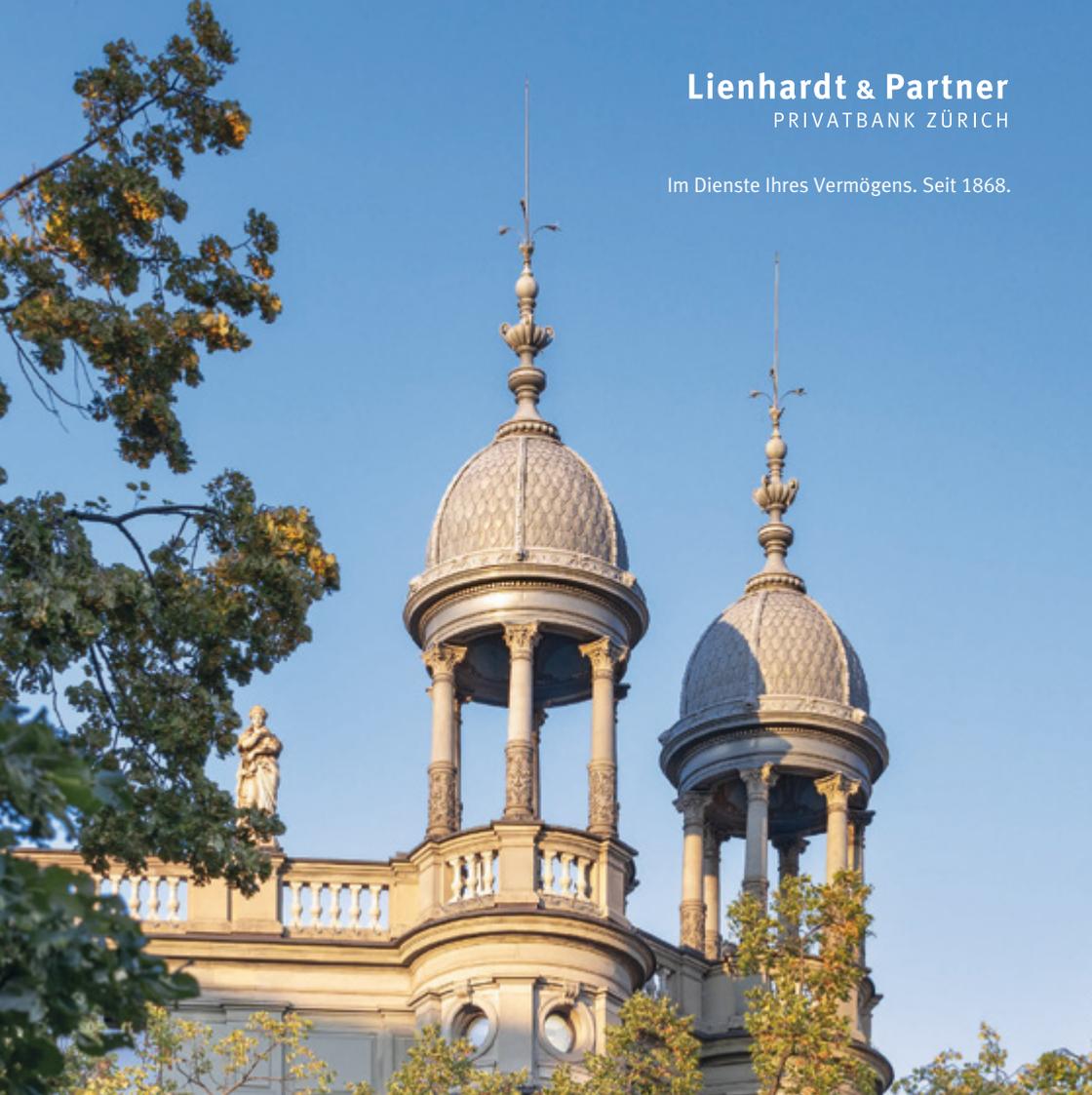




- Baubewilligungsverfahren: Bekämpfung von offensichtlich missbräuchlichen Einsprachen
- Mietrecht: Wann liegt ein «kleiner Unterhalt» vor?
- Garten: Es «frühlingt» – höchste Zeit, um Toughies zu bestellen!

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



**Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.**

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

61 Wohnungen lösen sich in Luft auf

Letzten Monat wies ich an dieser Stelle darauf hin, dass Bauherrschaften sehr sensibel auf Erschwernisse beim Baubewilligungsverfahren reagieren. Wie wenn es eines Beweises bedurft hätte, schilderte der «Tages-Anzeiger» Anfang dieses Monats einen Fall, der geradezu modellhaft die Problematik aufzeigt. Wegen sich abzeichnender Einsprachen und Verzögerungen verzichtet ein privater Bauträger auf einen Teil seines Projekts. Um Schwierigkeiten aus dem Weg zu gehen, baut er nun weniger Wohnungen als ursprünglich geplant. Besonders schmerzhaft: Opfer der Verkleinerung sind in erster Linie gemeinnützige Wohnungen. Damit scheitert schon wieder ein grosszügiges Wohnbauprojekt an der in der Stadt Zürich herrschenden Verhinderungskultur.

Konkret: Die Bauherrschaft plante beim Bahnviadukt einen Flachbau und ein Hochhaus mit insgesamt 170 Wohnungen. Im Gegenzug war sie bereit, 30 bis 40 davon unter Marktwert einem gemeinnützigen Bauträger zu überlassen. Erforderlich wäre jedoch ein privater Gestaltungsplan und damit die Zustimmung des Gemeinderats gewesen. Die Bauherrschaft setzt sich damit politischen Ränkespielen aus – selbst wenn die Baubehörde dem Projekt wohlwollend gegenübersteht. Zudem muss sie damit rechnen, am Ende mit leeren Händen dazustehen, wenn sie nicht bereit ist, sich dem Diktat des Gemeinderats zu unterwerfen. Im konkreten Fall formierte sich im Quartier zudem Widerstand gegen das Hochhaus. Es war mit Einsprachen zu rechnen. Jahrelange Verzögerungen waren damit vorprogrammiert.

Der Bauherrschaft waren das zu viele Unwägbarkeiten. Sie minimierte ihr Risiko, indem sie das Hochhaus aus dem Projekt ersatzlos strich. Statt der geplanten 170 Wohnungen wird es nur 109 geben. Das Projekt ist damit BZO-konform und bietet weniger Angriffspunkte. Mit dem Hochhaus lösen sich allerdings auch die gemeinnützigen Wohnungen in Luft auf. Zugeständnisse sind ja nicht mehr erforderlich.

Ob Flachbau und Hochhaus ein städtebaulicher Gewinn gewesen wären, werden wir nie erfahren. 61 Wohnungen mehr wären jedenfalls nicht zu verachten gewesen. Es hätte eine Win-win-Situation sein können. Stattdessen gibt es nun nichts als Verlierer. Im Sich-ins-eigene-Fleisch-Schneiden könnten die Zürcher bald Weltmeister sein.

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümergebiet
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberaterung

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

Herausgeber

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

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**

Albert Leiser

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

Nina Fehr Düsel, NR SVP,
Beirätin HEV Kt. Zürich, Küssnacht
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

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

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder 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

61 Wohnungen lösen sich in Luft auf 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Von Wohnungsnot und zufriedenen Mietern 66

AKTUELL

**FÜR EINE REIBUNGSLOSE WOHNUNGSÜBERGABE
Umziehen ganz ohne Stress** 7

**SENKUNG AUF 1,5%
Tieferer Referenzzinssatz – Auswirkungen
auf die Mieten** 10

**IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»** 11

POLITIK

Aus dem Kantonsrat 14

**BUNDESBERN:
VORSTOSS ZU BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN
Bekämpfung von offensichtlich missbräuchlichen
Einsprachen** 16

**EINSTIMMIGER BESCHLUSS
Klares Ja zur Abschaffung der Eigenmietwertsteuer** 18

TRENDS

**WÄRMEPUMPEN
Energie aus der Umwelt** 22

ZUM TITELBILD

Baubewilligungsverfahren: Gerade in der heutigen Zeit, wo dringend zusätzlicher Wohnraum gefragt ist, sollten offensichtlich missbräuchliche Einsprachen reduziert werden können.

Bild: AdobeStock

RECHT

**MIETRECHT
Wann liegt ein «kleiner Unterhalt» vor?** 26

**MIETRECHT
Was passiert, wenn die Mieterschaft
in Konkurs ist?** 29

**MIETRECHT
Der Mietvertrag mit einer zu gründenden
Aktiengesellschaft oder GmbH** 32

**RAUCHVERBOT IN DER SCHWEIZ:
BUNDES- UND MIETRECHTLICHE ASPEKTE
Eindringender Tabakrauch als Mangel –
ein Fall vor Bundesgericht** 36

**MIETRECHT
Kündigung im Hinblick auf den Verkauf** 38

NATUR

**UNERSCHÜTTERLICHE KÄMPFER
Es «frühlingt» – höchste Zeit, um Toughies
zu bestellen!** 55

**ROMANTISCHE AUSSTRAHLUNG
Gefüllte Tulpen sind die Stars des Frühlings** 61

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 12

Verkaufsinserat 24

**DRUCKSACHENVERKAUF
Informationen zum Nachbarrecht** 41

SEMINARE

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

«Die Wohnungsabnahme» 35

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 43

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 52

Bestellformular 47

Kreuzworträtsel 50

Sektionen-Info 64

**Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen**

**Für Sie persönlich
vor Ort.**

**DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE**

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

Einfach komfortabel.



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Bild: AdobeStock

FÜR EINE REIBUNGSLOSE WOHNUNGSÜBERGABE

Umziehen ganz ohne Stress

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

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

Übergabetermin

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter muss laut den meisten Mietverträgen am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Das bedeutet wiederum, dass der ausziehende Mie-

ter, sofern nicht anders vereinbart, diesen Frühling die Wohnung bis spätestens am Dienstag, 1. April, 12.00 Uhr, zurückgeben muss. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der ausziehende Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Kellerabteil, Estrichabteil, Briefkasten etc.) vollständig gereinigt und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Der Vermieter muss sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einzie-

INFORMATION

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

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



Das Bestellformular finden Sie auf den Seiten 47/48 oder unter www.hev-zuerich-shop.ch.

funktionstüchtig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anderslautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor. Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Kuchenblech und wird dies im Protokoll nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht wird.

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

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

Detailliertes Übergabeprotokoll

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

Zu protokollieren sind auch Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen daraufhin zu prüfen, ob sie

Folgehaftung für bauliche Veränderungen des Vormieters

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

Falls Probleme auftauchen – oder besser noch vorher:

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo–Fr 8.00–12.00 / 13.00–17.00 Uhr;
044 487 17 17

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

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



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

SENKUNG AUF 1,5%

Tieferer Referenzzinssatz – Auswirkungen auf die Mieten

Die Senkungen des Leitzinssatzes der Nationalbank haben nun verzögert auch zu einer Reduktion des Referenzzinssatzes für die Mieten um ein Viertelprozent geführt. Mit Wirkung ab dem 4. März 2025 beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz 1,5%. Der Hauseigentümergebieterverband empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Kostenstände zu überprüfen.

Für Mietzinsanpassungen sind gemäss Mietrecht verschiedene Kostenfaktoren entscheidend. Massgebend ist immer das einzelne Mietverhältnis. Die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% ist nur relevant, wo der aktuelle Mietzins auf einem höheren Referenzzinssatz basiert. Die Referenzzinssatz-Senkung von 1,75% auf 1,5% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40% der Teuerung (LIK) sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten, z. B. Gebühren, Liftabos, Versicherungen, aufrechnen. In zahlreichen Regionen werden für diese Kostensteigerungen von den Schlichtungsbehörden jährliche Pauschalen von rund 0,5% anerkannt. Zudem kann der Vermieter seit der letzten Mietzinsänderung vorgenommene Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen verrechnen:

Jährlich werden in der Schweiz von Privat- und Renovationen von Liegenschaften investiert. Ein erheblicher Teil davon sind wertvermehrende Investitionen. Insbesondere die Investitionen für energetische Sanierungen werden aufgrund neuer Bau- und Energievorschriften künftig noch zunehmen. Die immensen Aufwendungen in den vergangenen Jahren konnten vielfach mit Zinssenkungen verrechnet und so ohne grosse Mietzinsenerhöhungen ausgeführt werden. Über alle Wohnungsgrössen betrachtet, kostet eine Mietwohnung in der Schweiz durchschnittlich 1451 Franken pro Monat. Das liegt vor allem daran, dass langjährige Mieter von tiefen Miet-

zinsen profitieren. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 16–20% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

Senkungsanspruch nur bei Missbräuchlichkeit

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz nur dann, wenn der Vermieter mit dem aktuellen Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Zulässig ist ab dem 4. März 2025 ein Nettoertrag auf den investierten Eigenmitteln von höchstens 3,5%. Erzielt der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins keinen übersetzten Ertrag, so muss er den Mietzins nicht senken.

Bei neueren Bauten (bis ca. 10 Jahre) ist gemäss Gesetz nicht der Nettoertrag auf den Eigenmitteln des Vermieters, sondern die kostendeckende Bruttorendite auf den gesamten Anlagekosten des Mietobjektes massgebend. Kostendeckend ist eine Bruttorendite von höchstens 5%. Erzielt der Vermieter trotz der Senkung des Referenzzinssatzes keine kostendeckende Bruttorendite, muss der Mietzins nicht gesenkt werden.

Bei über 30-jährigen Altbauten ist die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses entscheidend. Ein üblicher Mietzins muss nicht gesenkt werden. Können sich Mieter und Vermieter nicht einigen, so hat der Vermieter in einem von der Mietpartei eingeleiteten Verfahren um Mietzinsensenkung seinen Einwand des zulässigen Ertrags oder der Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses zu beweisen. Der Nachweis ist an äusserst strenge Anforderungen gebunden.

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe mehrere Beilagen mitversandt, wie etwa aktuell die Jahresberichte, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf
Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion rezykliert und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcen-

schonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll entsorgbar, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann sie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.



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



Beratung - Verkauf - Montage
Alles aus einer Hand!

Schlüssel Zylinder
Schlösser Einbruchschutz
Schliessanlagen Türschliesser
Reparaturen von Türen und Toren

Albulastrasse 37, 8048 Zürich
044 461 55 55
Info@Schluessel-Gosteli.ch
www.Schluessel-Gosteli.Zuerich



certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten (AG), Dietikon, Dübendorf, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Neuhausen am Rheinfall, Rheinfelden, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil und Wetzikon



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, 18. September 2025

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 im Bellevue Palace in Bern
	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, 15. August 2025

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. September 2025

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01



Aus dem Kantonsrat

Foto: André Springer

Der Kantonsrat behandelt in seinen Sitzungen regelmässig Geschäfte, die für Haus- und Grundeigentümer im Kanton Zürich von Bedeutung sind. Um die Transparenz bezüglich der Haltung der Parteien gegenüber den Anliegen und Bedürfnissen der Haus- und Grundeigentümer zu erhöhen, werden im «Zürcher Hauseigentümer» regelmässig relevante Geschäfte dokumentiert und mit dem Abstimmungsverhalten der Parteien versehen.

Sitzung des Kantonsrats vom 27. Januar 2025

Geschäfte

Parlamentarische Initiativen «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» und «Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe»

Nachdem der Kantonsrat die Vorgaben zum Bau von Parkplätzen bereits in der ersten Lesung am 25. November 2024 neu geregelt hatte, fand am 27. Januar 2025 die Schlussabstimmung statt. Mit der neuen Parkierungsregelung kann etwa die Anzahl der Abstellplätze flexibilisiert werden, so dass Bauherren und Grundeigentümer fortan in Absprache mit der Gemeinde die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze reduzieren können, wenn keine Verlagerung in den öffentlichen Raum stattfindet. Auch soll neu die

Zweckbindung der Parkplatz-Ersatzabgabe ausgeweitet werden, womit diese Mittel künftig auch zur Förderung des Veloverkehrs verwendet werden dürfen, was der HEV Kanton Zürich ablehnt.

Abstimmungsverhalten

154 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, EVP, GLP, Grüne, SP und AL für Gesetzesänderung, 5 Stimmen aus SVP dagegen.

Geschäft

Änderung Energiegesetz betreffend Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Der Kantonsrat hat die Beratungen zur Änderung des Energiegesetzes betreffend Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel bereits am 21. Oktober 2024 aufgenommen und am 25. November 2024 fortgesetzt. Am 27. Januar

2025 fand die Schlussabstimmung statt. Mit der Gesetzesänderung soll die Treibhausgasneutralität im Kanton Zürich «bis 2040, spätestens aber bis 2050» erreicht werden. Die SVP hat das Referendum gegen den Beschluss ergriffen, weshalb die Stimmbürgerinnen und -bürger das letzte Wort haben werden.

Abstimmungsverhalten

97 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, AL, EVP und die Mitte für die Gesetzesänderung, 70 Stimmen aus SVP und FDP dagegen.

Geschäft

Änderung Planungs- und Baugesetz betreffend Vogelschutz bei Fassaden sowie Glas- und Fensterflächen

Die erste Lesung zur geänderten parlamentarischen Initiative «Vögel und Glas», auf der diese Gesetzesänderung basiert, fand am 21. Oktober 2024 statt. Am 27. Januar 2025 fand die Schlussabstimmung statt. Demnach soll bei Neubauten

in Zukunft bei der Gestaltung von Fassaden, Glas- und Fensterflächen der Vogelschutz stärker berücksichtigt werden.

Abstimmungsverhalten

129 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, AL, EVP, SVP und Die Mitte für die Gesetzesänderung, 35 Stimmen aus FDP und SVP dagegen.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	5 Sitze
EVP	7 Sitze
Die Mitte	11 Sitze
Grüne / CSP	19 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	36 Sitze
SVP / EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze



Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Es lohnt sich!

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

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?

ROHRMAX

Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.

Bestellen via Handy,
QR-Code scannen



BUNDESBERN: VORSTOSS ZU BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Bekämpfung von offensichtlich missbräuchlichen Einsprachen

In der letzten Session im Dezember habe ich im Nationalrat eine Motion eingereicht, die auch viele Hauseigentümer erfreuen könnte. Mein Ziel ist es, zukünftig missbräuchliche Baueinsprachen einzudämmen.

Heute ist die Ausgangslage in den meisten Kantonen so, dass Nachbarn bei einem Bauvorhaben, selbst wenn dieses rechtlich lupenrein ist und mit der Gemeinde abgestimmt ist, Einsprache erheben können. Damit können sie das Bauvorhaben meist erfolgreich verzögern, auch wenn es schlussendlich doch durchkommt. Dadurch entstehen nicht nur zeitliche Verzögerungen, sondern auch hohe Kosten. Gerade in der heutigen Zeit, wo es zusätzlichen Wohnraum braucht, sollten offensichtlich missbräuchliche Einsprachen reduziert werden können. Aus diesem Hintergrund habe ich den Bundesrat beauftragt, eine Analyse durchzuführen, die sich auf die Verbreitung, die Art und die Auswirkungen von Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren konzentriert.

Analyse von missbräuchlichen Bau-Einsprachen

Um konkrete Planungs- und Baubewilligungsverfahren nicht unnötig auszubremsen, ist es notwendig, die Verbreitung und die Art missbräuchlicher Einsprachen besser zu verstehen. Ziel dieser Motion ist es, die Hintergründe solcher Einsprachen zu erfassen, um geeignete Massnahmen zur Vermeidung und effizienteren Abwicklung solcher Verfahren zu entwickeln.

Insbesondere sollen in der Motion folgende Punkte untersucht werden:

- Wie oft werden Einsprachen gegen Bauvorhaben erhoben, und wie viele davon sind offensichtlich missbräuchlich? Es sollen Daten auf Kantons- und Gemeindeebene erhoben werden, um ein Bild der Verbreitung zu erhalten.
- Um wie viele Monate verzögern missbräuchliche Einsprachen im Durchschnitt die Umsetzung von Bauprojekten und wie hoch fallen die anfallenden Zusatzkosten aus? Hierbei sollen direkte und indirekte Auswirkungen berücksichtigt werden, etwa verlängerte Bewilligungsverfahren, gestiegene Baukosten und potenziell negative Auswirkungen auf das Wohnungsangebot.
- Was sind die typischen Gründe für offensichtlich missbräuchliche Einsprachen und wie wirken sie sich auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aus? Es soll untersucht werden, ob es bestimmte Motive oder Muster gibt, die zu solchen Einsprachen führen, und deren Auswirkungen auf den Planungs- und Bewilligungsprozess.
- Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen sollen Vorschläge entwickelt werden, wie missbräuchliche Einsprachen in Zukunft rascher erkannt und schneller abgewiesen werden können. Dazu könnten Kostenauflagen für querulatorische Einsprachen so-

wie Anpassungen im Einspracheverfahren zählen.

Bauliche Verzögerungen verhindern

Mit diesen Erkenntnissen können zukünftig offensichtlich missbräuchliche Einsprachen rascher erkannt und schneller abgewiesen werden. Die Wohnungsnot in der Schweiz wird nämlich durch Verzögerungen bei Bauvorhaben zusätzlich verschärft. Ein häufiger Grund für solche Verzögerungen sind gerade im Kanton Zürich oft Einsprachen gegen Planungs- und Baubewilligungsverfahren. Dabei werden Einsprachen nachweislich auch dazu genutzt, um rechtlich zulässige Bauprojekte zu blockieren. Dies führt zu erheblichen Verzögerungen und erhöhten Kosten für Bauherren und Investoren. Nun hoffe ich, dass diese Motion Abhilfe schafft. Eine Möglichkeit wären sicherlich Kostenaufgaben und weitere Anpassungen im Einspracheverfahren vorzusehen.

Unterstützung aus bürgerlichem Lager

Sehr viele Nationalräte haben die Motion mitunterzeichnet, so nebst der SVP auch zahlreiche Nationalräte aus der Mitte und aus der FDP. Der Bundesrat beantragt nun erfreulicherweise die Zustimmung zur Motion.

Wenn diese Zustimmung nicht auf Antrag von Links bekämpft wird, dann wird die Motion am 21. März an den Ständerat überwiesen. Somit sind wir hier bereits einen Schritt weiter und hoffen, dass die Motion zukünftige Einsprachen reduzieren kann, welche keinen rechtlichen Boden haben. Es ist richtig und wichtig, dass sich Nachbarn gegen Bauvorhaben wehren können. Dies darf aber nicht zur Schikane werden, wenn es bloss um eine Verzögerung eines einwandfreien Projekts geht.



Nina Fehr Düsel

Nationalrätin SVP,
Beirätin HEV Kanton Zürich,
Küsnacht

Der Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen sinkt auf 1,5 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt neu 1,5 Prozent und liegt damit 0,25 Prozentpunkte unterhalb des letztmals publizierten Satzes. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Unser Bestreben ist es umfassende Leistungen aus einer Hand gegen Wärme, Kälte, Schall, Feuchtigkeit und Feuer zu bieten. Die Thermog AG ist spezialisiert auf das nachträgliche Isolieren von Decken, Estrichböden und Wänden sowie der Montage von Akustik Elementen im Gebäudeinnern.

IHR STARKER PARTNER
WENN'S UM'S
ISOLIEREN GEHT!

Thermog AG
Steinhaldenstrasse 30 | 8954 Geroldswil
Tel. +41 044 874 51 51 | Tel. +41 044 874 51 50 | info@thermog.ch

EINSTIMMIGER BESCHLUSS

Klares Ja zur Abschaffung der Eigenmietwertsteuer

An der ausserordentlichen Delegiertenversammlung des HEV Schweiz in Baden haben die Delegierten die Vorlagen zur Abschaffung der Eigenmietwertsteuer einstimmig gutgeheissen. Nach fast acht Jahren Beratung haben National- und Ständerat im Dezember zwei Beschlüsse gefasst, die den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ermöglichen. Dieser Systemwechsel schafft endlich die ungerechte Besteuerung der fiktiven «Eigenmiete» für Wohneigentümer ab.

Ausgangspunkt für die Vorlagen zur Abschaffung der Besteuerung der «Eigenmiete» bei selbst genutztem Wohneigentum war die HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen», die 2016 von mehr als 145 000 Personen unterzeichnet worden war. Nach jahrelanger Beratung hat das Parlament am 20. Dezember 2024 nun einen tragfähigen Kompromiss verabschiedet. Über die entscheidende Vorlage wird das Stimmvolk im Herbst an der Abstimmungsurne befinden.

Da gegen das «Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung kein Referendum ergriffen wird, kommt dieser Erlass nicht zur Abstimmung. Das Gesetz kann aber nur in Kraft treten, wenn Volk und Stände dem «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» zustimmen. Dieser kommt als Verfassungsänderung obligatorisch an die Urne. Die beiden Vorlagen sind durch eine Klausel miteinander verbunden.

Die zweite Vorlage wurde gemacht, damit Berg- und Tourisuskantone Steuerausfälle aus der Eigenmietwert-Besteuerung von selbst genutzten Zweitwohnungen kompensieren können. Die Verfassungsänderung gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine kantonale Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen.

Mit dem Systemwechsel fällt die Einkommensbesteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» für selbst genutztes Wohneigentum dahin. Gleichzeitig entfallen konsequenterweise die Abzugsmöglichkeiten für diese Liegenschaften in bisheriger Form, z. B. für den Unterhalt oder Versicherungsprämien. Zur Förderung von energetischen Sanierungen und Umweltschutzmassnahmen können die Kantone die bestehenden Abzugsmöglichkeiten beibehalten. Vermieter, die Miet- und Pachtzinsen aus ihrer Mietliegenschaft versteuern müssen, können auch weiterhin damit zusammenhängende Unterhaltskosten, Schuldzinsen etc. in Abzug bringen.

Ausgewogene und auch überfällige Vorlage

Die Einschränkung des Abzugs für private Schuldzinsen und die Streichung des bisher zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis zu CHF 50 000 fördern den Abbau der stetig steigenden Privatverschuldung und sorgen damit für eine Verbesserung der Finanzstabilität der Schweiz. Mit dem zeitlich und betragsmässig begrenzten Schuldzinsabzug für Ersterwerber wird zudem der Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung erfüllt.

Mit der Annahme der Abstimmungsvorlage wird die systemfremde und ungerechte Eigenmietwertbesteuerung endlich abgeschafft, die alle Wohneigentümer jedes Jahr von neuem bestraft. Insbesondere belastet die Besteuerung

eines nie erzielten, fiktiven Einkommens auch die Rentenempfänger. Für sie kann die schwer lastende Eigenmietwertsteuer bis zum Zwangsverkauf der eigenen Liegenschaft führen. Gleichzeitig sorgt die Systemänderung auch dafür, dass mehr junge Familien wieder Wohneigentum erwerben können.

Aus Sicht der HEV-Delegierten ist die Vorlage für die Systemänderung bei der Wohneigentumsbesteuerung ausgewogen, aber auch überfällig. Sie beschlossen daher einstimmig die Zustimmung zur dafür notwendigen Verfassungsänderung. Im Abstimmungskampf werden sich der HEV Schweiz und seine Sektionen engagiert und mit allen Kräften für die Annahme der Vorlage einsetzen.



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



HEV Pfannenstiel

Generalversammlung 2025

Donnerstag, 10. April 2025, 18.30 Uhr

Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Programm:

- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Gemeinsames Nachtessen
- «Faszination Schweizer Militäraviatik»
 Als aktiver Militärpilot seit rund 30 Jahren hat Jason Stucki viele einzigartige Erfahrungen gesammelt. In einem Referat wird er uns seine Leidenschaft näherbringen.

Anmeldung erforderlich bis spätestens 1. April 2025 an:
 HEV Pfannenstiel, Industriestrasse 9, 8712 Stäfa, info@hev-pfannenstiel.ch



www.semofix.ch
 062 871 63 07

SEMOfix
 Insektenschutz
 Innenbeschattung



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



Biodiversität – ein Schatz, den es zu bewahren gilt

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

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

Jeder kann etwas tun, um die Artenvielfalt zu unterstützen.

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

Jedes Projekt zählt!

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

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

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

Patrick Ortelli
Abteilungsleiter Garten



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

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

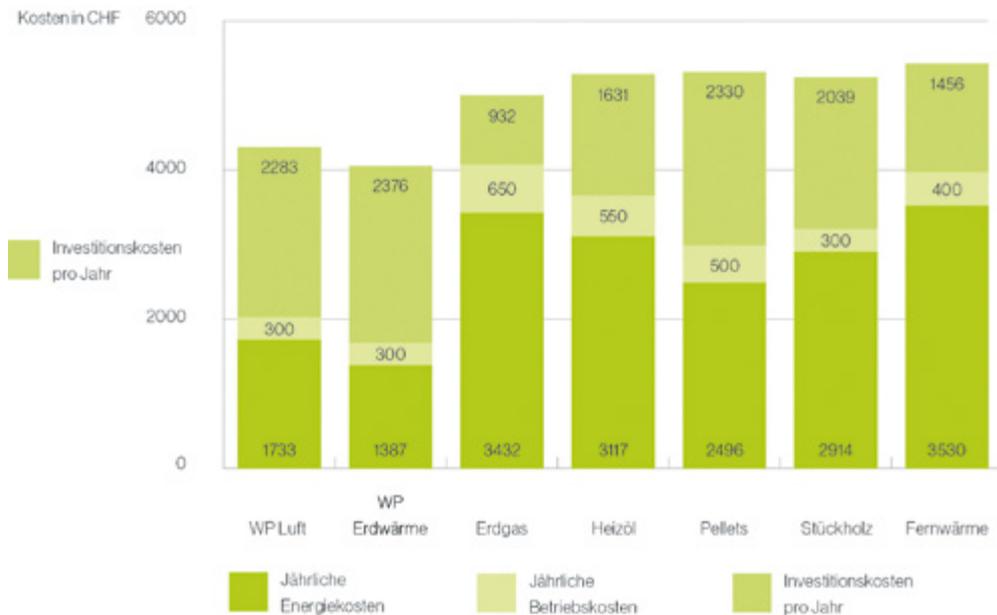


Energie aus der Umwelt

Effizientes Heizen mit erneuerbaren Energien – ein Thema, das einen immer grösseren Stellenwert im Diskurs der Gesellschaft bekommt. Immer mehr Bauherrinnen und Bauherren möchten ihre fossile Heizung ersetzen. Eine Wärmepumpe ist eine mögliche Alternative zum Heizen mit Erdgas, Heizöl oder Pellets. Doch wie funktioniert sie wirklich?

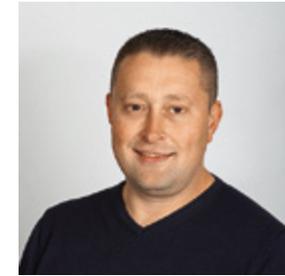
Redaktion **traumhaus**

Die jährlichen Kosten pro Heizform zeichnen Wärmepumpen als effizienteste Form aus.



Beispielrechnung für eine Heizung mit Heizöl bei einer durchschnittlichen Energiemenge von 2500 Litern/Jahr und unter Berücksichtigung von kantonalen Förderungen sowie einer Abschreibungsdauer von 20 Jahren für Wärmepumpen.

Eine Wärmepumpenanlage hat die Aufgabe, Energie aus der Natur zu ziehen. Genauer gesagt nutzt sie Luft, Erde oder Wasser als Wärmequelle und gibt die entzogene Wärme an das Heizsystem ab. Die Wärme landet also genau da, wo sie gebraucht wird: in den Wohnräumen. Die Wärmepumpe heizt im Winter und kühlt im Sommer. Die Investitionskosten sind zwar vergleichsweise hoch, der Betrieb ist aber günstig, da mit dem eingesetzten Strom rund die 3- bis 5-fache Menge an Wärmeenergie gewonnen werden kann.



Goran Jancic

Projektleiter Wärmepumpen
sak.ch/wp

Wärmepumpe und PV-Anlage kombinieren

Um energetisch einen weiteren Schritt nach vorne zu machen, besteht die Möglichkeit, die Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage zu kombinieren. Die PV-Anlage liefert grünen Strom vom hauseigenen Dach, mit dem die umweltschonende Wärmepumpe betrieben werden kann, und der Pufferspeicher sorgt wiederum dafür, dass rund um die Uhr Warmwasser verfügbar ist. Diese Kombination macht die Wärmepumpe nahezu komplett klimaneutral. Hinzu kommt, dass Eigenheimbesitzer unabhängiger vom Markt für fossile Energieträger werden – schwankende Preise betreffen sie also nicht mehr.

Der Weg zur Wärmepumpe

Egal ob Sanierung oder Neubau – eine Wärmepumpe kann jederzeit umgesetzt werden. Sie wollen eine Wärmepumpe realisieren? Wir beraten Sie kostenlos und individuell. Dabei behalten wir die Energieeffizienz Ihrer gesamten Liegenschaft im Blick.

Wie funktioniert eine Wärmepumpe?

Eine Wärmepumpenanlage nutzt Luft, Erde oder Wasser als Wärmequelle und gibt die erzeugte Wärme an das Heizsystem ab. Typische Arten sind Luft-Wasser- und Erdsonden-Wärmepumpen.

Die grundlegende Funktionsweise ist einfach:

1. Die Wärmequelle erwärmt im Verdampfer ein Kältemittel, das dann gasförmig wird.
2. Durch Kompression mittels Strom erhöht sich die Temperatur des Gases.
3. Im Kondensator gibt die Anlage die Wärme an das Heizsystem ab, während das Kältemittel verflüssigt wird und der Kreislauf sich wiederholt.

Wärmepumpen erzeugen dabei drei- bis fünfmal mehr Wärmeenergie, als sie Strom verbrauchen.

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Dietikon

Doppelmehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen

Die Liegenschaft wurde in den 1980er-Jahren situativ erneuert. Die Liegenschaft befindet sich nordöstlich vom Bahnhof Dietikon. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus, wobei der Bahnhof Dietikon ca. 170 m entfernt ist. Von hier aus erreichen Sie bequem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum sowie Schuleinrichtungen. Epochentypische Grundrisse.
Verhandlungspreis: CHF 5 100 000.–

Bauma

Zweifamilienhaus mit Schopf an idyllischer Lage am Rande des Zürcher Oberlandes

Das bezaubernde Zweifamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1760 erbaut und im Jahr 1998 mit viel Liebe zum Detail saniert, beeindruckt durch seinen Charme und den äusserst grosszügigen, liebevoll gepflegten Umschwung. Die Liegenschaft strahlt eine warme, einladende Atmosphäre aus und verbindet auf harmonische Weise die Geschichte des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der klassisch erhaltene Baustil und die lichtdurchfluteten Wohnräume bieten ein behagliches Wohnerlebnis, das sowohl eine gewisse Nostalgie als auch einen modernen Lebenskomfort vereint. Grundstücksgrosse: 1671 m². Grösse: 7½ Zimmer.
Verhandlungspreis: CHF 1 250 000.–

Dietikon

Investitionsobjekte in Dietikon

Die Liegenschaften befinden sich ca. 700 m südöstlich des Zentrums von Dietikon. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus. Die Schäflibachstrasse ist besonders bei Familien beliebt. In der Umgebung finden Sie mehrere Schulhäuser, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch Kindergärten und Spielplätze liegen in der Nähe, was den Standort für Familien mit Kindern besonders attraktiv macht. Die renommierte Kantonsschule Limmattal in Urdorf ist ebenfalls bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
Verhandlungspreis: CHF 32 300 000.–

Zürich

Wohnen mit Stil – 5-Familien-Haus an der Mutschellenstrasse

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen des begehrten Stadtkreises Enge in Zürich, an sonniger und zentraler Lage. Die Einkaufsmöglichkeiten, der Kindergarten und die Schulen sind bequem zu Fuss erreichbar. Das Enge-Quartier ist ein sehr beliebter Wohnort mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (Shoppingzentrum Sihlcity, Brunau etc.) und verfügt über viele Grünanlagen wie den Rieter- und den Belvoirpark sowie die Allmend. Der nahe gelegene Zürichsee und die Uferpromenade laden zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Verweilen ein.
Verhandlungspreis: CHF 7 500 000.–

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär- 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



Brunner
Küchen

Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

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



Hauseigentümergeverband
Zürich

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

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

MIETRECHT

Wann liegt ein «kleiner Unterhalt» vor?

Es stellt sich bei Mietverhältnissen oft die Frage, ob eine anstehende Reparatur- oder Erneuerungsarbeit Sache des Mieters oder Vermieters ist. Nachfolgend soll aufgezeigt werden, was als «kleiner Unterhalt» gilt (und somit vom Mieter zu tragen ist), und welche Kriterien zu dessen Abgrenzung vom regulären Unterhalt beigezogen werden können.

Gemäss Art. 259 OR muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen. Darunter fallen z. B. einfache Arbeiten wie das Anziehen einer lockeren Schraube sowie der Ersatz von Zahngläsern oder Glühbirnen. Bei aufwendigeren Arbeiten ist jedoch oftmals unklar, wie der «kleine Unterhalt» vom «gewöhnlichen» abzugrenzen ist, zumal das Gesetz hierzu keine eindeutigen Angaben macht.

Als «klein» und «gewöhnlich» gelten Unterhaltsarbeiten, welche in der Regel ein Durchschnittsmieter selbst ausführen kann. Massgebend ist nicht, ob der Mangel an sich als klein zu qualifizieren ist, sondern es wird auf den Aufwand abgestellt. Von kleinem Aufwand wird gesprochen, wenn die in Frage stehende Arbeit kein Fachwissen voraussetzt und mit einfachen Handgriffen zu erledigen ist. Das ausschlaggebende Kriterium für die Abgrenzung der Unterhaltungspflicht des Mieters von derjenigen des Vermieters nach Art. 256 Abs. 1 OR ist somit die Notwendigkeit des Beizugs einer Fachperson.

Keine explizite Obergrenze

Im Gesetz findet sich keine explizite Obergrenze für den kostenmässigen Aufwand des kleinen Unterhalts, sondern es wird auf den Ortsgebrauch verwiesen. Im Kanton Zürich gilt seit längerer Zeit eine Grenze von CHF 100.– CHF 150.– pro Reparatur. In der Literatur ist umstritten, ob es sich bei der Kostengrenze um das einzige klare Abgrenzungskriterium handelt, wobei die herrschende Lehre in Richtung einer Abgrenzung nach Aufwand und Fachwissen tendiert. Ist hingegen der

Beizug einer Fachkraft notwendig, ist diese Reparatur unbeachtlich der Höhe der anfallenden Kosten nicht mehr als kleiner Unterhalt, sondern als gewöhnlicher, dem Vermieter obliegenden Unterhalt zu qualifizieren.

Wann ist jedoch der Beizug eines Fachmannes notwendig? Dies wird dann der Fall sein, wenn der Mieter nicht in der Lage ist, die Ausbesserung oder Reinigung vorzunehmen.

Dabei wird von objektiven Kriterien ausgegangen. Es stellt sich demnach die Frage, ob ein Durchschnittsmieter in der Lage ist, die Ausbesserung selbst vorzunehmen. Ist unter Berücksichtigung dieser Kriterien ein Fachmann beizuziehen, ist die entsprechende Arbeit bzw. Reparatur nicht mehr als kleiner Unterhalt zu qualifizieren. Die Kosten für den Beizug einer Fachkraft sind vom Vermieter zu tragen, auch dann, wenn diese noch innerhalb der vorgenannten Wertgrenzen liegen.

Gemäss Rechtsprechung darf den Mietern grundsätzlich kein besonderes Fachwissen unterstellt werden, da ansonsten die Unterhaltungspflichten eines Handwerkers weiter gehen würden als die eines handwerklich nicht ausgebildeten Mieters, was sich nicht mit der objektiven Betrachtungsweise, welche auf den Durchschnittsmieter abstellt, vereinbaren liesse.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

SEMINAR

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

REFERENTEN

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

Inhalt des Seminars

Mit der Abteilung Rechtsberatung/Prozessführung bietet der HEV Zürich seit vielen Jahren einen grossen Mehrwert für seine Mitglieder. Für dieses Seminar wurden die häufigsten Fragen und Themen ausgewertet und eine spannende Auswahl mit den zugehörigen Antworten und mit praktischen Empfehlungen aufbereitet.

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

Datum: Dienstag, 6. Mai 2025,

9.00 bis 12.00 Uhr; Türöffnung: 8.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 430.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 510.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf der letzten Seite).

Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation.

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn.

Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminarabend und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 6. Mai 2025»

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Einfach auf Zukunft setzen: Anlagen im schlüsselfertigen Komplettpaket

Heizung, Photovoltaik & E-Mobilität

Nachhaltigkeit steigern. Betriebskosten senken.

Werden auch Sie Teil unserer zufriedenen Kundschaft: Mit dem beliebten schlüsselfertigen Komplettpaket planen und realisieren wir Ihre Anlage von A bis Z.

Starten Sie mit unserer kostenlosen Energieberatung. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



**Mehr erfahren
& starten**

044 244 46 46
info@omneo.ch
omneo.ch

OMNEO

Ihre Vorteile



Alles inklusive

Planung und Realisierung der schlüsselfertigen Anlage. Koordination aller Beteiligten.



Individuell

Ideal auf Ihren Standort und Ihre Wünsche zugeschnittene Lösungen, herstellerunabhängige Beratung.



Zufrieden

Höchste Qualitätsstandards für Material und Montage. Auslegung für servicearmen Betrieb.

MIETRECHT

Was passiert, wenn die Mieterschaft in Konkurs ist?

«Meinem Mieter geht es finanziell sehr schlecht. Drei Mietzinse sind auch schon ausstehend. Eine Mahnung gemäss Art. 257d OR habe ich bereits gemacht. Es kann sein, dass er demnächst in Konkurs fällt. Was kann ich als Vermieter tun?»

Den Medien konnte man entnehmen, dass die Zahl der Konkurse in der Schweiz im Jahr 2024 rekordmässig in die Höhe geschwungen ist. Bereits in den Jahren 2021 bis 2023 wurde jedes Jahr ein Anstieg der Anzahl Konkurse registriert. Für die Vermieterschaft hat dies einschneidende Folgen, weshalb das Mietrecht in Art. 266h OR einen gewissen Schutz bietet.

Grundsätzliches

Die Konkurseröffnung über die Mieterschaft beendet das Mietverhältnis nicht automatisch. Der Vermieter kann jedoch das Mietverhältnis bei Konkurs der Mieterschaft ausserordentlich auflösen, wenn nicht binnen angemessener Frist Sicherheit für zukünftige Mietzinse geleistet wird.

Bei Art. 266h OR handelt es sich um zwingendes Recht, das heisst, die Voraussetzungen dieser Kündigung können durch die Parteien vertraglich nicht geändert werden. In der Praxis kommt

Art. 266h OR nicht allzu häufig zur Anwendung. Meistens ist die Mieterschaft bereits vor der Konkurseröffnung im Rückstand mit Mietzinsen, dann kann die Vermieterschaft nach Mahnung mit Zahlungsfristansetzung und Kündigungsandrohung aufgrund Art. 257d OR ausserordentlich kündigen.

Für ein Vorgehen nach Art. 266h OR ist es nicht erforderlich, dass die Mieterschaft bereits mit Mietzinsen im Rückstand ist. Die Sicherstellung künftiger Mietzinse kann während der ganzen Dauer des Konkursverfahrens verlangt werden.

Art. 266h OR ist eine Spezialbestimmung zu Art. 83 OR und ist erst nach Übernahme der Mietsache anwendbar. Vorher, das heisst zwischen Vertragsschluss und Antritt des Mietobjektes, gilt Art. 83 OR, wonach bei Zahlungsunfähigkeit der einen Partei, namentlich wenn sie in Konkurs geraten ist, die andere Partei ihre

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

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Leistungen zurückbehalten und vom Vertrag zurücktreten kann, wenn ihr nicht innert angemessener Frist eine Sicherheit geleistet wird.

Für Mietzinse, die bereits im Zeitpunkt der Konkursöffnung ausstehend waren, kann keine Sicherheit mehr verlangt werden, hier kann die Vermieterschaft nur nach Art. 257d OR vorgehen.

Es sollte immer genau abgeklärt werden, ob ein Miet- oder ein Pachtvertrag vorliegt, da die Konkursfolgen unterschiedlich sind: Wenn der Pächter nach Übernahme der Sache in Konkurs fällt, endet das Pachtverhältnis mit der Konkursöffnung (Art. 297a OR), was beim Mietverhältnis nicht der Fall ist.

Mit «Konkursöffnung» ist der Zeitpunkt des rechtskräftigen Konkurskenntnisses gemeint und nicht derjenige der Konkurspublikation.

Fristansetzung zur Leistung von Sicherheiten

Wenn der Vermieter nach Art. 266h OR vorgehen will, muss er die Frist sowohl der Mieter-

schaft als auch der Konkursverwaltung setzen. Setzt er nur der Mieterschaft oder nur der Konkursverwaltung eine Frist an, so ist seine allfällige später erfolgte ausserordentliche Kündigung unwirksam.

Bei mehreren Mietern im selben Mietvertrag kann nur eine Sicherheit verlangt werden, wenn alle in Konkurs gefallen sind. Eine Ausnahme besteht, wenn der eine Mieter, der in Konkurs ist, für seinen Mietanteil allein haftet.

Handelt es sich um eine Familienwohnung, muss beiden Ehegatten bzw. beiden eingetragenen Partnern die Fristansetzung separat zugestellt werden (analog Art. 266n OR).

Umfang der Sicherheit

Bei der Sicherheit für künftige Mietzinse kann es sich um eine Bankgarantie, eine Bestellung eines Faust-, Forderungs- oder Grundpfandes, eine Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren, Bürgschaften etc. handeln. Die Sicherheit muss den Mietzins und die Nebenkosten abdecken. Bei befristeten Mietverhältnissen umfasst die Höhe der Sicherheit alle Mietzinse inkl. Nebenkosten bis zum Vertragsende, bei unbefristeten Mietverhältnissen bis zum ersten ordentlichen Kündigungstermin. Falls das Mietverhältnis über den ordentlichen Kündigungstermin hinaus fortgeführt wird, kann der Vermieter erneut Sicherheit bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin verlangen.

Wenn der tatsächliche Wert der Sicherheit fraglich ist oder für die Einlösung mit einem unzumutbaren Aufwand zu rechnen ist, kann der Vermieter die Sicherheit ablehnen.

Ein Geschäftsraum-Vermieter, der bereits ein hinreichendes Retentionsrecht gemäss Art. 268 ff. OR für den laufenden Halbjahreszins hat, kann für diese Zeit keine weitere Sicherheit mehr verlangen.

Angemessene Frist

Zur Frage, wie lange eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit sein soll, gibt es verschiedene Lehrmeinungen. Als angemessen gelten ungefähr sieben bis vierzehn Tage. Wenn eine zu kurze Frist angesetzt wird, kann der Mietvertrag nicht gekündigt werden. Wird kei-

ne Frist zur Leistung der Sicherheit angesetzt, wird das Mietverhältnis weitergeführt.

Vertragseintritt der Konkursverwaltung

Wird die Sicherheit durch die Konkursverwaltung gestellt, so gilt dies in der Regel als konkludenter Eintritt in den Vertrag (Art. 211 Abs. 2 SchKG). Dies kann auch angenommen werden, wenn die Konkursverwaltung den Mietzins weiterhin zahlt, was bei Geschäftsmieten häufig der Fall ist.

Fristlose Kündigung

Wenn innert der angesetzten Frist keine Sicherheit geleistet wird, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Die Formvorschriften sind einzuhalten (amtliches Kündigungsformular des Kantons, in dem sich das Mietobjekt befindet), und der ausserordentliche Kündigungsgrund ist bei der Begründung anzugeben.

Das Gesetz sagt nicht klar, wem bei Ausbleiben der Sicherheitsleistung zu kündigen ist, der Mieterschaft *und* der Konkursverwaltung oder *entweder* der Mieterschaft *oder* der Konkursverwaltung. Darüber gibt es unterschiedliche Lehrmeinungen. Gemäss SVIT-Kommentar sind zwei Fälle zu unterscheiden (Das schweizerische Mietrecht, 5. Auflage, Schulthess 2025, N. 26 ff. zu Art. 266h OR):

Erfolgte seitens der Konkursverwaltung in Vertretung der Konkursmasse kein Vertragseintritt, sei die Kündigung lediglich gegenüber der Mieterschaft auszusprechen. Ist der Mieter eine natürliche Person, so sei die Kündigung an ihn persönlich zu richten. Ist die Mieterin eine juristische Person, dann sei die Kündigung der Konkursverwaltung zuhanden der Mieterin zuzustellen, da die juristische Person mit der Konkursöffnung die Handlungsfähigkeit verliere und Erklärungen daher nur gegenüber der Konkursverwaltung gültig abgegeben werden könnten, da sie und nur sie nach der Konkursöffnung sämtliche Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse besitze.

Erfolgte seitens der Konkursverwaltung ein Eintritt in den Vertrag, sei die Kündigung gegenüber der Konkursmasse, vertreten durch die

Konkursverwaltung, auszusprechen, unabhängig davon, ob es sich bei der Mieterschaft um eine natürliche oder eine juristische Person handle.

Wird das Konkursverfahren während laufender Frist zur Sicherheitsleistung mangels Aktiven eingestellt, kann nach Auffassung des SVIT-Kommentars auf eine Kündigung gegenüber der Konkursverwaltung verzichtet werden, eine Kündigung an die Mieterschaft (natürliche Person) sei ausreichend. Falls es sich bei der Mieterschaft um eine juristische Person handelt, sei eine Kündigung an die Konkursverwaltung auch nicht zielführend, da mit dem formellen Abschluss des Verfahrens die Konkursverwaltung nicht mehr zuständig sei. Bis zur Löschung sei die Kündigung an den aktuell gültigen Sitz der juristischen Person zu richten.

Alternatives Vorgehen

Die Vermieterschaft kann sich aber auch dazu entscheiden, das Mietverhältnis fortzuführen trotz nicht geleisteter Sicherheit. Die Vermieterschaft kann auch abwarten, bis die konkursite Mieterschaft mit Mietzinsen in Verzug ist. Dann kann sie nach Art. 257d OR vorgehen, ebenso wie bei Ausständen, die vor der Konkursöffnung entstanden sind. Die Zahlungsfristansetzung und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR muss nicht nur der Mieterschaft (und einem allfälligen Ehegatten), sondern auch der Konkursverwaltung angesetzt werden. Wenn die Konkursverwaltung die rückständigen Mietzinse bezahlt, dient dies der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses und somit dem Konkurssubstrat und liegt im Interesse der übrigen Konkursgläubiger. Der Vermieter kann auch gleichzeitig nach Art. 266h OR für zukünftige sowie nach Art. 257d OR für rückständige Mietzinse vorgehen.



Daniela Fischer

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

MIETRECHT

Der Mietvertrag mit einer zu gründenden Aktiengesellschaft oder GmbH

Für die werdende Aktiengesellschaft oder GmbH sind bereits im Gründungsstadium häufig rechtliche Handlungen erforderlich, wie zum Beispiel der Abschluss eines Mietvertrages für eigene Büroräumlichkeiten. Was muss dabei beachtet werden, wenn die Aktiengesellschaft oder GmbH noch nicht gegründet ist?

Der Eintrag ins Handelsregister hat konstitutive Wirkung. Vor diesem Eintrag, also vor der Entstehung der Aktiengesellschaft oder GmbH, besteht rechtlich gesehen in der Regel eine einfache Gesellschaft nach Art. 530 Abs. 2 OR. Sowohl die Gründer einer AG (Art. 645 OR) als auch jene einer GmbH (Art. 779a OR) können eigenständig im eigenen Namen oder im Namen der Gründergemeinschaft den Mietvertrag abschliessen. Dabei werden sie allein berechtigt und verpflichtet und haften gegenüber der Vermieterschaft persönlich und solidarisch.

Das Gleiche gilt grundsätzlich auch, wenn der Mietvertrag im Namen der noch nicht gegründeten Gesellschaft vor deren Eintragung ins Handelsregister abgeschlossen wird. In diesem Fall haften die Gründer ebenfalls persönlich und solidarisch (Art. 645 Abs. 1 OR für die AG und Art. 779 Abs. 1 OR für die GmbH). Wird der Mietvertrag jedoch ausdrücklich im Namen der zu gründenden Gesellschaft abgeschlossen, sieht das Gesetz vor, dass die neu gegründete Gesellschaft innerhalb von drei Monaten nach der Eintragung ins Handelsregister die Verträge unter Ausschluss der Haftung der Gründer übernehmen kann (Art. 645 Abs. 2 OR für die AG und Art. 779a Abs. 2 OR für die GmbH). In der Praxis erfolgt die Übernahme durch einen Verwal-

tungsrats- bzw. Geschätzsführungsbeschluss und eine einseitige Mitteilung an die Vermieterschaft.

Praxistipp

Möchte die Vermieterschaft mit einer zu gründenden Aktiengesellschaft oder GmbH einen Mietvertrag abschliessen, sollte der Mietvertrag beispielsweise mit der Formulierung «Gesellschaft X in Gründung, vertreten durch Herrn/Frau [Name des Gründers/der Gründerin]» unter Angabe eines Verweises auf Art. 645 OR für die AG beziehungsweise Art. 779a OR für die GmbH abgeschlossen werden. In Anbetracht des wirtschaftlichen Risikos einer Neugründung sollte die Vermieterschaft gut abwägen, ob sie neben der Gesellschaft zusätzlich eine weitere, persönlich und solidarisch haftende Person als Mietpartei in den Vertrag einbeziehen möchte.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Jessica Fernandez, Geschäftsführerin abia Immobilien AG

«ABIA Immobilien AG – Wir betreuen Ihre Immobilie, als wäre sie unsere eigene!»

Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien in der Region Zürich – mit erstklassiger Beratung und einem erfahrenen Team, das Ihre Wünsche in den Mittelpunkt stellt. Dank unseres starken Netzwerks und unserer langjährigen Expertise sorgen wir dafür, dass Sie Ihre Immobilie in besten Händen wissen.

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Ihre Immobilie verdient den besten Service!

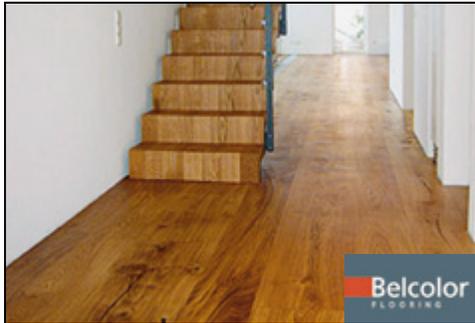
M a r i o M a s i e l l o

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebäude.ch

abia Immobilien AG
Freiestrasse 13, 8610 Uster
T: 043 366 30 66
info@abia.ch/www.abia.ch

abia
IMMOBILIEN AG



Genossenschaft

Baupro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

SCHREINER

DACHDECKER

BÄDER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

OE CASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

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



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 9. September 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 9. September 2025

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder
über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

RAUCHVERBOT IN DER SCHWEIZ: BUNDES- UND MIETRECHTLICHE ASPEKTE

Eindringender Tabakrauch als Mangel – ein Fall vor Bundesgericht

Seit dem 1. Mai 2010 gilt in der gesamten Schweiz aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben ein Rauchverbot in allen geschlossenen Räumen, die öffentlich zugänglich sind oder als gemeinsamer Arbeitsplatz dienen. Dazu gehören unter anderem Restaurations- und Hotelbetriebe. Bei der Umsetzung des Rauchverbots sind sowohl die nationalen als auch die kantonalen Vorschriften zu beachten. Im Mietrecht bestehen hingegen keine vergleichbaren gesetzlichen Rauchverbote, sodass die Regelungen primär durch den Mietvertrag und die allgemeinen mietrechtlichen Grundsätze bestimmt werden.

Das Rauchen in der Mietsache gehört grundsätzlich zum üblichen, ordentlichen Gebrauch, sowohl in der Wohnung als auch auf dem Balkon. Ein generelles Rauchverbot ist nur zulässig, wenn es ausdrücklich unter «Besondere Bestimmungen» im Mietvertrag vereinbart wurde. Eine Regelung in den AGB genügt nicht.

Rauchen in Mietwohnungen: Zulässigkeit und Einschränkungen

Ein Rauchverbot kann in Ausnahmefällen gerechtfertigt sein, insbesondere wenn:

- die Beschaffenheit der Mieträume erheblich beeinträchtigt wird (z. B. wertvolle Holzverkleidungen);
- Rauch durch bauliche Mängel in andere Wohnungen eindringt;

- ungünstige Thermik auf dem Balkon zu übermässiger Belästigung führt;
- die Liegenschaft ausdrücklich als Nichtraucher-Immobilie konzipiert wurde.

Unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Der Mieter haftet zudem für Schäden durch übermässige Abnutzung, etwa durch Nikotinablagerungen.

Tabakrauch als Mangel: Fall eines Stadtmieters in Genf

Ein Mieter klagte, dass mehrmals täglich Tabakrauch aus der darunterliegenden Wohnung in seine Räume eindringe und gesundheitliche Beschwerden verursache. Er dokumentierte die Belästigung in einem Tagebuch und wies mit

Nikotinplaketten eine ständige Belastung nach. Die Messungen ergaben eine geringe Nikotinmenge, entsprechend einem passiven Konsum von 0,2 Zigaretten pro Tag.

Gerichtsverfahren und Mietzinsreduktion

Nachdem Gespräche mit dem Nachbarn erfolglos geblieben waren, rügte der Mieter den Mangel und setzte eine Frist zur Behebung, unter Androhung der Mietzinshinterlegung. Drei Monate später wiederholte er die Rüge und hinterlegte den Mietzins einen Monat später. Nach gescheitertem Schlichtungsversuch klagte er auf eine 50-prozentige Mietzinsreduktion.

Während des Verfahrens zog der Mieter aus. Das Mietgericht gewährte ihm eine 15-prozentige Reduktion, da der Rauch die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigte. Das Kantonsgericht Genf bestätigte diesen Entscheid und stufte den Rauch als schädliche Störung ein:

«Das Vorhandensein unerwünschter Geruchsimmersionen in gemieteten Räumen kann die Nutzung erheblich beeinträchtigen, insbesondere wenn diese objektiv als unangenehm oder schädlich gelten, was beim Tabakrauch der Fall ist. Eine spezielle vertragliche Zusicherung ist nicht erforderlich, da das Fehlen solcher Immersionen zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache gehört.»

Weiterzug ans Bundesgericht

Der Mieter war mit dem Ergebnis nicht einverstanden und reichte Beschwerde beim Bundesgericht ein. Der Fall ist noch hängig.

Kantonsgericht Genf vom 11. Juni 2024
(ACJC/743/2024)

Quelle: Mietrechtspraxis mp – 5/2024



Anita Lankau

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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80
BERN
☎ 033 439 41 41
LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE



www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

Ernstt Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüisstrasse 4

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

MIETRECHT

Kündigung im Hinblick auf den Verkauf

Das Bundesgericht schützte bereits mehrfach Kündigungen, die auf dem glaubhaften Wunsch eines Vermieters gründeten, die Stockwerkeigentumswohnung in unvermietetem Zustand besser verkaufen zu können.

Generelle Gültigkeit einer Kündigung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei einem unbefristeten Mietverhältnis eine ordentliche Kündigung keinen besonderen Kündigungsgrund voraussetzt. So hält denn auch Art. 266a OR fest, dass die Vertragsparteien grundsätzlich frei sind, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder mangels Vereinbarung der gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen.

In Art. 271 Abs. 1 OR wird festgehalten, dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung dann als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse, sprich aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Gültigkeit einer Kündigung im Hinblick auf den Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung im Speziellen

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind auch rein ökonomische Motive eines Vermieters für eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht grundsätzlich verpönt und bereits geschützt worden. In der Lehre werden diesbezüglich zwei Konstellationen grundsätzlich als zulässig anerkannt. Es sind dies die Ertragsoptimierungskündigung und die hier interessierende Leerverkaufskündigung.

Bei der Leerverkaufskündigung kündigt der Vermieter, um beim Verkauf der Wohnung einen höheren Preis zu erzielen und/oder einen breiteren Interessentenkreis zu erreichen, mithin

nicht nur Investoren, sondern auch Käufer, welche die Wohnung selbst nutzen möchten, anzusprechen.

So haben Gerichtsinstanzen auch schon festgehalten, dass Wohnungen im Stockwerkeigentum besser verkauft werden können, wenn sie nicht vermietet sind. Denn beim Kauf einer vermieteten Wohnung riskiert der Käufer, wenn er wegen Eigenbedarfs kündigt, dass der Mieter eine Kündigung anfigt und eine Mieterstreckung verlangt. Somit ist unsicher, wann er die gekaufte Wohnung selbst bewohnen kann. Diesbezüglich können in der Folge auch bei der Finanzierung für den Käufer Schwierigkeiten durch Vorgaben der Kreditinstitute auftreten.

Das Bundesgericht schützte solche Kündigungen im Hinblick auf den Verkauf in zahlreichen Urteilen, wobei die meisten Fälle Wohnungen im Kanton Genf betrafen. So hielt das Bundesgericht fest, es sei offensichtlich, dass der Verkauf ohne Mietverhältnis einfacher sei, wenn es um eine einzelne Wohnung gehe, die wahrscheinlich an jemanden verkauft werde, der die Wohnung selbst bewohnen möchte. Es bestehe also ein klares wirtschaftliches Interesse (im obgenannten Urteil der Immobilienfirma), dass die Mieterin ausziehe, damit die Wohnung zu besseren Bedingungen verkauft werden könne (vgl. z. B. Urteil 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.3 letzter Absatz).

Spezialfall «congé-vente»

Eine Schwierigkeit tritt – wenn auch äusserst selten – auf, wenn der Vermieter zunächst dem Mieter die (Miet-)Wohnung zum Kauf anbietet und hernach, wenn dieser die (Miet-)Wohnung

nicht kaufen möchte, diese auf dem Markt zum Kauf anbietet.

Dies liegt daran, dass es sich bei einer Kündigung, welche ausgesprochen würde mit dem einzigen Ziel, den Mieter allein, also nur diesen, zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen, gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. c OR um eine sogenannte «congé-vente»-Kündigung handeln würde, welche anfechtbar wäre. Eine solche Kündigung ist aber nur dann missbräuchlich, wenn der Vermieter damit den Mieter einzig zum Kauf der Mietwohnung bewegen will. Vorausgesetzt ist ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und dem Wunsch des Vermieters, die Wohnung (nur) dem gekündigten Mieter zu verkaufen. Ein solcher Zusammenhang fehlt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. z. B. Urteil 4A_33/2019 vom 5. September 2019 E. 4.1.4), wenn der Kündigungsgrund nicht einzig darin besteht, den Mieter zum Kauf zu bewegen, sondern auf dem Wunsch beruht, die Wohnung irgendjemandem zu verkaufen oder sie zum gleichen Preis prioritär dem Mieter und auch beliebigen Dritten anzubieten.

Von einer «congé-vente»-Kündigung unterscheidet sich die oben besprochene Leerverkaufskündigung insofern, als bei der Letzteren die vermietete Wohnung einem beliebigen Dritten angeboten wird, bei einer «congé-vente»-Kündigung hingegen allein dem Mieter der Wohnung, um diesen zum Erwerb der Wohnung zu veranlassen.

Beweislast

Es obliegt dem Mieter zu beweisen, dass die Kündigung ohne schützenswerten Grund oder aus einem verpönten Grund erfolgte. Ebenfalls vom Mieter ist zu beweisen, dass das legitime Interesse des Vermieters in einem offensichtlichen Missverhältnis zu seinen Interessen steht.

Im Falle des «congé-vente» trifft den Mieter die Beweislast für den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und dem Wunsch des Vermieters, die Wohnung (nur) dem gekündigten Mieter zu verkaufen. Der Mieter muss also beweisen, dass die Kündigung allein erfolgt ist, um ihn zum Erwerb der Wohnung zu veranlassen. Sobald der Vermieter belegt, dass er die Wohnung auch anderen Interessenten verkaufen würde oder angeboten hat, und zwar zum gleichen Preis bzw. nicht zu einem tieferen Preis als dem Mieter, misslingt dem Mieter dies gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich



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**

Unsere Lösung war den Lift im Flur mit einem Schrank «zu verstecken», damit er unauffällig ist und den Kunden mit Rollstuhl trotzdem senkrecht nach oben bringt. Viele Kunden wollen den Lift nicht im Mittelpunkt haben. Zudem wurden beidseitige Handläufe an der Treppe montiert.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**



Sichere Handläufe für Haus und Garten

Innen- und Aussentreppen normgerecht nachrüsten. Stürze vermeiden, die eigene Selbstständigkeit erhalten, Lebensqualität steigern und Ihr Zuhause verschönern.

Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl.

Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause inkl. Montage zum günstigen Festpreis.

Flexo-Handlauf · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon · E-Mail: kontakt@flexo-handlauf.ch
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

DRUCKSACHENVERKAUF

Informationen zum Nachbarrecht

Pflanzen im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kantonen.

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

- Abstandsvorschriften • Messpunkte und Pflanzen • Kantone und Pflanzenabstände
- Kapprecht • Anriesrecht • Grenzpflanzen
- Bambus

Teil 2: Pflanzenlisten

- Erläuterungen zu den Pflanzenlisten
- Laubgehölze • Nadelgehölze • Bambus
 - Ziergräser • Stauden

Teil 3: Fachliche Empfehlungen aus der Praxis

- Bambus • Pflanzenhöhe • Hinweise für korrekten Rückschnitt • Fachbegriffe
- Schnittmassnahmen • Glossar • Quellen

Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen



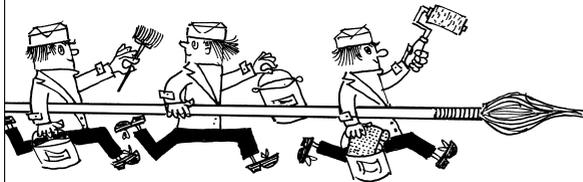
und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.

	Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
Pflanzen im Nachbarrecht Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse, (2022), Artikel-Nr. 40025	CHF 60.–	CHF 68.–
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–

Bestellformular siehe Seite 48

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

Die gemeinnützige Stiftung Drei Ringe bietet in Zürich seit 60 Jahren vergünstigten Wohnraum für aktuell 56 psychisch beeinträchtigte Mitmenschen an. Zur Erweiterung unseres Angebotes suchen wir eine geeignete Liegenschaft mit weiteren 30 bis 50 Wohneinheiten.

Kontaktaufnahme erbeten unter www.stiftung-drei-ringe.ch, steuerbefreit.

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

Von der Analyse bis zur Sanierung:
für ein gesundes Wohnklima und für die
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

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

Datum: Dienstag, 23. September 2025, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 23. September 2025

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

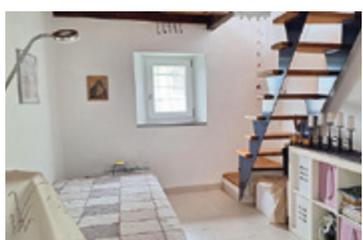
<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder
über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Typisches Tessiner Haus im alten Dorfteil von Gordola

Schöne, charaktervolle und ganz-jährig sonnige Immobilie in sehr attraktiver und ruhiger Lage, nur wenige Schritte vom Dorfzentrum und den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt (Locarno zehn Minuten). Die Liegenschaft besteht aus einem renovierten Haus und einem rustikalen Nebengebäude, die baulich verbunden sind. Wohnküche mit Kamin, ein Einliegerzimmer plus vier Zimmer und zwei Bäder. Gewölbekeller, Pergola mit Steintisch, separates ausbaubares Rustico, Blumen- und Sträuchergarten. Zwei Parkplätze. Derzeit als Hauptwohnsitz genutzt, die Liegenschaft kann als Zweitwohnsitz genutzt werden, sofern ein Antrag für die Änderung gestellt wird.



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



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG
Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 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 buerro@isotec.ch

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



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!**

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2023)		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
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>		
Name	Vorname	Mitgliednummer
<input type="text"/>		(siehe Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) und effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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



jetzer storen.

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

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

Swiss Made

G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

www.g-h.ch

Sorry,
Tigermücke
und Co.

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND

HEIZUNG

LÜFTUNG

KLIMA

MSRL

SANITÄR

/ Gebäudetechniker

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

/ SOS - 24H SERVICE

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

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Senatsmitglied Monat	Verhältnisswort	Serien	indische Anrede	7	Wikingerführer	ägypt. Gottheit span.: sich	freudig stehende Gewässer	Verbindungssystem
					Nahrung aufnehmen Halbaffe		6	
niemals			Strauchfrucht Farben	5				
	2					englisch: Ameise	deutsche Vorsilbe Domizil	
Hallenkirche	Besitz (... und Gut) Leid				Wasserfahrzeug Gestalt b. Wagner			kleiner Holzpfehl 4
Öllieferländerverbund (Abk.)			unbest. Artikel Laubbaum				Personenwagen (Abk.)	
	8				Abgrund Motoren frisieren			
Nachkomme	seltener Ratingcode für Banken		vorher Kraftfahrzeug			Tentakel		Landrat (Abk.)
Fremdwortteil: entsprechend			eiliger Gang Gewürz			Zugmaschine (Kw.)		
Amtsbezeichnung (Mz.)	Judoverteidiger Ereignis (engl.)			unweit Knorpelfisch			altnord. Weissagerinnen	Rotationszentrum
				englisch: Huhn Widerschall		Windkraftanlage (Abk.)		
Ausruf der Bestürzung	Sichtblende im Kino Beruf		3			Frauenkurzname		südamerikanischer Kuckuck
		Meeresbucht			Gott im Islam			
Verwandter Klostervorsteher					Stadt im Kanton Luzern			1
		Lebenslanges Lernen (Abk.)			Besessenheit			

HEVZ 25 3

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratteteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 09.04.2025. 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

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

Sudoku schwer

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

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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 30. September 2025, 8 bis 12 Uhr, Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 430.–, Ehepaar** CHF 800.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 480.–, Ehepaar** CHF 910.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.

** Nur 1 Dokumentation

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 FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 30. September 2025

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

Pfingstrosen, ob strauchig oder staudig, sind dauerhafte Pflanzen.



UNERSCHÜTTERLICHE KÄMPFER

Es «frühlingt» – höchste Zeit, um *Toughies* zu bestellen!

Noch ist es, während ich diesen Text schreibe, winterlich kühl und oft neblig trüb, aber die Zeichen des Frühlings sind unübersehbar: Zaubernuss, Schneeglöckchen, Winterlinge, Lenzrosen und vorwitzige Winteralpenveilchen haben den Blühreigen längst eröffnet. Schnittlauch und Bärlauch zeigen erstes Grün, obwohl es möglich ist, dass Schnee und Minustemperaturen sie nochmals das Fürchten lehren könnten.

Ich nutze die kalte Jahreszeit jeweils, um neuere Fachliteratur zu lesen, in älteren Büchern zu stöbern und Kataloge zu studieren, denn die eine oder andere Lücke in Beeten und Hecken soll möglichst gefüllt werden, damit das Unkraut weniger Chancen hat, die freien Flächen zu besetzen. Zu meinem Bedauern haben kaum mehr Gehölze Platz, sodass ich meinen Appetit nach Neuem hauptsächlich mit Stauden und Zwiebeln befriedigen muss. Möglicherweise kommt anstelle der mehrjährigen krautigen Pflanzen das eine oder andere Zwerggehölz infrage, denn diese sind bekanntlich weniger pflegebedürftig. Allerdings ist mir bewusst, dass Baumschulisten und Gärtnerinnen unter einem Zwerg oft nicht dasselbe verstehen wie ich.

Wer mir über den Kopf wächst, wie beispielsweise die meisten unserer japanischen Ahornbäume, ist in meinen Augen kein kleiner Wicht.

Um mich nicht zu Spontankäufen verführen zu lassen, studiere ich die Angebote einiger Staudengärtnereien und versuche, mich auf Stauden, die hart im Nehmen sind, zu beschränken: «*Toughies*» oder «*Gladiators*» nennt die englische Gartenbuchautorin Val Bourne in ihrem kürzlich erschienenen Buch (Val Bourne: *Tough Plants*. London 2025) Stauden und Zwiebelgewächse, die den Folgen des Klimawandels trotzen und trockene Phasen, aber auch ungewöhnliche Nässe ertragen. Ebenso halten sie plötzliche, heftige Temperaturschwankungen aus. Kurz: Sie sind die



Weder Prachtkerzen noch Gewürzfenchel müssen nachgekauft werden, denn sie sorgen selbstständig für Nachwuchs.



An Sonnenplätzen nicht kleinzukriegen:
Echinacea purpurea 'Milkshake'.



Manchmal drohen die Herbstanemonen
ihre Nachbarn zu erdrücken.



Lauter Stauden und Zwiebelgewächse, die hart im Nehmen sind, spielen im Juni die Hauptrolle im sonnigen Border.

Abgehärteten mit einem dicken Fell, die sich nicht kleinkriegen lassen.

Künstliches Moorbeet als Jugendsünde

Die Idee, vermehrt auf die unerschütterlichen Kämpfer zu setzen, leuchtet mir ein, denn wer sich mit seinem Garten ein Paradies schaffen will, sollte die Möglichkeiten, welche das Umfeld ihm anbietet, berücksichtigen. Für uns, die wir mit kalkigem Lehmboden zurechtkommen müssen, fallen deshalb saures Substrat verlangende Pflanzen weg. Das künstlich angelegte Moorbeet, eine Jugendsünde, erinnert im Sommer nur allzu oft

daran, dass es nicht (mehr?) in unsere Umgebung passt, denn sein Wasserbedarf ist zu gross. Zudem ist das Leitungswasser kalkhaltig und das nötige Giessen damit eher kontraproduktiv.

Andere Gewächse, wie die nach durchlässigem, lockerem Substrat heischenden, bestelle ich mit gemischten Gefühlen, denn sie verlangen beim Eingraben nach Kies und/oder Dachgartenerde und gehören daher nicht zu den Pflegeleichten. Zweifellos haben mir hauptsächlich unsere «Wegelagerer» bewiesen, dass sich längst nicht alle Pflanzen an das halten, was Fachleute über sie schreiben. Ich denke beispielsweise an unsere Prachtkerzen (*Gaura lindheimeri*), die schnell aus dem sorgfältig vorbereiteten Beet auszogen und jetzt in einem äusserst verdichteten Boden mit einer dünnen Kiesschicht Jahr für Jahr ein Sommerfest feiern. «Sie wissen nicht, was sie tun», denke ich manchmal, wenn ich die hübsche Miss Willmott (*Eryngium giganteum*) in einer ähnlichen Situation im Halbschatten antreffe und über die Spanischen Gänseblümchen (*Erigeron karwinskianus*), die in

Eine gelungene Kombination von zwei *Toughies*
am Weiherrand: Funkie und *Phlox*.



kleinsten Ritzen zwischen Steinplatten wachsen, staune. Dies sind alles echte *Toughies*, die hart im Nehmen sind. Kaufen muss ich diese nicht mehr, denn sie sind autonom und erinnern mich manchmal daran, dass ich einigen von ihnen häufiger den Meister zeigen müsste: Wo Gäste über sie stolpern, wächst ein Wegelagerer zu viel.

Sonnenplätze zu vergeben

Im Doppelborder wurden einige Sonnenplätze frei. Weisse und blaue Kugeldisteln (*Echinops bannaticus* 'Star Frost' und *E. ritro* 'Veitch's Blue') haben sich als hart im Nehmen herausgestellt. Meine Erwartungen haben auch die cremefarbenen Taglilien (*Hemerocallis* 'Dad's Best White') und die halbgelbten *Echinacea purpurea* 'Milkshake' erfüllt. Trotz einer Höhe von etwa 80 cm brauchen sie keine Stütze. Teilweise lehnen sie sich an die benachbarten *Aster x frikartii* 'Mönch' und die nimmermüden Katzenminzen (*Nepeta* 'Walker's Low') an. Dazwischen wachsen ohne unser Dazutun blaue Akeleien. Sie versamen sich mit Vorliebe in der Nähe anderer Stauden, um sich vor meinem Jäteifer zu verstecken. Ob ich einigen unter ihnen wieder einmal eine Lektion erteilen müsste? Ich könnte sie

mit reinweiss blühenden *Aquilegia* 'Kristall' ersetzen. – Um nicht immer im altbewährten Sortiment zu verharren, setze ich ferner eine weisse Färberkamille auf meinen Wunschzettel: *Anthemis tinctoria* 'Alba'. Im sonnigen, eher trockenen Beet dürfte sie problemlos wachsen. Sie könnte sich zudem an der Ausdauer der Kleinblütigen Bergminze (*Calamintha nepeta* 'Blue Cloud') orientieren, welche am gleichen Platz bis Ende Oktober blüht.

Delikatesse für Schnecken

Im hinteren Teil der Doppelrabatte wird es etwas feuchter und weniger sonnig. Zwei winterharte *Fuchsia* 'Whiteknight's Pearl' haben sich zu meiner Überraschung als echte *Toughies* erwiesen. Sie werden von verschiedenen Funkien (*Hosta*) begleitet. Obwohl diese Gattung mit ihren vielen Arten und Sorten eine Delikatesse für die Schnecken ist, möchte ich auf das grüne, gelbbunte und weissgrün panaschierte Laub nicht verzichten. Züchterinnen und Züchter locken jährlich mit neuen, noch attraktiveren Sorten, manchmal gar mit sogenannten schneckensicheren Pflanzen wie beispielsweise den Hybriden 'June' (mittelgross), 'Blue Mouse Ears' (klein) oder 'Krossa Regal' (sehr gross).

Der Venushaar-Farn ist bereits im Austrieb ein Star im Schatten.



Schneckenresistent sind hingegen sämtliche Farne in unserem Garten. Ob zarter Venushaar-Farn (*Adiantum venustum*), wintergrüner Schmäler Filigranfarne (*Polystichum setiferum* 'Proliferum'), riesiger Königsfarne (*Osmunda regalis*) oder alle anderen Arten und Sorten: ihnen können die gefräßigen Tiere nichts abgewinnen. Bedingungslos kann ich sie trotzdem nicht zu den *Toughies* zählen, denn einige gedeihen nur, wenn der Standort korrekt ist. Als wenig wählerisch hat sich in unserem Garten neben dem einheimischen Hirschzungenfarne (*Asplenium scolopendrium*) und dem Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) die Gattung *Polystichum* erwiesen.

drium) und dem Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) die Gattung *Polystichum* erwiesen.

Akklimatisierungsprobleme

Zwischen dem vielen Grün im Halbschatten sollen Blütenpflanzen einen Ehrenplatz erhalten. Einige dauerhafte *Toughies* gebärden sich manchmal etwas zickig und nehmen sich Zeit, um sich zu etablieren: Beispielsweise verbreitet sich die einheimische Wiesenraute (*Thalictrum aquilegifolium*) in Sonne und Halbschatten problemlos, während ihre asiatische Schwester, die China-Wiesenraute



▲ Zum «Mäusesortiment» gehört die bei den Schnecken wenig beliebte *Hosta* 'Snow Flake'.

► Im Schatten unschlagbar: *Carex morrowii* 'Ice Dance'.



Etwas Geduld ist gefragt, bevor sich die China-Wiesenraute etabliert.



(*Thalictrum delavayi*) sich zwei bis drei Saisons Zeit lässt, bis sie sich im schweizerischen Klima wohlfühlt. Das Warten lohnt sich, denn die filigranen lila Blüten sind zauberhaft. Vergleichbar erging es uns mit dem Schlangenkopfe (*Chelone obliqua*), der ähnliche Lichtverhältnisse und feuchte Füße wie die eben genannten bevorzugt. Unsere Exemplare breiteten sich nach einigen Jahren gut aus, bis wir die Idee hatten, sie umzupflanzen, wonach sie sich verabschiedeten. Wieso hatte ich diese eigenartigen amerikanischen Stauden bloss vergessen? Sie würden gut zu den Japanischen Anemonen (*Anemone japonica*-Hybriden) passen, welche echte Kämpfer sind. Allerdings entpuppen sie sich mancherorts als herrschsüchtig, «gehen über Leichen» respektive verdrängen ihre Nachbarinnen und Nachbarn.

Hart im Nehmen

Während sich für Sonne und Halbschatten viele Blütenpflanzen, die hart im Nehmen sind, finden lassen, wird es im Schatten schwieriger. Im Frühling nutzen verschiedene Stauden und Zwiebelpflanzen das Licht unter den noch kahlen Sträuchern. Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Waldsteinia, Salomonsiegel (*Polygonatum*) oder Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) blühen um die Wette, bevor ihnen die blühenden Gehölze und die spriessenden Laubbäume die Show stehlen und sie in den Schatten stellen. Dann wird es für die

Im Mai blühen die Salomonsiegel im Schatten.



krautigen Gewächse zunehmend schwieriger, sich zu behaupten: Gräser wie verschiedene Seggen (*Carex*) oder Wald-Marbeln (*Luzula sylvatica*) und Stauden wie das Schlangengras (*Ophiopogon*) oder die Korallen-Iris (*Iris foetidissima*) halten durch und lassen sich vom Braunen Storchnabel (*Geranium phaeum*) begleiten, aber *toughes* Grün herrscht vor.

Bis vor wenigen Jahren freute ich mich jeweils besonders über das fingerblättrige Laub der Lenzrosen (*Helleborus x hybridus*), die auch im Schatten gedeihen. Gern würde ich Neuheiten davon auf die Bestellliste setzen, aber da das Laub seit einigen Jahren nach der Blüte von Blattwespenraupen befallen wird, die nur mit Insektizid bekämpft werden können, zügle ich meine Gier, vorläufig jedenfalls. An weiteren Wünschen fehlt es mir nie, denn die eine oder andere mir unbekannt Schönheit muss doch auf ihre Härte und ihren Durchhaltewillen getestet werden – wenn da bloss mehr Platz wäre!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich



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



75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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

Allein in den Niederlanden sind rund
8000 Tulpensorten registriert.



ROMANTISCHE AUSSTRAHLUNG

Gefüllte Tulpen sind die Stars des Frühlings

Tulpe ist nicht gleich Tulpe – das weiss jeder, der sich schon einmal im Frühjahr auf Wochenmärkten oder beim Floristen umgeschaut hat. Aber hätten Sie gedacht, dass derzeit allein in den Niederlanden rund 8000 Sorten in der Königlichen Allgemeinen Vereinigung für Blumenzwiebelkultur (KAVB) registriert sind?

Dieser Variantenreichtum ist umso erstaunlicher, wenn man bedenkt, wie aufwendig und zeitintensiv es ist, eine neue Sorte durch Kreuzung und Selektion zu züchten. In der Regel dauert es fünf bis sieben Jahre, bis sich aus einem Tulpensamen eine blütentragende Zwiebel ent-

wickelt. Bevor die neue Tulpensorte dann als Schnittblume in den Handel kommt, vergehen oftmals noch einmal 15 bis 25 Jahre.

Doch das Warten lohnt sich. Denn so können wir heute aus einem abwechslungsreichen Sortiment auswählen. Allein die Farbpalette der

Tulpenblüten ist beeindruckend. Von Dunkelviolett über leuchtendes Rot und Gelb bis hin zu zarten Pastelltönen und Weiss ist alles dabei. Manche sind sogar mehrfarbig und zeigen interessante Musterungen. Lediglich Blau und reines Schwarz fehlen derzeit noch auf der Liste. Auch bei den Blütenformen weisen die Zwiebelgewächse deutliche Unterschiede auf. Damit man den Überblick behält, wurde bereits im 19. Jahrhundert begonnen, anhand verschiedener Kriterien Gruppen zu bilden. Heute unterscheidet man bei der KAVB 15 Hauptklassen. Eine davon umfasst die sogenannten gefüllten Tulpen. Anders als bei ihren Artgenossen, die

Anders als bei ihren Artgenossen, die über sechs Blütenblätter verfügen, sind es bei gefüllten Tulpen deutlich mehr. ▶

Gefüllte Tulpen zeigen nicht die tulpentypische Kelchform, ihre Blüten kommen insgesamt üppiger und runder daher und ähneln ein wenig Pfingstrosen. ▼



ten-blätter zudem gefedert oder am Rand gefranst, andere betören mit einem zarten Duft.

Keine Begleitung erforderlich

Mit gefüllten Tulpen lassen sich besonders prachtvolle Frühlingssträuße kreieren. Ob man sich dabei auf einen Farbton beschränkt oder verschiedene Sorten mischt, ist Geschmackssache. Zwar kann man die Paeonienblütigen auch mit weiteren Schnittblumen kombinieren, da die Blumen aber sehr markant sind, benötigen sie nicht unbedingt Begleitung.

Wer ein Faible für romantische, sehr dynamisch wirkende Sträuße hat, arrangiert die Tulpenstiele locker in einer nicht zu hohen Vase. Da die Zwiebelblumen im Wasser weiterwachen, winden sie sich zunächst in alle Richtungen, werden dann mit der Zeit aber durch das zunehmende Gewicht der Blüten etwas nach unten gebogen und legen sich in voller Pracht elegant über den Vasenrand. Wenn ein solcher Strauss etwas zu wild erscheint, der bietet den Tulpen ein hohes, schlankes Gefäss. Hier können sich die Stiele anlehnen und behalten ihre gerade Form.

Mit gefüllten Tulpen lassen sich besonders prachtvolle Frühlingssträuße kreieren.

über sechs Blütenblätter verfügen, sind es bei ihnen deutlich mehr. Dadurch zeigen sie nicht die tulpentypische Kelchform, sondern kommen insgesamt üppiger und runder daher und ähneln ein wenig Pfingstrosen. Aus diesem Grund werden sie auch paeonienblütige Tulpen genannt. Bei einigen gefüllten Sorten sind die Blü-

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
TPN

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch
c/o immotinn AG
Dorfstrasse 29a, 8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BEZIRK HINWIL

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

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

www.hev-kloten.ch
P: Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Ralph Homberger
ralph.homberger@gmx.ch
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil
Tel. 079 347 58 86
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
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: Martin Farner
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
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Von Wohnungsnot und zufriedenen Mietern

Wäre der Wohnflächenbedarf noch derselbe wie vor 50 Jahren, gäbe es in der Stadt Zürich einen Wohnflächenleerstand von ca. 40 Prozent, dies trotz der gestiegenen Zahl an Einwohnern. Allerdings hat in den letzten Jahren die hinlänglich bekannte Zuwanderung aus dem Ausland und ganz allgemein eine Verschiebung der Bevölkerung Richtung städtische Zentren stattgefunden. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte ist spürbar angewachsen. Die Ansprüche an Wohnraum nicht nur bezüglich der Fläche sind deutlich gestiegen, auch was die Ansprüche an die Qualität und Standards betrifft.

Die steigenden Landpreise, die höheren Baukosten, immer noch mehr ausufernde und komplexere Vorschriften und regelmässig Einsparungen führen zu insgesamt deutlich höheren Kosten. So kann es auch nicht verwundern, dass die Angebotsmieten gestützt auf diese Entwicklung ebenfalls deutlich gestiegen sind.

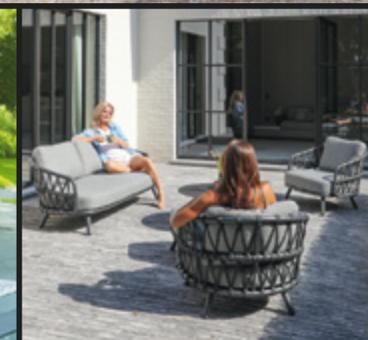
Die Medien beklagen ganz allgemein gestiegene Wohnkosten und Wohnungsnot. Dabei wird das Verhältnis zum verfügbaren Einkommen meist ausgeblendet. Gemäss Erhebungen des Amts für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich sind in den letzten rund 20 Jahren die Löhne um rund 18 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum stiegen die Mieten allerdings um «lediglich» 12 Prozent. Im genannten Zeitraum sind die Bestandesmieten bei langjährigen Mietverhältnissen gar um 7 Prozent gesunken ...

Zuletzt – was in der Diskussion oft einfach vergessen oder ausgeblendet wird – kann man aber aus Monitorings und Immo-Barometern klar ablesen, dass die deutliche Mehrheit aller Mietenden mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind. Und – was mich im Gesamtkontext immer auch etwas erstaunt – die Mehrheit ist auch hinsichtlich ihrer Wohnkosten sehr zufrieden oder zumindest zufrieden.

H. Egloff

Hans Egloff

**NEUHEITEN
2025**
online
denova.ch



Glatz

denova
living & design
Gartenmöbel

Grösstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

Zürich Store
Hochbordstrasse 3
8600 Dübendorf
044 441 76 76

Luzern Store
Zugerstrasse 5
6030 Ebikon
041 520 76 76

Basel Store
Grüssenweg 4
4133 Pratteln
061 561 76 76

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch