel?

Für durch Sommerhitze entstehende Wärme (insbesondere während einzelner Hitzewellen) existieren meines Wissens bislang keine publizierten höchstrichterlichen Entscheide mit festen Temperaturgrenzwerten.

Selbsthilfe

Immer wichtig ist es, dass selbst Massnahmen getroffen werden, um ein möglichst angenehmes Raumklima zu schaffen.

Die Hitze sollte möglichst nicht in die Wohnung hineingelassen beziehungsweise wieder hinausbefördert werden, indem beispielsweise die Wohnung tagsüber verdunkelt wird (Läden, Storen, Vorhänge etc.), die Fenster während der heissen Mittagsstunden geschlossen gehalten werden, nachts quergelüftet wird, unnötige Geräte ausgeschaltet bleiben und falls vorhanden Ventilatoren (richtig) verwendet werden.

Mobile Klimageräte (ohne bauliche Veränderungen!) sind meist ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt. Für fest installierte Split-Klimaanlagen (bestehend aus einem Innen- und einem Aussengerät) braucht es zwingend vorab die Zustimmung des Vermieters und in der Regel auch des Bauamtes.

Wegen beim Betrieb einer Klimaanlage entstehender Lärmemissionen muss auf jeden Fall auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen werden. Ausserdem darf kein Kondenswasser auf benachbarte Balkone etc. tropfen oder Schäden an der Fassade verursachen.



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

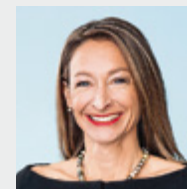
Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich
044 308 44 00, www.controlco.ch

Werbung

Mario Masiello

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebäude.ch



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

 www.g-h.ch

 **roeslicaretaker**
facility services

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

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



caretaker BENEFIT

- < Pikett- & Winterdienst >
- < Gebäudezustandsbericht >
- < Mieterservice >
- < Integrales FM >

caretaker CLEANING

- Gartenunterhalt >
- Gartenanpassungen >

caretaker TECHNICS

- < Technischer Unterhalt >
- < Brandschutz & Safety >
- < Technische Expertise >

caretaker CLEANING

- Unterhaltsreinigung >
- Büro- und Wohnungsreinigung >
- Spezialreinigung >

Online-Shop

Winterzeit ist Servicezeit! Wir machen Ihre Gartengeräte fit für den perfekten Start im Frühling. Nutzen Sie unseren bequemen Hol- und Bringservice – rufen Sie uns einfach an!

 **Vögel + Berger AG**
8442 Hettlingen +41 (0)82 216 14 21 voegel-berger.ch

 **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.

Zürcher Messe für Bauen, Wohnen und Energie

Züri SOLAR

Die grösste Zürcher
Solarplattform für
Hauseigentümer

Züri WOHN- DESIGN

Plattform für
Wohndesign und
Innenarchitektur

Bild: freshhaus



HIER DEIN
GRATIS-TICKET



bauen MODERNISIEREN

17.–20. September 2026
Messe Zürich

 **bautrends.ch**

Presenting Partner

 **LerschPartners**
www.lerschpartners.ch

 **Solis**
www.solis.ch

 **EKZ**

Patronat

 **HEV**
www.hev.ch

Partner

 **SVT**
www.svt.ch

 **Baubioswiss**
www.baubioswiss.ch

Online Partner

 **homegate**
www.homegate.ch

 **Scout24**

Forum
Architektur

 **energieschweiz**

Medien Partner

 **tagesanzeiger**

 **radio**

Messeveranstalter

 **Zürcher Messe**

Heizungersatz: Ganzheitliches Vorgehen

Samstag + Sonntag, 19. + 20. September 2026,
10.30–11.45 Uhr, Forum Green | Halle 3



Das Energiegesetz im Kanton Zürich verlangt beim Heizungersatz in bestehenden Gebäuden, sofern technisch möglich, erneuerbare Energien.

Bis Ende 2028 können Renovationen und Hypothekarzinsen noch steuerlich abgesetzt werden. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts per 1. Januar 2029 entfällt diese Möglichkeit.

Der Event zeigt, was das konkret bedeutet, welche Lösungen es gibt und worauf bei der Umsetzung zu achten ist.



Partner



Forum Solarstrom, Speicher und Elektromobilität

Freitag, 18. September 2026,
14.00–15.30 Uhr, Forum Green | Halle 3

Themen

- Solarstrom produzieren und speichern: Wie sieht das ideale Vorgehen aus?
- Optimierung des Eigenverbrauchs mit Photovoltaik und Speicher
- Bidirektionales Laden macht Solarstrom doppelt profitabel
- Elektromobilität: Entwicklung, Perspektiven
- Fragen, Diskussion



Partner



Veranstaltungen und Vorträge des HEV

Wohneigentum Schweiz – Zahlen, Fakten, Tendenzen, Einschätzungen | HEV Schweiz

Donnerstag 13.30–14.45 Uhr Apéro mit Networking im Anschluss

Die Teilnahme ist kostenlos. Anmeldung erwünscht.



Gebäudeunterhalt und energetische Sanierung von Wohnbauten | Stefan Aeschi, HEV Schweiz

Freitag 11.30–12.15 Uhr

Forum Heizungersatz: Ganzheitliches Vorgehen | HEV Schweiz

Samstag 10.30–11.45 Uhr

Sonntag 10.30–11.45 Uhr

Werterhaltung von Stockwerkeigentum | Micha Noser, Qualicasa

Samstag 13.30–14.30 Uhr

Besserer Schutz für Private bei Baumängeln – revidiertes Bauvertragsrecht in der Schweiz | Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz

Sonntag 14.15–15.00 Uhr

Tägliche Fachvorträge zur Küchen- und Badezimmerplanung

Andrea Ruepp, Ruepp Schreinerei AG

Das Geheimnis einer guten Küchenplanung

Freitag 14.30–15.15 Uhr

Samstag 12.15–13.00 Uhr

Sonntag 14.45–15.30 Uhr

Das Geheimnis einer guten Badezimmerplanung

Donnerstag 14.15–15.00 Uhr

Freitag 11.15–12.00 Uhr

Samstag 14.45–15.30 Uhr

Sonntag 12.15–13.00 Uhr

Tägliche Fachvorträge zu Wärmepumpen

Harry Grünenwald, Grünenwald AG

Donnerstag 16.00–16.45 Uhr

Freitag 16.15–17.00 Uhr

Samstag 15.45–16.30 Uhr

Sonntag 11.45–12.30 Uhr



Dies ist ein Auszug von unserem Fachvortragsprogramm. Sämtliche Vorträge finden Sie auf bautrends.ch.

Immobilienverkauf

Anna hat gerade ein **Kilo Gold** verschenkt.

Wissen, das Ihnen bares Geld bringt.

Im grössten Schweizer Finanz-Podcast erfahren Sie, welche Fehler besonders teuer werden - und wie Sie diese vermeiden.



Jetzt Reinhören!
bestag.ch/podcast



Wie gelingt der Immobilienverkauf zum Bestpreis? www.bestag.ch

MIETRECHT

Mietzinsanpassung: Wann ist eine Erhöhung zulässig?

Steigende Unterhaltskosten, höhere Hypothekarzinsen oder Investitionen in eine Liegenschaft stellen viele Vermieter vor die Frage, ob und wann der Mietzins angepasst werden darf. Dabei gilt: Eine Mietzinserhöhung ist nicht beliebig möglich, sondern an klare gesetzliche Vorschriften gebunden.

Ein häufiger Grund für eine Mietzinsanpassung ist die Veränderung des Referenzzinssatzes sowie der Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital. Steigt dieser, kann der Vermieter grundsätzlich einen Teil der Mehrkosten auf die Mieterschaft überwälzen. Ebenso können nachweisbare Kostensteigerungen, beispielsweise höhere Unterhalts- oder Betriebskosten, eine Mietzinserhöhung rechtfertigen. Auf Stufe Schlichtungsbehörde werden bei der Kostensteigerung teilweise noch Pauschalen akzeptiert.

Auch wertvermehrende Investitionen können Anlass für eine Anpassung sein. Wird beispielsweise eine energetische Sanierung durchgeführt, besser isolierende Fenster eingebaut oder die Küche umfassend modernisiert, darf ein Teil der Investitionskosten auf den Mietzins angerechnet werden. Reine Unterhaltsarbeiten, welche lediglich den ursprünglichen Zustand der Liegenschaft erhalten, berechtigen hingegen grundsätzlich nicht zu einer Erhöhung.

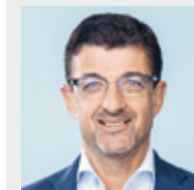
Ebenso wichtig wie der Erhöhungsgrund ist das richtige Vorgehen. Eine Mietzinserhöhung muss zwingend auf dem amtlich vorgeschriebenen Formular mitgeteilt werden. Zudem sind die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine einzuhalten. Erfolgt die Mitteilung nicht formgerecht oder wird sie nicht oder ungenügend begründet, kann die Erhöhung ungültig bzw. nichtig sein.

Mieterinnen und Mieter haben das Recht, eine Mietzinserhöhung innert der gesetzlichen Frist bei der zuständigen Schlichtungsbehörde

anzufechten. Deshalb empfiehlt es sich für Vermieter, sämtliche Berechnungen nachvollziehbar zu dokumentieren und die Erhöhung transparent zu begründen (wird von der Rechtsprechung auch verlangt). Eine saubere Dokumentation erleichtert nicht nur das Verfahren, sondern schafft auch Vertrauen zwischen den Vertragsparteien.

In der Praxis zeigt sich, dass viele Streitigkeiten durch eine frühzeitige Kommunikation vermieden werden können. Informiert der Vermieter die Mieterschaft über die Gründe einer Anpassung und beantwortet er allfällige Fragen offen, lassen sich Missverständnisse häufig bereits im Vorfeld ausräumen.

Für Eigentümer lohnt es sich zudem, die Entwicklung des Referenzzinssatzes regelmässig zu verfolgen und die Mietzinse periodisch zu überprüfen. Werden Anpassungen über längere Zeit unterlassen, kann dies wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen. Umgekehrt sollten Erhöhungen stets sorgfältig geprüft werden, damit sie den Anforderungen entsprechen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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»



Corneli 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 Mitgliedsnummer 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
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)

STEUERABZUG BEI MITEIGENTUM

Ein wegweisender Entscheid des Steuerrekursgerichts Zürich

Ein aktueller Entscheid des Steuerrekursgerichts Zürich bringt Klarheit für zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften im Miteigentum.

Im Urteil vom 3. März 2026 hat das Gericht entschieden, dass Einzahlungen in einen Unterhalts- oder Erneuerungsfonds bei einfachem Miteigentum steuerlich nicht abzugsfähig sind. Gleichzeitig bestätigte es jedoch, dass effektiv angefallene Unterhaltskosten weiterhin zum Abzug zugelassen werden können.

Der Fall

Ein Ehepaar machte in der Steuererklärung 2023 Einzahlungen von CHF 5545.11 in einen Unterhalts- und Erneuerungsfonds einer Miteigentümergeinschaft geltend. Das kantonale Steueramt verweigerte den Abzug mit der Begründung, dass entsprechende Fondseinlagen nur bei Stockwerkeigentümergeinschaften steuerlich abzugsfähig seien. Die Eigentümer gelangten daraufhin an das Steuerrekursgericht Zürich.

Stockwerkeigentum und Miteigentum sind nicht gleich zu behandeln

Das Gericht stellte fest, dass zwischen einer Stockwerkeigentümergeinschaft und einer einfachen Miteigentümergeinschaft wesentliche rechtliche Unterschiede bestehen. Bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft gehört der Erneuerungsfonds zum Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft. Die einbezahlten Beträge stehen dem einzelnen Stockwerkeigentümer nicht mehr zur freien Verfügung. Dadurch entsteht ein tatsächlicher Vermögensabfluss, weshalb die Einlagen steuerlich als Unterhaltskosten berücksichtigt werden können.

Anders verhält es sich beim einfachen Miteigentum. Dort stellt ein Fonds lediglich eine

organisatorische oder vertragliche Reserve dar. Die einbezahlten Gelder bleiben wirtschaftlich den jeweiligen Miteigentümern zugeordnet. Nach Auffassung des Gerichts liegt deshalb keine Vermögensverminderung, sondern lediglich eine Vermögensumschichtung vor. Ein steuerlicher Abzug ist daher ausgeschlossen.

Effektive Unterhaltskosten bleiben abzugsfähig

Erfolgreich waren die Steuerpflichtigen jedoch mit ihrem Eventualantrag. Sie konnten nachweisen, dass ihr Anteil von CHF 1445.50 an tatsächlich angefallenen Kosten für Reparaturen, Wartung, Versicherungen, Verwaltung und Erneuerungsarbeiten auf die betreffende Steuerperiode entfiel. Diese Aufwendungen dienten dem Werterhalt der Liegenschaft und wurden deshalb als abzugsfähige Unterhaltskosten anerkannt.

Das Gericht bestätigte ausdrücklich, dass bei einfachem Miteigentum nicht die Einzahlung in einen Fonds massgebend ist, sondern der Zeitpunkt, in dem die Unterhalts- oder Erneuerungskosten effektiv anfallen.

Praktische Bedeutung für Hauseigentümer

Der Entscheid hat erhebliche praktische Relevanz für Eigentümer von Garagenanlagen, Einstellhallen, Zufahrtsstrassen oder anderen gemeinschaftlichen Anlagen, die im einfachen Miteigentum gehalten werden. Künftig ist zu beachten:

- Einzahlungen in Unterhalts- oder Erneuerungsfonds von Miteigentümergeinschaften

sind grundsätzlich nicht steuerlich abzugsfähig.

- Abziehbar sind hingegen die auf den einzelnen Miteigentümer entfallenden effektiven Unterhalts-, Verwaltungs- und Versicherungskosten der jeweiligen Steuerperiode.
- Für den Steuerabzug ist eine saubere Dokumentation der tatsächlich angefallenen Kosten unerlässlich.

Empfehlung des HEV Zürich

Mit diesem Entscheid wird die bisherige Praxis bestätigt und präzisiert. Hauseigentümer sollten bei Miteigentumsverhältnissen darauf achten, die jährlichen Abrechnungen der Gemeinschaft sorgfältig aufzubewahren und die effektiv angefallenen Kosten nachweisen zu können. Wer Beiträge in einen langfristigen

Erneuerungsfonds leistet, sollte sich bewusst sein, dass diese Zahlungen erst dann steuerlich relevant werden können, wenn die entsprechenden Arbeiten tatsächlich ausgeführt und abgerechnet werden.

Der Entscheid schafft Rechtssicherheit und verdeutlicht einmal mehr, wie wichtig die zivilrechtliche Ausgestaltung einer Eigentumsform für deren steuerliche Behandlung sein kann.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
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

Sticher
innovation

Sonnenschutz auf Mass

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

Die neuen Wärmepumpen von Vaillant

DIE ERSTEN WÄRMEPUMPEN, DIE EINFACH ÜBERALL STEHEN KÖNNEN.



Entdecken Sie jetzt unsere flexiblen und effizienten Lösungen für jedes Zuhause.



Vaillant

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.–,

Ehepaar** CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,

Ehepaar** CHF 530.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

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



«DIE WOHNUNGSABNAHME» VOM 24. NOVEMBER 2026

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	☐ Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
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)

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani.

125 Jahre Jubiläum.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Von der Analyse bis zur Sanierung.

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

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis

Die HEV-Broschüre «Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis» im praktischen Hosentaschenformat enthält wertvolle Zahlen und Kurzinformationen (inkl. der **paritätischen Lebensdauertabelle**, der ortsüblichen Kündigungstermine, der kantonal üblichen Pauschalen für die Steigerung der Unterhalts- und Betriebskosten sowie der Tabelle für **Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen**).

Im Anhang finden sich zudem die Gesetzesbestimmungen zum Mietrecht, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie weitere hilfreiche Informationen.

Aufgrund der grossen Nachfrage wurde eine neue, überarbeitete Auflage dieser Broschüre realisiert.



Zahlen & Fakten

Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz
(Ausgabe 2025), Artikel-Nr. 40027

für Mitglieder	für Nichtmitglieder
CHF 19.–	CHF 24.–

Bestellformular siehe Seite 58

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



Werbung

Preis berechnen und bestellen unter www.migrol.ch/plhl-hev
> QR-Code scannen oder
> ☎ 044 495 12 12

**HEV-AKTION
CHF 2.–
RABATT
PRO 100 L**

HEV-Aktion gültig bis 27.9.2026.
Weitere Informationen und HEV-Mitglieder-Rabatte unter hev-schweiz.ch/migrol.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

**Wir sorgen
für Sicherheit.**

certum.ch

LENDEN MANN

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

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND


KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZT ZÜRICH

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

kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

Ernst Lüpf AG
Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

 8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

Ihr Partner für sämtliche Elektroinstallationen

**GMTEC-TopControl GmbH**

Spindelstrasse 2, 8041 Zürich, Telefon: 04474-04474

www.gmttec.ch, info@gmttec.ch

- Elektroinstallationen und Elektroplanung
- Periodische Elektrokontrollen
- Kontrollen bei Handänderung
- EDV/Telefon/Internet/Alarm/Video
- Photovoltaik/E-Mobility
- Periodische Kontrollen


**Bitte ja nicht
sanieren!**
**...ohne Förderbeiträge
für die energetische
Gebäudemodernisierung.**
z.B. CHF 15'000.-
mind. CHF 15'000.-
für den Einbau einer Fuss-
bodenheizung beim Ersatz
aller Elektroheizkörper.


zh.ch/energiefoerderung

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2026»

Kurs für Hauseigentümer

REFERENTEN: Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Dienstag, 19. Januar 2027, 8.30 bis 11.00 Uhr**Türöffnung:** 8.00 Uhr**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen
Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden,
können nicht reserviert werden.
Gebühr CHF 15.-, zahlbar am Empfang.
Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 240.-, Ehepaar** CHF 370.-

Nichtmitglieder: Einzel CHF 280.-, Ehepaar** CHF 450.-

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

** Nur 1 Dokumentation

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

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG ONLINE

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

«LIEGENSCHAFTEN IN DER STEUERERKLÄRUNG 2026» 19. JANUAR 2027

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)

MITGLIEDERVERGÜNSTIGUNGEN

Jetzt profitieren

Als Mitglied einer Sektion des Hauseigentümergebietes profitieren Sie von folgenden Dienstleistungen (nur mit Mitgliedereinweisung)

**Migrol**

Bei Migrol gleich doppelt profitieren: HEV-Mitglieder erhalten 5 Rappen Rabatt pro Liter Treibstoff sowie Heizöl zum Spezialrabatt von CHF 1.00 pro 100 Liter.

Knies Kinderzoo

Ein Kind in Begleitung eines zahlenden Erwachsenen erhält gegen Vorweisung des HEV-Ausweises (ID/Pass nicht vergessen) vom März (Saisonöffnung) bis November einen kostenlosen Eintritt in Knies Kinderzoo, Rapperswil.

Verkehrshaus Luzern

HEV-Mitglieder erhalten 20% Rabatt auf den Museumseintritt ins Verkehrshaus Luzern. Erleben Sie die Entwicklung des Verkehrs und der Mobilität: gestern, heute und morgen.

BestDrive AG

(ehemals Pneu Egger und Adam Touring)

Weisen Sie Ihre gültige HEV-Mitgliederkarte in einer Verkaufsstelle von Adam Touring oder Pneu Egger vor und Sie erhalten Spezialkonditionen auf Reifen und Alufelgen.

Fleurop

Überraschen Sie jemanden mit wunderschönen Blumen oder einer trendigen Männerpflanze! Fleurop gewährt HEV-Mitgliedern 10% Rabatt auf den Blumenwert bei Onlinebestellungen.

Hertz Autovermietung

Vergünstigte Tarife auf Personenwagen und Nutzfahrzeuge in der Schweiz und im Ausland.

Verschiedene Abonnemente

Zum Vorzugspreis beispielsweise: «Schweizer Familie», «Nebelspalter», «SonntagsZeitung», «Handelszeitung», «Schweizer Garten», «Weltwoche», «Raum und Wohnen», «Das ideale Heim», «Vinum».

Zürich Versicherung

Für Mitglieder bis zu 10% Prämienrabatt auf die Produktpalette der Zürich Versicherung.

Vergünstigungen – HEV Schweiz

Bitte beachten Sie:

- Verhandlungen mit weiteren Partnern werden laufend geführt.
- Angebote und Vergünstigungen können jederzeit und ohne Vorankündigung ändern.
- Informieren Sie sich stets über das aktuelle Gesamtangebot im Internet unter www.hev-schweiz.ch oder telefonisch unter 044 254 90 20.



Alle HEV Schweiz Vergünstigungen auf:

Den nächsten Lebensabschnitt bewusst gestalten

Wie will ich leben? Wo will ich leben? Wer die nächste Lebensphase erreicht, stellt sich diese Fragen oft neu. Der Maneggghof in Zürich-Manegg bietet Mietwohnungen ab 55 und zeigt, wie sich diese Fragen beantworten lassen, ohne dass man auf Komfort verzichtet.

Nach Jahrzehnten im eigenen Haus oder in der grossen Wohnung stellt sich vielen irgendwann dieselbe Frage: Wie soll es weitergehen? Das Haus wird zur Aufgabe, Reparaturen und Unterhalt zur Last, während der Wunsch nach Selbstbestimmung bleibt. Der Maneggghof in Zürich-Manegg, an der Sihl gelegen, bietet mit seinen Mietwohnungen ab 55 darauf eine Antwort. Bäckerei, Geschäfte und Restaurant liegen wenige Schritte entfernt, die Sihl lädt zu Spaziergängen ein, und mit der S4 ist man in elf Minuten im Stadtzentrum. Auch das Sihlcity und die Autobahn A3 sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Services, die den Ruhestand leichter machen**

Im Mietzins bereits inbegriffen sind mehrere Services der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Das 24-Stunden-Notfall-Telefon garantiert in Zusammenarbeit mit der Securitas kurze Reaktionszeiten, Tag und Nacht. Die Hauswartung+ ist mehrmals wöchentlich vor Ort und unterstützt im Alltag mit kleineren handwerklichen Arbeiten, von der Einzugshilfe bis zur Reparatur.

Alle 14 Tage wird zudem auf Wunsch die Wäsche abgeholt und frisch gewaschen zurückgebracht. Eine Fachperson Siedlungsleben organisiert Aktivitäten wie Mittagstisch, Filmabende oder Wandergruppen, an denen die Mieterinnen und Mieter teilnehmen können, sofern sie das möchten.

Weitere Angebote wie Bügelservice, Beratung durch den Sozialdienst, «agil&mobil»-Kurse zur

Förderung von Kraft und Beweglichkeit oder Spitex-Leistungen für Pflege und Haushalt lassen sich bei Bedarf hinzubuchen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind barrierefrei gestaltet, mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Zur Auswahl stehen unterschiedlich grosse Wohnungen, von kompakten Einheiten bis zu grosszügigeren Grundrissen für Paare. Bei der Ausstattung kann zwischen den Ausbaulinien «Smaragd» und «Rubin» gewählt werden. Wer möchte, findet im Maneggghof zudem Anschluss an eine Gemeinschaft, ohne dass dies eine Verpflichtung wäre.

Jetzt besichtigen: maneggghof-zuerich.ch

MANEGGHOF
Zürich-Manegg

Regimo Zürich

Sarah Kaiser | Tel. +41 44 438 60 49
vermarktung@zh.regimo.ch
regimo-zuerich.ch/



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



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
Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld
■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug,
Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten
■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutznießung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 26. Januar 2027, 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>



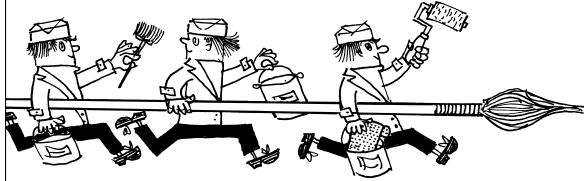
«ERBSCHAFTSREGELUNG FÜR HAUSEIGENTÜMER» VOM 26. JANUAR 2027

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	☐ Ja, Ich wünsche einen Parktztatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Nur sehr wenige Parktztätze 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)

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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



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

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



Hohlstrasse 536
Grossächerstrasse 23

8048 Zürich
8104 Weiningen

Telefon
E-Mail
Homepage

+ 41 44 750 08 70
info@waermebau.ch
www.waermebau.ch

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

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

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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie

auf die Mieter überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Neben-

kosten ■ 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, 16. März 2027, 8–12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 430.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 510.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

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

«DIE KORREKTE HEIZ- UND NEBENKOSTENABRECHNUNG» VOM 16. MÄRZ 2027

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

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

(Angaben bitte
in Blockschrift)

Ort im Kanton Luzern	ausgeruht	Seiten- teil des Dachs	engl.: vor	ver- dickter Wurzel- teil	mit Wasser reinigen	Fremd- wortteil: Stein	alt-röm. Bezirks- vor- steher	Ele- mentar- teilchen (Meson)
→	↙	↘		9	Kranken- haus	↘		
→	3		Film- figur (Comic)	Schutz- heiliger	↘			
drei Musizie- rende		Grund- farbe	↘		... und her			kurze, witzige Erzäh- lung
Kanton in der Zentral- schweiz	↘	4				Schlaf- platz der Ma- trosen		latei- nisch: hier
→				kleine Kneipe (franz.)	schweiz. Fussball- legende †	↘	1	
Wiesen- pflanze			ver- neinen- des Wort	Garten- pflanze	↘	8		
wasser- dichte Schiffs- öffnungen	For- schungs- instru- ment	Schlot	↘			kugel- förmige Spiel- zeuge	Initialen v. Kolum- bus	
→				Fahr- gast- kabine im Zug	in der Nähe von		schmale Holzver- kleidung	10
Schuld- ver- schrei- bung	7	Herbst- blume		Werk Heines (... Troll)		Toilette, WC	↘	
→						2	Saucen zum Ein- tunken	
Tauf- zeuge			griech. Vorsilbe: Ohr	6	kaufm.: Bestand	weib- licher Artikel	↘	
→			männ- licher franz. Artikel	Marder- art	↘			Rufname von Pacino
schweiz. Wurst- spe- zialität			flache Hülsen- frucht		5	eh. span. Währung (Abk.)	↘	
→						Last- und Reittier		

HEVZ 269

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

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

wap
Postkarte
Mail

<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. Teilnahmechluss ist der 14.10.2026. 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

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

Sudoku schwer

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

Immobilienverwaltung mit Baukompetenz

Für Renditeliegenschaften und Stockwerkeigentum

«Werterhalt beginnt
mit einer Verwaltung,
die genauer hinschaut.»

Lassen Sie uns über Ihre
Liegenschaft sprechen

www.gadola-bau.ch/immobilienverwaltung



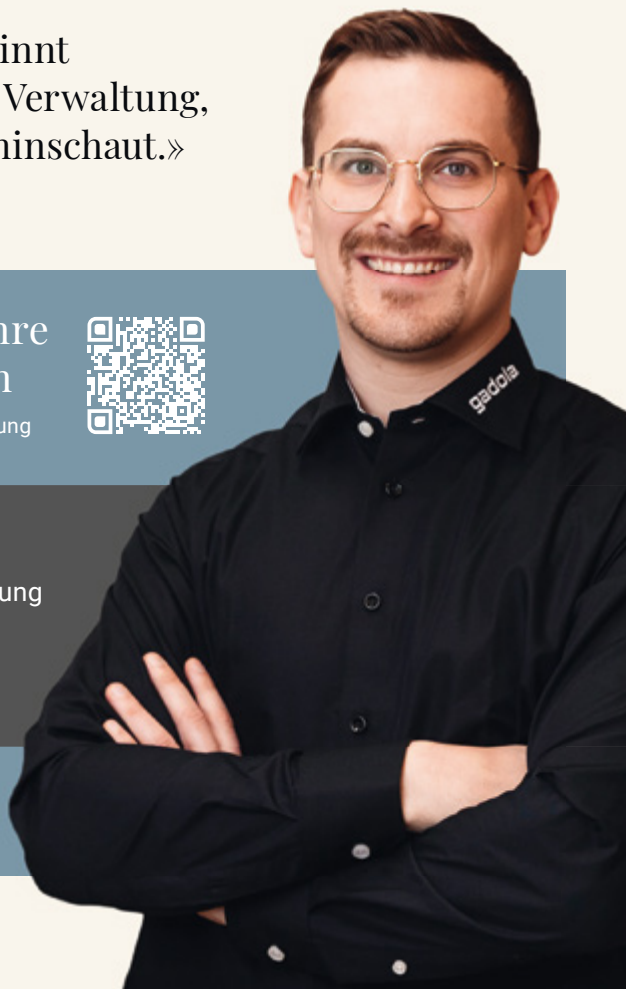
Simon Crivelli

Leitung Immobilienbewirtschaftung

044 929 61 26

simon.crivelli@gadola-bau.ch

Gadola Immobilien und Verwaltungs AG
8616 Riedikon-Uster



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, 9. März 2027, 8–12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.–,

Ehepaar** CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,

Ehepaar** CHF 530.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

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



«DIE WOHNUNGSABNAHME» VOM 9. MÄRZ 2027

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

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

(Angaben bitte
in Blockschrift)

DER HITZE TROTZEN

Ein Garten – nichts für Schwächlinge



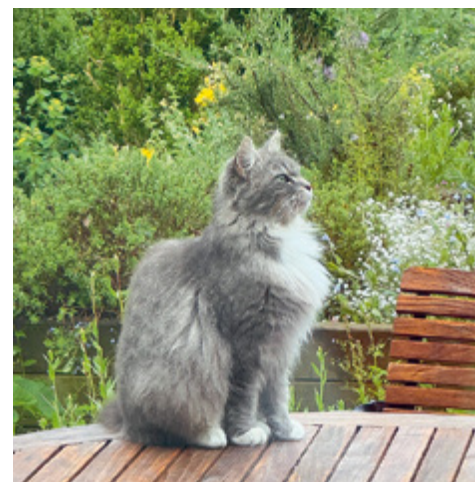
Während ich diesen Beitrag schreibe, geht die vierte Hitzeperiode des Jahres 2026 zu Ende, und ich hoffe auf einen ausgiebigen Landregen, der die Flora von ihren Qualen erlöst. Gleichzeitig frage ich mich, ob ich mich im Verlauf dieser langen Durststrecke zu einer *grumpy moaning elderly gardening lady* (mürrische, nörgelnde ältere Gartenfreundin) entwickelt habe, ob ich die Worte des englischen Philosophen Francis Bacon (1561–1626) – «Gärtnern ist die reinsten aller menschlichen Freuden» – vergessen habe. Tatsächlich haben Hitzesommer und Trockenheit nicht nur der Natur zugesetzt, sondern manchem Landwirt und vielen Gartenfreundinnen ein Höchstmass an Resilienz abverlangt!

Schon am frühen Morgen fehlte das gewohnte Vogelgezwitscher, denn unsere gefiederten Freunde waren verstummt. Obwohl nahezu täglich die aufgehende Sonne den Horizont erröten liess, mangelte es mir an Elan, um aufzustehen und in den Garten zu gehen, um den einzelnen Stauden und Gehölzen mit Wasser das Überleben zu erleichtern. Normalerweise finde ich das Giessen der unzähligen Kübelpflanzen und der «Neuen» entspannend, denn es sind nahezu intime Momente, in denen ich der Flora sehr nahe komme. Ich habe Zeit, sie zu beobachten, verschiedene Gemeinschaften zu vergleichen, Optimierungen in Betracht zu ziehen oder mich einfach an Farben, Formen und Düften zu freuen. Sogar Gastkatze Mme Luxor begleitete mich nicht und ver-

langte nicht maunzend nach Streicheleinheiten. Offenbar hatte sie keine Lust, den halben Kilometer unter die Pfoten zu nehmen.

Da stand ich also mit dem Gartenschlauch und versuchte, die Flora und mich selber durch die Ausnahmesituation zu lotsen. Wie eine rucklose Regentin kam ich mir manchmal vor, denn ich entschied, wer am meisten in Not war: Zunächst besuchte ich die «Neulinge», dann die Topfpflanzen und erst an dritter Stelle kamen die Etablierten, die ihren Durst mit ihren eingerollten Blättern oder ihrem hängenden Laub deutlich anzeigten oder gar, wie beispielsweise die Lenzrosen, alle viere von sich streckten.

Oft kreisten meine Gedanken um die Frage, ob wir uns von einzelnen «Säufern» verab-



Mme Luxor kam kaum mehr zu Besuch.



Hortensien gehören ebenfalls zu den «Säufern».



Rhododendren: im Frühling eine Pracht, nun lauter Sorgenkinder.

schieden müssten. *Rhododendron* und Hortensien (*Hydrangea*) litten am meisten**. Beide** Gattungen gedeihen am besten in humoser, saurer Erde und passen daher nicht in unseren kalkhaltigen Leimboden. Längst bin ich mir bewusst, dass ihr Einzug ganz am Anfang meiner «Gartenkarriere» ein Fehler war. Aber soll ich mich nun von ihnen trennen? Einige begleiten uns seit vierzig Jahren. Sie haben Stürme, Kälteperioden, Sommerhitze und Trockenphasen überlebt. Im Winter sorgen Rhododendren für viel Grün im

Garten. Im Frühjahr sind sie für den ersten Blühpunkt verantwortlich, während die Hortensien den Sommer farbig machen und die cremefarbenen Blütenbälle bis im Dezember schmücken sind.

Wenn Klagelieder nicht weiterhelfen

Manchmal ertappte ich mich beim stummen Jammern, Meckern und Wehklagen und fühlte mich überfordert. Wo war die Freude geblieben? Weshalb gab mir der Garten keine Energie mehr?

«Gegenwart verkörpert die Unordnung der Zukunft»: Im Garten von Little Sparta sind diese Worte in Stein gemeißelt.



Goldmelissen, Gewürzfenchel, eine Rose und die Eiben trotzten der Hitze.



Hatte er seine heilenden Kräfte verloren? War das Paradies auf Erden wirklich nur eine Illusion? – MAN A PASSERBY: «Der Mensch ist bloss ein Passant», liess sich der schottische Gartenkünstler und Lyriker Ian Hamilton Finlay (1925–2006) auf seinen Grabstein schreiben und hatte recht.

Es war die Erinnerung an Finlays eigenwilligen Garten Little Sparta, die mich vom «Klagelied einer älteren Gärtnerin» befreite und mir die Resilienz, die ich meiner Zuneigung zur Natur zu verdanken wähne, zurückgab. Statt mich in der Misere zu suhlen, begann ich mich auf die Überlebenskünstler zu konzentrieren, denn sie weisen den Weg in die gärtnerische Zukunft. Sie werden den Weg in ein neues Verständnis von Gartenkultur ebnen. Ihnen will ich deshalb ein Kränzchen winden, wobei ich mir dessen bewusst bin, dass meine Beobachtungen nur spärliche Hinweise auf hitze- und trockenheitsertragende Pflanzen sein können und (noch?) nicht in Stein gemeißelt sind.

Die Tapferen in Hitze und Trockenheit

Als Allererstes fiel mir auf, dass Gemeinschaften, die kein Fleckchen leeren Boden zulassen, weniger Wasser brauchen und sich besser bewähren als beispielsweise gemulchte Flächen. Da brach-

Diese gefüllten blühenden Wiesen-Storchschnäbel erweisen sich als erstaunlich hitzetauglich.



Unbeirrbar blüht der weisse Sonnenhut weiter.

ten mich Goldmelissen (*Monarda fistulosa*), die theoretisch eher feuchte Standorte schätzen, zum Staunen. Vor der Eibenhecke verlangten sie zusammen mit einem Gewürzfenchel (*Foeniculum vulgare*) und einer namenlosen Rose ebenso wenig nach zusätzlichem Wasser wie die als Begleitstauden fungierenden Bergminzen (*Calamintha nepeta*), Katzenminzen (*Nepeta* 'Walker's Low') und Sommerastern (*Aster* × *frikartii* 'Mönch'). Kugeldisteln (*Echinops ritro*), Sonnenhut (*Echinacea purpurea*), Bartblume (*Caryopteris* × *clandonensis*) und alle Rosen kamen wie vermutet ohne Wassergaben aus, wobei Letztere mit dem zweiten Blütenflor geizten.

Zwischen diesen «Trockenkünstlern» wachsen einige Wiesen-Storchschnäbel (*Geranium pratense*), die ebenfalls tapfer durchhielten, Was ich nicht erwartet hatte. Selbstverständlich liessen auch die verschiedenen Taglilien (*Hemerocallis* in Sorten) und die Fetthenne (z. B. *Sedum spectabile*) die Köpfe nicht hängen, genauso wenig wie sämtliche staudigen und verholzenden Pfingstrosen (*Paeonia*-Arten).

Alle genannten Stauden wachsen in der sonnigen Staudenrabatte, wo ich wegen ihrer beacht-



Die meisten Farne sind dürr. Der Schildfarn verträgt Hitze und Trockenheit.



Duftblüte und Funkien lassen keinen Mangel erkennen.

lichen Robustheit nur die neu Gepflanzten dazwischen wässern musste. Dabei stellte sich die Frage, ob ich die verblühten Blüten und altes Blattwerk zurückschneiden sollte. Ich entschied mich dagegen, um keine vorübergehenden Lücken zu schaffen, was dazu führte, dass unser «Prunkstück», das Doppelborder, nur aus der Distanz schmuck aussieht!

Während mich im Halbschatten einige Pflanzen wie Funkien (*Hosta*), Schildfarn (*Polystichum setiferum*) oder Elfenblumen (*Epimedium*) mit ihrem Überlebenswillen überraschten, konnten Silberkerzen (*Cimicifuga*), Schaublatt (*Rodgersia*) oder *Phlox* trotz Wassergaben kaum durchhalten, aber glücklicherweise bewiesen unzählige Gehölze einen fast übermenschlichen (besser: überpflanzlichen) Selbsterhaltungstrieb.

Auch Gehölze lassen sich nicht kleinkriegen

Am meisten überraschten mich die japanischen Ahornbäume (*Acer palmatum* und *A. japonicum*), die nie den Kopf hängen liessen, aber frühzeitig ihr Herbstkleid anzogen. Allerdings habe ich gelesen, dass ihr Überleben bei Temperaturen um die 40 Grad Celsius nicht garantiert sei. Unter den Immergrünen misstraute ich hauptsächlich dem Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*), der mir einen Rückschnitt im Juni übelnahm und mit einem heftigen Sonnenbrand reagierte. Er hat sich ohne unser Dazutun erholt und für neue Triebe gesorgt.

Sämtliche Duftblüten (*Osmanthus*), Buchsbäume (*Buxus sempervirens*), Eiben (*Taxus*), Abelen (*Abelia grandiflora*), Orangenblumen (*Choisya ternata*), Mahonien (*Mahonia bealei*), Stechpalmen (*Ilex*) und winterharte Kamelien (*Camellia*) liessen sich nichts anmerken. Ebenso erwiesen sich die Laub abwerfenden Hartriegel (*Cornus*), Berberitzen (*Berberis thunbergii*), Kolkwitzia, Schneebälle (*Viburnum*), Spireen (*Spiraea*), Zieräpfel (*Malus*) und viele andere Laubgehölze als widerstandsfähig. Allerdings zeigen einige wie die Felsenbirne (*Amelanchier*) oder die Zaubernuss (*Hamamelis*) erste bunte Blätter, mitten im August! Unter den Gehölzen überraschte mich ausserdem die «zügellose» 'Annabelle', eine Hortensie, die ohne Murren und ohne Wassergaben an einem sonnigen Platz lebt. Sie



Normalerweise blühen die Orangenblumen im Herbst erneut. Wegen der Hitze bilden sie keine neuen Knospen. (Foto: Mai)



Tapfere Spireen (Foto vom Mai).

scheint nicht nur eine unglaubliche Wuchskraft zu haben, sondern auch über Bescheidenheit zu verfügen.

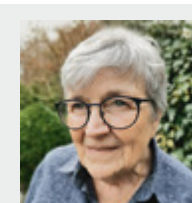
Bei Weitem kann ich im Rahmen dieses Textes nicht alle Überlebenskünstler aufzählen, die ich beobachtete, nachdem der Gartenkoller überwunden war. Zudem müssen sich die erwähnten Pflanzen über einen längeren Zeitraum bewähren, um als bewährte Hitzekünstler zu fungieren. Für mich war es positiv, zu merken, wie robust die Flora ist, aber auch zu realisieren, dass alles im Fluss ist und sich unser Weltbild ständig ändert. Trotzdem: Der Garten kann einem viel abverlangen. Feiglinge haben darin nichts verloren. Hingegen kann ich eine Sofortmassnahme gegen drohende Gartendepressionen empfehlen*: ein

Manchmal hilft es, gegen den Hitzekoller einen Miniaturgarten ins Haus zu nehmen.



Offensichtlich hat sie keinen Durst: *Hydrangea* 'Annabelle'.

Stück Paradies ins Haus holen, einen kleinen Strauss oder ein Gesteck auf den Tisch stellen und sich «en miniature» freuen.** Ein kostenloses Medikament, das garantiert wirkt.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



EIN EIGENHEIM NACH MASS

Der Dachs, ein scheuer Waldbewohner

Der bei uns heimische Dachs ist der grösste Vertreter der zur Familie der Marder gehörenden Waldbewohner. Seine Nahrung besteht vorwiegend aus Regenwürmern, er frisst aber auch Insekten, Kleinsäuger und Früchte. Mit seinen langen Krallen gräbt er seine imposante Dachsburg. Die Dachspopulation wurde in den 1970er-Jahren im Rahmen der Tollwutbekämpfung durch die Begasung der Baue stark dezimiert. Heute ist der Dachs nicht mehr gefährdet.

Während viele von uns einem Fuchs schon einmal begegnet sind, ist die Wahrscheinlichkeit sehr klein, einen Dachs in freier Wildbahn anzutreffen. Dies hängt damit zusammen, dass der Dachs vor allem nachts unterwegs ist und auch sehr scheu lebt. Zudem verbringt er sehr viel Zeit in seinem Bau und hält eine Winterruhe. Im Gegensatz zu unseren anderen Raubtieren wissen die meisten sehr wenig über dieses nachtaktive Tier. Deshalb möchte ich dem Dachs mit diesem Artikel eine Plattform bieten.

Lebensweise

Dachse leben in Familien, vergleichbar mit den uns bekannten Wolfsrudeln. Neben den Elterntieren gehören der jährliche Nachwuchs und auch die Jungen des vorherigen Jahres zu einer Gruppe. Im Verlauf ihres zweiten Lebensjahres verlassen die Jungdachse ihre Familie und gründen ihr eigenes Revier. Den Tag verbringen sie in ihren imposanten Höhlen. In der Dämmerung und in der Nacht geht der Dachs auf Nahrungssuche. Der Dachs hält eine Winterruhe: Während dieser Zeit ist der Stoffwechsel reduziert. Im Gegensatz zum Winterschlaf fällt aber die Körpertemperatur nicht ab und die Tiere wachen sporadisch auf, um Vorräte zu fressen oder auf Futtersuche zu gehen.

Reinlichkeit und Revierabgrenzung

Dachse setzen ihren Kot in eigens dafür ausgegrabene «Latrinen» ab. Man findet diese Dachs-



Die Krallen des Daches.



Dachsspur mit den langen Krallen

Toiletten an verschiedenen Stellen ihres Einzugsgebietes. Die Latrinen haben eine grosse Bedeutung für die Kommunikation untereinander: Mit unterschiedlichen «Duftstoffen» –

zumindest würden die Dachse diese als wohlriechend bezeichnen – grenzen sie ihr eigenes Revier ab und geben dadurch bekannt, dass dieses Gebiet schon vergeben ist. Die Nutzung von Latrinen und die räumliche Trennung der Kotablage findet man nicht nur beim Dachs, auch viele andere wildlebende Tiere kennen eine solche Abtrennung. Bei unseren Nutztieren könnte man den Eindruck gewinnen, dass für sie diese Separation nicht von Belang ist. Dem ist aber nicht so. Gerade in der Massentierhaltung werden die Tiere meistens so gehalten, dass sie nicht sauber sein können und dazu gezwungen werden, in ihrem eigenen Dreck zu leben..

Die Dachsburg

Die unterirdischen Dachsbauten sind oft architektonische Meisterwerke. Sie können einen Durchmesser von bis zu 50 Metern aufweisen. Der geräumige Wohnkessel ist mit Moos, Blättern und Farnen ausgepolstert und kann bis zu fünf Meter unter der Erdoberfläche liegen. Hinzu kommen oft kleinere, in verschiedenen



Eingang der Dachsburg.

Bild: Landesforst MV



Schema einer Dachsburg.

Steckbrief

Wissenschaftlicher Name	Meles meles
Taxonomie	
Klasse:	Säugetiere
Ordnung:	Raubtiere
Familie:	Marder
Beschreibung	
Kopf-Rumpf-Länge:	60–90 cm
Schwanzlänge:	13–17 cm
Gewicht:	7–17 kg (Fettreserve)
Höchstalter:	bis 16 Jahre
Nahrung:	Allesfresser: Regenwürmer, Insekten, kleine Wirbeltiere, Pflanzen, Früchte
Vorkommen:	Europa, Asien
Lebensweise:	nachaktiv
Lebensraum:	Wälder, Felder mit Hecken
Sozialverhalten:	leben häufig in kleinen Gruppen
Feinde:	Mensch, grössere Raubtiere, Raubvögel
Gefährdung:	keine

Etagen liegendn. Kessel. Die Luft-zufuhr des Baus erfolgt über ein weitverzweigtes Gangsystem. In der Regel baut der Dachs seine imposanten Burgen im Wald. Sie werden über mehrere Generationen genutzt und mehrmals erweitert. Oft wird der Bau mit Füchsen geteilt.

Der Dachskörper ist perfekt an diese Bautätigkeit angepasst: Als Grabwerkzeuge benutzt er seine grossen und langen Krallen. Diese hinterlassen auch die für Dachse charakteristischen Fussspuren. Die ausgegrabene Tunnelerde schieben sie mit ihrem kompakten, gedrunenen Körper aus der Burg.

Fortpflanzung und Familie

Die Paarung der Dachse findet meist im Juli und August statt. Nach einer Tragzeit von 7–8 Monaten kommen die Jungen im Februar/März des darauffolgenden Jahres zur Welt.

Ein Wurf umfasst 1–6 Junge, meistens überleben jedoch nur 2–3 Jungtiere die ersten acht Wochen. Bei der Geburt wiegen die nur zwölf Zentimeter langen Dachsjungen rund hundert Gramm. Sie sind anfänglich sehr verwundbar: Ihre Augen öffnen sie erst nach fünf Wochen, und ihre Körpertemperatur können sie noch nicht regulieren. Die Jungen sind während dieser kritischen Zeit auf das warme Nest und die Wärme ihrer Mutter angewiesen.

Nach rund acht Wochen verlassen die Jungen gemeinsam mit ihrer Mutter ab und zu ihren Bau und gewöhnen sich nach und nach – zwischendurch werden sie noch gesäugt – an feste Nahrung. Für das Muttertier ist diese Zeit sehr kräfteaufwendend und gefährlich. Sie muss für die Nahrungssuche immer wieder zu den Jungen im Bau zurückkehren. Dabei

muss sie vermehrt Strassen überqueren, wodurch das Risiko, von einem Auto überfahren zu werden, deutlich steigt. Die Jungen, die zu dieser Zeit noch immer von ihrer Mutter beziehungsweise von der Muttermilch abhängig sind, überleben den noch immer häufigen Verkehrstod der Mardermutter nicht.

Rund vier Monate nach ihrer Geburt werden die Jungen selbstständig. Sie wiegen dann schon 5–6 kg und werden sich ein eigenes Territorium suchen müssen. Wenn dann auch noch ein Partner gefunden wird, werden auch sie sich wieder fortpflanzen und ihre eigene Familie gründen.

Früher fast ausgerottet

In früheren Zeiten wurde der Dachs fast ausgerottet. Dafür gibt es verschiedene Gründe:

Dachs und Junges bei ihrer Höhle.



Der Dachs ist nachts aktiv.

Bild: Wikimedia Commons

Wegen seines Hanges zum Graben bei der Nahrungssuche kann es zu Schäden in der Landwirtschaft und zu Konflikten mit Gartenbesitzern kommen. Er wurde früher auch wegen seines Fells gejagt. Aus den langen Haaren wurden Rasierpinsel hergestellt. Das Dachsfett verwendete man zur Herstellung von Salben, die unter anderem gegen Gelenkschmerzen und Rheuma sowie zur Hautpflege eingesetzt wurden. Nachdem die Bejagung gegen Ende des letzten Jahrhunderts zurückgegangen war, führte die Tollwut in den 1980er-Jahren dazu, dass die mit dem Dachs geteilten Fuchsbauten grossflächig und systematisch begast wurden. Dadurch ging die Dachspopulation drastisch zurück. Später kam man dann zur Einsicht, dass die Begasung der Fuchsbauten ein unwirksames Mittel zur Tollwutbekämpfung war. Anstelle des Jagens und Vergasens wurden später Impfköder ausgelegt. Dank dieser Impfkampagnen gilt die Schweiz seit 1998 als tollwutfrei.

Und das zuletzt: Der Frechdachs

Der Begriff «Frechdachs» hat seinen Ursprung im deutschen Sprachraum. Der Dachs gilt als intelligent, mutig und hartnäckig und der Ausdruck «frech» wird in diesem Zusammenhang nicht im Sinne von unverschämte, sondern als Synonym für lustig und herausfordernd verwendet. Der Frechdachs ist demzufolge eine Person, die mutig und bisweilen auch ein bisschen respektlos – aber immer mit Schalk – ihre Meinung vertritt. Der Ausdruck «Frechdachs» wird heute positiv angewandt und kann auch als liebevolle Rüge verstanden werden.



Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text: Urs Baserga
Bilder: AdobeStock

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

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 Schach,
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

Mehr als ein Kurzschluss?

Der HEV Kanton Zürich steckt bereits mitten in den Wahlvorbereitungen für die Regierungs- und Kantonsratswahlen im kommenden Frühjahr und die National- und Ständeratswahlen im Herbst 2027. Kandidatinnen und Kandidaten werden unterstützt, wenn sie sich mit den wichtigsten politischen Zielen des Verbandes und unserer Mitglieder identifizieren und sich dafür engagieren wollen.

Zu den wichtigsten Schwerpunkten gehören: «Bestrebungen bekämpfen, die das verfassungsmässig garantierte Recht auf den Schutz des Eigentums einschränken» und «Regulierungen abbauen und eine weitere Ausdehnung der Regelungsdichte namentlich im Mietrecht verhindern». Das Erinnerungsvermögen einiger der bei den letzten Wahlen unterstützten Parlamentarier ist wohl schwach. Nur so lässt sich erklären, dass sie vor einigen Monaten die Motion «Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum» von GLP-Nationalrat Grossen grosszügig unterstützt haben.

Die Umsetzungsvorlage des Bundesrates wurde nun in die Vernehmlassung geschickt. Demnach sollen Vermieter und Stockwerkeigentümergemeinschaften auf Verlangen eines Mieters oder eines Stockwerkeigentümers gezwungen werden können, eine Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen zu erstellen ...

Die Elektrifizierung des Wagenparks in der Schweiz ist ins Stocken geraten. Sicher hat dies auch damit zu tun, dass vor allem in älteren Mehrfamilienhäusern (Miete oder Stockwerkeigentum) die nötigen Ladeinfrastrukturen oftmals noch fehlen. Der hier vorgeschlagene Zwang geht aber völlig fehl. So gibt es Stockwerkeigentümer ohne Nachfrage (da ohne Auto), solche ohne ausreichende Mittel für die nötigen Investitionen oder vielleicht auch solche, deren Pläne für ihre Einheit dies nicht vorsehen. Technische Bedenken werden auch oft geäussert.

Jedenfalls ist der Vorstoss nichts anderes als ein massiver Eingriff in die Eigentumsrechte von Vermietern und Stockwerkeigentümern sowie in die Regeln der Stockwerkeigentümergemeinschaften. Zu hoffen ist, dass dieser Wallbox-Zwang für Vermieter und Eigentümer nicht mehr als ein Kurzschluss in Bern war und in der nächsten Runde korrigiert wird.

Hans Egloff



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

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

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch