

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Coronavirus

S. 27 Kann der Vermieter während der Erstreckung kündigen?

S. 34 Staffelmiete und Formularpflicht



Sie haben genug um die Ohren.

Beim Verkauf Ihrer Immobilie kümmern wir uns um alles.
Von A bis Z. Engagiert, professionell, persönlich.



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Unsicherheit allenthalben

Ich hoffe, Sie sind wohlauf und haben sich mit den geltenden Einschränkungen einigermaßen arrangieren können.

Schwierige Zeiten erfordern Anpassungsfähigkeit – von allen. Alle sind von der herrschenden Unsicherheit betroffen. Unsicherheit herrscht ja nicht nur in medizinischer Hinsicht, sondern hat sich in praktisch allen Lebensbereichen eingemischt. Mit einer Pandemie, wie wir sie gerade erleben, hatte niemand gerechnet. Nirgends ist ausdrücklich geregelt, wie mit ihren Folgen umzugehen ist. Das gilt insbesondere in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die rechtlichen Beziehungen zwischen Vertragspartnern. Einige der Probleme, die sich gegenwärtig häufen, schneiden wir in dieser Ausgabe an. Mehr als ein Tropfen auf den heissen Stein ist das leider nicht.

Am wichtigsten ist in meinen Augen, zu realisieren, dass es zurzeit auf viele rechtliche Fragen keine eindeutige Antwort gibt. Wie gerichtliche Auseinandersetzungen ausgehen könnten, ist ungewisser denn je. Bis gewisse Rechtsfragen verbindlich beantwortet sein werden, kann es Jahre dauern. Das Prozessrisiko ist für beide Seiten unberechenbar. Unnötig zu erwähnen, dass selbst ein positives Urteil nichts bringt, wenn der Vertragspartner inzwischen zahlungsunfähig geworden ist. Abgesehen davon, dass Solidarität und Kulanz eh Gebote der Stunde sein müssen, rät der Hauseigentümerverband davon ab, derzeit Probleme rein rechtlich zu betrachten. Ziel führend sind vielmehr Gespräche unter den Vertragspartnern und Verständnis für die Situation des Gegenübers. Viele stecken unverschuldet in enormen Schwierigkeiten. Es braucht auf die konkrete Situation zugeschnittene Lösungen, welche Rücksicht nehmen auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse auf beiden Seiten. Obwohl wir alle hoffen, dass sich die Lage bald entspannt, tut man gut daran, Lösungen zu suchen, die sich für eine längere Dauer eignen und auch die Zeit nach der Pandemie einschliessen. Eine rechtlich saubere Ausgestaltung ist dabei allerdings unerlässlich.

Wer weiss, bis Sie diese Zeilen lesen, zeichnet sich vielleicht schon ein Licht am Ende des Tunnels ab. Bleiben Sie gesund. Bleiben Sie zu Hause.


 Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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

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

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

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

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

Auflage: 60 070
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

printed in
switzerland

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

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung 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
Elvis Sahman
HEV Zürich
Postfach, 8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 18 08 | Fax 044 487 18 09



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Unsicherheit allenthalben 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Solidarität! 67

AKTUELL

FRAGEN VON UNSEREN MITGLIEDERN

**Wichtige Antworten zu Stockwerkeigentum
und Corona** 7

BETRIEBSSCHLIESSUNG WEGEN CORONA

Besteht ein Mangel an der Mietsache? 10

CORONAVIRUS

**Ausnahmestandard rechtfertigt grundsätzlich
keine Miet- oder Pachtzinssenkung** 13

POLITIK

NEUE SCHATTENWURFREGELUNG

**Das Potenzial von Hochhäusern
besser ausschöpfen** 20

RECHT

MIETRECHT

**Kann der Vermieter während der Erstreckung
kündigen?** 27

MIETRECHT

**Fristenlauf für die Erstreckung des
Mietverhältnisses** 32

MIETRECHT

Staffelmiete und Formularpflicht 34

MIETRECHT

**Beendigungsmöglichkeiten des
Schlichtungsverfahrens** 38

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:

Coronavirus

ZUM TITELBILD

Ein sicheres Zuhause in dunklen Zeiten

In diesen schwierigen Tagen wird vielen Leuten der Wert
eines geschützten Daheim wieder vermehrt bewusst.

Bild: Adobe Stock

NATUR

MÖGEN SIE BÄRLAUCH?

Ab auf die Knie – «Lauchfreie Zone» gesucht 50

ZELLEN, BAKTERIEN, VIREN

Das Leben im Kleinen 56

GENÜGSAMES GEWÄCHS

Echter Lavendel trotz Hitze und Trockenheit 62

SERVICE

MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus 18

SEMINARE

«Erbstiftungsregelung für Hauseigentümer» 25

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 31

«Die Wohnungsabnahme» 37

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
Aus der Praxis für die Praxis»** 40

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins» 42

Bestellformular 45

Kreuzworträtsel 48

AUS DEN SEKTIONEN

HEV Bülach und Umgebung 16

HEV Dübendorf & Oberes Glattal 16

HEV Zürich 17

HEV Uster 17

HEV Rüti und Umgebung 17

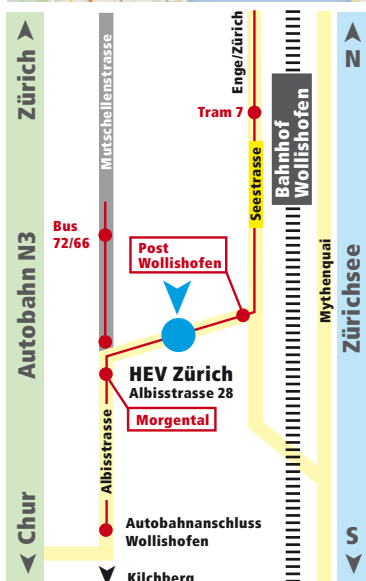
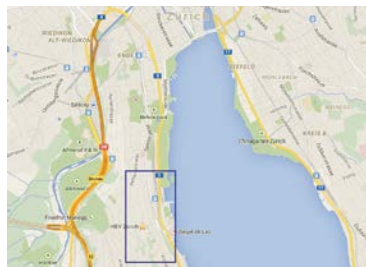
HEV Adliswil-Langnau 17

Sektionen-Info 64

HEV ZÜRICH

Aufgrund der Vorgaben des Bundesrats
erreichen Sie uns per Telefon oder per
E-Mail zu den üblichen Geschäftsöffnungs-
zeiten.

Persönliche Beratungen sind momentan
leider nicht möglich.





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

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



FRAGEN VON UNSEREN MITGLIEDERN

Wichtige Antworten zu Stockwerkeigentum und Corona

Die Einführung der Massnahmen des Bundesrats im Zusammenhang mit dem Coronavirus sorgt bei Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern und bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum für Unklarheiten. Hier finden Sie Antworten auf die am häufigsten gestellten Fragen unserer Mitglieder.

Wer ist in der Stockwerkeigentümergeinschaft zuständig für die Einhaltung der Hygienemassnahmen?

Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, auf seine Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Jeder einzelne Stockwerkeigentümer ist gehalten, die Hygienemassnahmen des Bundes einzuhalten. Die Verwaltung hat dafür besorgt zu sein, die hygienischen Unterstützungsmassnahmen, wie die hygienische Reinigung des Gebäudes, zu unterstützen.

Ist der Stockwerkeigentümer krank, muss er alle ihm zumutbaren Massnahmen treffen, um die anderen vor einer Ansteckung zu schützen.

Dabei ist er bemüht, alle geltenden Abstands- und Hygienemassnahmen, welche durch den Bundesrat empfohlen und angeordnet worden sind, einzuhalten.

Darf der Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft die einzelne Stockwerkeigentümer anfragen, ob sie durch Corona infiziert oder in Quarantäne sind?

Das Notrecht des Bundes sieht keine speziellen Regelungen vor. Demnach gilt der Persönlichkeits- und Datenschutz des Bundes und der Kantone. Dabei sieht das Recht keine Meldepflicht der betroffenen Person vor. Der Verwalter darf

HEV Zürich ist weiterhin für Sie einsatzbereit

Der HEV Zürich hat im Einklang mit den Vorgaben des Bundesrats Massnahmen zur Eingrenzung des Coronavirus und zum Schutz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter getroffen. Trotz der einschneidenden Massnahmen erreichen Sie uns per Telefon oder der E-Mail zu den üblichen Geschäftsöffnungszeiten, auch wenn die Büros nur teilweise besetzt sind und die Mitarbeitenden im Homeoffice arbeiten.

Der Verkauf von Formularen, Büchern, Drucksachen etc. im Ladenlokal (Verkaufsbereich) der Ge-

schäftsstelle des HEV Zürich ist bis 19. April 2020 – oder je nach Entscheid des Bundesrats auch länger – eingestellt. Formulare, Bücher, Drucksachen etc. können weiterhin online über unseren Webshop <https://www.hev-zuerich-shop.ch> oder über die Telefonnummer 044 487 17 07 bestellt werden.

Die aktuellsten Informationen über Änderungen der Geschäftsöffnungszeiten, der Verkaufsmöglichkeiten u.a. finden Sie auf unserer Homepage www.hev-zuerich.ch.

zwar fragen, wobei die Betroffenen nicht verpflichtet sind, die Fragen wahrheitsgetreu zu beantworten.

Darf der Verwalter Tests anordnen, wenn die Stockwerkeigentümer verlangen, dass der Gesundheitsbeweis erbracht wird?

Nein, dafür fehlt dem Verwalter eine klare gesetzliche Regelung.

Muss oder kann der Verwalter die anderen Stockwerkeigentümer informieren, wenn er Kenntnis hat, dass jemand infiziert oder in Quarantäne ist?
Der Verwalter ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Hygienemassnahmen eingehalten werden. Er ist jedoch an seine berufliche Schweigepflicht gebunden.

Kann oder muss der Verwalter das Betreten eines gemeinschaftlichen Aufzuges oder des Treppenhauses verbieten, obwohl der Stockwerkeigentümer die Hygienemassnahmen einhält und mit Handschuhen und Maske den Aufzug betritt?

Das Recht, den gemeinschaftlichen Aufzug zu betreten und zu verwenden, steht jedem einzelnen Stockwerkeigentümer zu. Wenn diese die vorgeschriebenen Distanz- und Hygienemassnahmen einhalten und gegenüber allen anderen

sorgfältig umgehen, dann darf der einzelne Stockwerkeigentümer vom Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden.

Was kann der Verwalter unternehmen, wenn sich ein Stockwerkeigentümer weigert, die Hygienemassnahmen einzuhalten? Hat er aus dem Verwaltungsvertrag eine Anzeigepflicht?

Verletzt der Stockwerkeigentümer seine Rücksichtnahme und Sorgfaltspflichten und weigert er sich, die Distanz- bzw. die Hygienemassnahmen einzuhalten, dann kann jeder intervenieren und den fehlbaren Stockwerkeigentümer zu Ordnung ermahnen. Werden Straftatbestände erfüllt oder erfolgt die Verletzung auf öffentlichem Boden, dann kann jeder eine Anzeige bei der Polizei erstatten.

Muss oder kann der Verwalter die gemeinschaftliche Turnhalle, das Schwimmbad oder die Sauna zur Nutzung absperren?

Um weitere Infizierungen zu vermeiden und im Sinne der Wahrung der Rücksichtnahme und Sorgfaltspflichten, kann der Verwalter die gemeinschaftlichen Räume, wie das Schwimmbad, die Sauna oder die Turnhalle, als dringliche Verwaltungsmassnahme vorübergehend sperren und schliessen.



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

*Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



HEV Zürich

«CORONA-HEV-SONDERDIENSTLEISTUNG»

**Verwalten in Zeiten des Coronavirus –
der HEV Zürich unterstützt Sie!**

Stehen Sie als Liegenschaftseigentümer oder Vermieter wegen des neuen Coronavirus vor Unklarheiten und Herausforderungen? Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Wir beraten Sie, zeigen Ihnen Möglichkeiten und Risiken auf. Sei dies bei rechtlichen Knacknüssen oder bei sämtlichen Verwaltungsangelegenheiten. Sie dürfen sich gerne an uns wenden – wir unterstützen Sie dabei, gute Lösungen zu finden!

HEV Zürich | E-Mail: patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | Telefon: 044 487 17 60



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

BETRIEBSSCHLIESSUNG WEGEN CORONA

Besteht ein Mangel an der Mietsache?

Kann von einer unter Notrecht verhängten Betriebsschliessung von einem Geschäftsmieter ein Mangel an der Mietsache abgeleitet werden bzw. ein solcher geltend gemacht und darauf basierend eine Herabsetzung des Mietzinses eingefordert werden?

Zur juristischen Interpretation dieser umstrittenen Frage hat der Hauseigentümergebiet Prof. Dr. iur. Peter Higi, ehemaliger Lehrbeauftragter und Titularprofessor der Universität Fribourg, um eine gutachterliche Stellungnahme ersucht. Dies nicht zuletzt angesichts der von Mieterverbandsanwälten und auch verschiedenen Branchenverbandsvertretern kolportierten Interpretation, dass die infolge Covid-19 angeordnete Betriebsschliessung «einen Mangel an der Mietsache» darstelle und der Mieter daher einen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung habe.

Ungeachtet der Rechtslage ruft der HEV die Vertragsparteien weiterhin dazu auf, in jenen Fällen Lösungen auszuhandeln, wo krisenbedingt – z. B. aufgrund einer angeordneten Betriebseinstellung – eine finanzielle Notsituation eintritt. Solche Lösungen müssen auf die kon-

Peter Higi gilt als neutrale und anerkannte Koryphäe des Mietrechts und ist unter anderem Verfasser des Kommentars «Zürcher Kommentar zum Mietrecht». Seine gutachterliche Stellungnahme finden Sie bereit zum Download auf unserer Webseite unter: www.hev-zuerich.ch/corona-mangel-an-der-mietsache/

krete Situation bezogen und für beide Seiten tragbar sein. Die Bereitschaft der Parteien zum gegenseitigen Aushandeln von Lösungen ist jedoch nicht allein im Mietbereich erforderlich, sondern auch im Rest der Zahlungskette, nämlich bei Banken als Hypothekengeber, Zulieferern wie Wasser- und Energielieferanten (öffentliche Werke) usw.

Der Hauseigentümergebiet dankt all jenen Vermietern, Mietern und weiteren Beteiligten, die zum Wohle aller konstruktiv solidarisch zur gemeinsamen Überwindung dieser Krise beitragen.

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

Ein Beruf im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung und der Energieeinsparung.

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

Heinz Eggenberger, eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



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
Kugellilostrasse 48
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35
E-Mail: home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

ÄSTHETISCHES OUTDOOR LIVING-SYSTEM

Mein zweites Wohnzimmer in der freien Natur

Der hochmodulare Pavillon erweitert Ihren Wohnraum nach draussen und schützt Sie angenehm bei jeder Wetterlage. Lassen Sie sich inspirieren – und geniessen Sie einzigartige Outdoor-Momente.



RENOVA  ROLL

PAVIO

Im Freien zuhause

Showroom
Forchstrasse 32
8008 Zürich

PAVIO
von Renova Roll AG
Weberrütstrasse 1
8833 Samstagern

T 044 787 30 50
PAVIO.CH



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung

SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte



Wandseitig
für mehr
Sicherheit!



Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

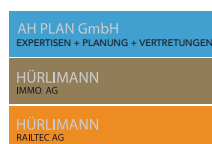
Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über 20 JAHREN

Leckortungen | Dichtigkeitsprüfungen | Spezialabdichtungen
Beschichtungen | Betoninstandsetzungen
Verstärkungen | Schimmelpilzschaden-Sanierungen

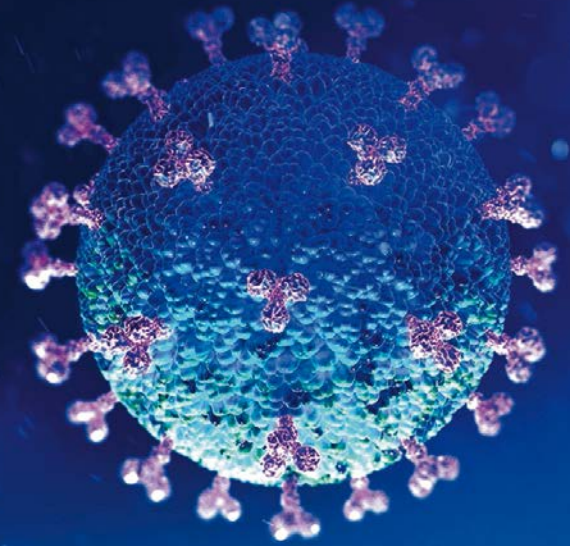
**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Gruppe:



Tel. 052 346 26 26, Kempptalstrasse 124, CH-8308 Illnau, www.huerlimann-bautenschutz.ch

Bild: AdobeStock



CORONAVIRUS

Ausnahmestand rechtfertigt grundsätzlich keine Miet- oder Pachtzinssenkung

Für den Hauseigentümerverband Schweiz und seine Sektionen ist klar: Zu «Corona-Zeiten» ist weder für das Wohnen noch für das Arbeiten zur Miete eine Senkung des Miet- oder Pachtzinses geschuldet. In diesem Sinne hat sich der Hauseigentümerverband Schweiz in seinen Medienmitteilungen geäussert und auch entsprechend Stellung genommen zu den vielen Fragen und Unsicherheiten, welche sich aus der COVID-19-Krise ergeben haben. Die Miet- und Pachtverträge bleiben grundsätzlich in Kraft und sind rechtsgültig.

Gestützt auf diverse Rechtsgutachten führen für den Hauseigentümerverband Schweiz auch die durch den Bundesrat angeordneten vorübergehenden Beschränkungen und Verbote von gewissen betrieblichen Tätigkeiten nicht zu einem Dahinfallen der Miet- oder Pachtverträge.

Ebenso wenig stellen solche notrechtlichen Betriebsbeschränkungen einen «Mangel am Mietobjekt» dar, der zu einer Mietzinsherabsetzung berechtigen würde. Der Vermieter erbringt seine Leistungspflicht weiterhin vollumfänglich: Das Mietobjekt (Geschäftslokal oder Betriebsstätte) ist nach wie vor voll gebrauchstauglich.

Nach Ansicht des Hauseigentümerverbandes fallen angeordnete Betriebsbeschränkungen bzw. -schliessungen ins Betriebsrisiko des Unternehmers.

Aufgrund seiner Wichtigkeit sei nochmals erwähnt, dass weder das Virus noch die behördlich angeordneten Massnahmen zur Bekämpfung dessen Verbreitung einen objektiven Mangel an der Mietsache im juristischen Sinne darstellen, der eine Mietzinsreduktion rechtfertigen würde. Die Bezahlung des Mietzinses ist somit vollständig geschuldet.

Notsituationen erfordern individuelle Regelungen

Den Vermietern und Verpächtern ist jedoch zu empfehlen, weiterhin zusammen mit den Mietern und Pächtern solidarisch zu bleiben und zu überprüfen, ob es einen Spielraum gibt, um dem Mieter oder dem Pächter entgegenzukommen.

Der Grad der Zugeständnisse, welche zum Beispiel in Form einer vereinbarten Stundung oder Bezahlung von monatlichen Akontobeiträgen an den Mietzins erfolgen können, sollten jeweils im Einzelfall geprüft werden und hängen von der individuellen Situation der einzelnen Vertragsparteien ab. Allfällige Schulden können durch Abzahlungsvereinbarungen dann zeitlich verschoben getilgt werden.

Unterstützungsmassnahmen des Bundesrates
Dabei ist jedoch nicht zu vergessen, dass der Bund den in Not geratenen Unternehmungen Überbrückungskredite zu günstigen Zinsen offeriert hat, um ihre Liquidität sicherzustellen, die laufenden Fixkosten trotz COVID-19 zu bezahlen und die Umsatzverluste zu verringern. Zudem ist zu erwähnen, dass der Bundesrat eine besondere Arbeitsgruppe ins Leben gerufen hat mit dem Ziel, vorübergehende Entlastungsmassnahmen im Miet- und Pachtrecht zu erarbeiten und den Mietern und Pächtern das Leben zu erleichtern.

So hat die Landesregierung zum Beispiel zwischenzeitlich Notmiet- und -pachtrecht in Kraft gesetzt. Dies ist mittels Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen vom 27. März 2020

(COVID-19-Verordnung Miete und Pacht; SR 221.213.4) erfolgt, welche bei Zahlungsverzug des Mieters oder des Pächters das Verfahren für den Vermieter oder Verpächter wesentlich verlängert hat.

So gelten für Miet- und Pachtzinse, welche zwischen dem 13. März und 31. Mai 2020 anfallen, folgende neue Regelungen:

- Für Mietverträge wurde die gesetzliche Zahlungsaufforderungsfrist von 30 auf 90 Tage verlängert. Dies gilt für Wohn-, aber auch für Geschäftsräume.
- Für möblierte Zimmer oder gesondert vermietete Einstellplätze wurde die gesetzliche Kündigungsfrist von 10 auf 30 Tage verlängert.
- Für Pachtverträge wurde die Zahlungsaufforderungsfrist von 60 auf 120 Tage verlängert.

In derselben Verordnung hat der Bundesrat zudem die Frage geklärt, ob während der Notsituation gezügelt werden darf oder nicht. Dabei wurde festgehalten, dass Zügeln unter Einhaltung der Hygienemassnahmen und der sozialen Abstandsvorschriften erlaubt bleibt. Falls besondere Probleme vorliegen, werden die Parteien aufgefordert, im Dialog Lösungen miteinander zu suchen und zu finden.

Der Hauseigentümerverband Zürich weist darauf hin, dass wichtige und interessante Informationen auf der Internetseite publiziert werden, und empfiehlt, die Internetseite regelmässig zu konsultieren. Diese ist auf dem neusten Stand.

*Stand: 01.04.2020,
Änderungen vorbehalten*



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Giorgio Gianini und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10
oder per E-Mail: giorgio.gianini@hev-zuerich.ch

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



HEV Bülach und Umgebung

Generalversammlung und Jahresbeitrag 2020

Sehr geehrte Mitglieder des HEV Bülach und Umgebung

Aus dem Ihnen allen bekannten Grund hatten die Vorstände des HEV Bülach und Umgebung und des HEV Kloten die Pflicht, die gemeinsame Generalversammlung vom 23. März 2020 abzusagen. Eine neue Generalversammlung kann zudem erst angesetzt werden, sobald dies wieder zulässig und vertretbar ist. Bis dahin sind wir aber ganz normal für Sie da.

Die Fusion der beiden Sektionen ist weiterhin in der Absicht der Vorstände. Die Situation zwingt uns aber dazu, als Termin für die Fusion neu vom 1. Januar 2021 auszugehen, also ein Jahr später als vorgesehen. In Konsequenz sind Sie für das laufende Jahr weiterhin regulär Mitglied des HEV Bülach und Umgebung und erhalten dazu in diesen Tagen mit separatem Schreiben die Rechnung für den Jahresbeitrag.

Beste Gesundheit und vielen Dank für das Verständnis.

Freundliche Grüsse

Im Namen der Vorstände

Andres Bühler
Präsident HEV Bülach und Umgebung



**Unser Angebot ist
Ihr Gewinn**



www.hev-duebendorf.ch

WICHTIGE MITTEILUNG des Hauseigentümergebietes Dübendorf & Oberes Glattal

Wegen der akuten Infektionsgefährdung durch das Coronavirus und den entsprechenden amtlichen Veranstaltungsverböten wird die 77. Generalversammlung vom 14.5.2020 verschoben.

Generalversammlung 2020

**NEU geplant: Donnerstag, 8. Oktober 2020,
ab 18.00 Uhr im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf.**

Bitte reservieren Sie sich diesen Termin und bewahren Sie die Einladung, die Ihnen Mitte April zugestellt wurde, auf. (Es wird keinen zweiten Postversand geben). Wir werden Sie statutengemäss über unsere Homepage oder über Inserat im «Zürcher Hauseigentümer» auf dem laufenden halten. Wir danken für Ihr Verständnis.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



HEV Zürich

Die **Vereinsversammlung des HEV Zürich** findet nicht wie Anfang Jahr angekündigt am 28. April 2020, sondern am **Dienstag, 23. Juni 2020**, statt.

Einladung, Zutrittskarte und Anmeldebogen wurden den Mitgliedern mit der März-Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» verschickt.



HEV Uster

Generalversammlung vom 8. Mai 2020 wird verschoben. Neuer Termin wird auf der Homepage bekannt gegeben.



HEV Adliswil-Langnau

Aufgrund der aktuellen Lage wird die geplante Generalversammlung HEV Adliswil-Langnau a/A vom 27. Mai 2020 auf unbestimmte Zeit verschoben. Gerne sind wir für unsere Mitglieder wie bisher per Telefon und Email erreichbar.



HEV Rütli und Umgebung

«Aufgrund der vom Bundesrat verordneten Massnahmen im Zusammenhang mit dem Corona-Virus hat der Vorstand des HEV Rütli und Umgebung beschlossen, die Generalversammlung 2020 auf einen noch unbestimmten Zeitpunkt zu verschieben. Die Mitglieder werden zu gegebener Zeit wieder informiert.»



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 18. Juni 2020

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Ehem. Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

Kosten:

- pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
- 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.

Anmeldeschluss: Donnerstag, 7. Mai 2020

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.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.
Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. Juni 2020

(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, Postfach, 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 03

NEUE SCHATTENWURFREGELUNG

Das Potenzial von Hochhäusern besser ausschöpfen

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat eine Anpassung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) beschlossen und sie zur Genehmigung an den Kantonsrat überwiesen. Mit der Änderung der zulässigen Schattenwurfdauer können Gebäude mit mehr als 25 Metern Höhe einfacher an geeigneten Lagen platziert werden.

Im Kanton Zürich darf nach bisheriger Regelung ein Hochhaus bewohnte Gebäude in der Nachbarschaft an einem mittleren Wintertag nicht länger als zwei Stunden beschatten. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass ein Gebäude nach Regelbauweise gleich viel oder mehr Schatten werfen würde. Der Regierungsrat hat nun mitgeteilt, dass künftig wie im Kanton Zug drei Stunden möglich sein werden. Eine sorgfältige Setzung von Hochhäusern oder die Gruppierung mehrerer Gebäude zu einem Ensemble würde dadurch erleichtert.

Zur Revision der Schattenwurfregelung wurde vom 30. November 2018 bis 22. März 2019 eine Vernehmlassung durchgeführt. Dabei sind rund 50 Stellungnahmen von Behörden und Privaten eingegangen. Die Anpassung von § 30 ABV ist in der Vernehmlassung zum grössten Teil auf Zustimmung gestossen.

Den Gemeinden kommt die Hauptrolle zu

Indem die zulässige Schattenwurfdauer verlängert wird, verringert sich der Abstand, den ein Hochhaus zu seiner bewohnten Umgebung einhalten muss. Dadurch werden nicht wesentlich mehr oder grössere Hochhäuser möglich. Das Poten-



Bild: AdobeStock

zial des Gebäudetyps kann jedoch besser ausgeschöpft werden. Alle übrigen Bestimmungen zu Hochhäusern sollen aber weiterhin gelten. Dazu gehören insbesondere die geltenden Höhen- und Ausnutzungsbeschränkungen sowie die erhöhten Gestaltungsanforderungen.

Den Gemeinden kommt bei der Steuerung des Baus von Hochhäusern die Hauptrolle zu. Im Fokus stehen zentrale Standorte, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Die Gemeinden haben wie bislang die Möglichkeit, für Hochhäuser eine Gestaltungsplanung zu verlangen oder spezielle Hochhauszonen festzulegen. Dadurch bleibt sichergestellt, dass Hochhäuser und Hochhaus-Ensembles nur an dafür geeigneten Lagen entstehen. (rcv)

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Bis Ende 2014 wurden alle Blitzschutzanlagen im Kanton Zürich, ob freiwillig oder vorgeschrieben, vom kantonalen Blitzschutzaufseher der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch und kostenlos kontrolliert. Mit dem Inkrafttreten der Weisung 20.06 vom 1. Januar 2015 hat sich diese Vorschrift geändert. Freiwillig errichtete Blitzschutzanlagen sind neu im Auftrag der Eigentümerschaft durch eine Fachperson Äusserer Blitzschutz VKF gemäss den Leitsätzen der electrosuisse «Blitzschutzsysteme» (SEV 4022) mindestens alle 10 Jahre zu kontrollieren. Jeder Anlageeigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns, damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

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

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch



Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dübendorf

Wellness-Oase mit südländischem Ambiente

Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 109 m² in einem ruhigen, kinderfreundlichen Wohnquartier, welches von Autos befreit ist. Die Liegenschaft bietet eine grosszügige Gartenanlage sowie einen Wintergarten. Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna. Im Obergeschoss ein grosses Bad/Dusche/WC mit Whirlpool. Baujahr 1986, Grundstücksfläche 470 m², 2 Einstellplätze (hintereinander) in der UN-Garage, Besucherparkplätze.

Verhandlungspreis: CHF 1 095 000.–

Mönchaltorf

5½-Zimmer-Einfamilienhaus im Herzen von Mönchaltorf

Das Grundstück befindet sich an zentraler Lage. Der Kindergarten, die Schulen, die Bushaltestelle sowie die Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuss erreichbar. Das gepflegte Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m². Baujahr 1888, Grundstücksfläche 179 m², Carport und Abstellplatz für ca. 3 Fahrzeuge auf dem Vorplatz. Verhandlungspreis: CHF 780 000.– inkl. Einzelgarage



Volketswil

Wohnhaus mit Restaurant «Schmiedstube»

Das historische Gebäude mit Restaurant befindet sich mitten im alten Dorfkern (nicht unter Denkmalschutz stehend). NF ca. 207 m² (Wohnhaus mit Restaurant), asphaltierter Aussenbereich wird als Gartenwirtschaft genutzt. Baujahr 1845, Parkierungsmöglichkeiten: 12 Parkplätze auf sep. Grundstücken.

Verhandlungspreis: CHF 950 000.–.



Wir sind auch jetzt für Sie da!

Auch in diesen turbulenten Zeiten setzen wir alles daran, Sie persönlich beraten und unterstützen zu können. Unsere Fachleute der Abteilungen Verkauf/Vermittlung und Bewertung/Expertisen halten sich strikt an die Hygiene- und Abstandsvorschriften von Bundesrat und BAG. Trotz dieser Einschränkungen stehen Ihnen deren mehrjährige Erfahrung, grosses Fachwissen und breites Beziehungsnetz zur Verfügung.

Möchten Sie mehr über den Wert Ihrer Immobilie wissen oder spielen Sie mit dem Gedanken, Ihre Immobilie zu verkaufen? Zögern Sie nicht, rufen Sie uns an.

Unsere Fachleute sind auch jetzt für Sie da.

Telefon Bewertung 044 487 17 21, Telefon Verkauf 044 487 17 59

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

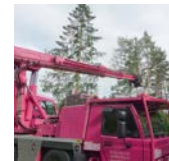
Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 verkauf@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



fällag
Spezialfällarbeiten

Telefon: 052 345 21 22
E-Mail: info@faellag.ch
Internet: www.faellag.ch

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

MIGROL Tankrevision

MIGROL



Tankrevision (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

Eine Tankanlage soll laut Gesetz regelmässig von einer Fachfirma kontrolliert werden.

Ihre Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Durchführung ganze Schweiz
- > Cumulus-Punkte

Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 12 12 oder unter
www.migrol-tankrevision.ch



S
SCHERRER

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



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Ist das Tuch Ihrer Markise noch sommertauglich?

25% Rabatt

auf ein neues Tuch für Ihre Markise. Gilt für jede Bestellung bis zum 8. Mai 2020.

Ihre Markise funktioniert einwandfrei, das Tuch hat jedoch die besten Tage hinter sich? Dann ist es jetzt Zeit für einen Tuchersatz!

Profitieren Sie bis zum 8. Mai 2020 von 25 % Rabatt auf ein neues Markisentuch.

Nutzen Sie unseren Preisrechner auf www.bit.ly/tuchersatz für eine Einschätzung der Kosten und kontaktieren Sie uns.

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

GRIESSER

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 28. August 2020, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der SeminarKosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 28. August 2020

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 03.



BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

- 4 verschiedene Modelle / 5 Jahre Garantie
- Top Qualität und modernes Design
- **Lieferung und Montage ganze Schweiz**
- Antirutschbeschichtungen B.-Wanne/Dusche/Plättli
- Kostenlose Beratung mit Offerte vor Ort
- **Preis inkl. Montage ab CHF 2600.– exkl. MwSt.**



Magickbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72
www.magickbad-schenker.ch / info@magickbad-schenker.ch

MIETRECHT

Kann der Vermieter während der Erstreckung kündigen?

«Wir haben unseren Mietern das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug gekündigt. Die Schlichtungsbehörde erachtete die Kündigung als gültig. Da die Mieter die Ausstände bis zur Schlichtungsverhandlung beglichen hatten, stimmten wir einem Vergleich bei der Schlichtungsbehörde zu und vereinbarten eine Erstreckung von sechs Monaten. Nun machen wir uns aber doch Sorgen, dass die Mieter während der Erstreckung den Mietzins wieder nicht bezahlen. Müssen wir sie dann noch ein halbes Jahr gratis in der Wohnung lassen?»

Bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR hat der Mieter keinen Anspruch auf Erstreckung (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Wenn die Ausstände bis zur Schlichtungsverhandlung bezahlt sind und Hoffnung besteht auf weitere regelmässige Zahlungseingänge, stimmen Vermieter aus Kulanz oft einer Erstreckungsvereinbarung zu.

Auch bei einer Kündigung wegen Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht (Art. 257f OR) ist eine Erstreckung gesetzlich ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR). Wenn ein Mieter anlässlich der Schlichtungsverhandlung und im Vergleichsgespräch glaubhaft beteuert, sich in Zukunft zu benehmen und sich an die vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen zu halten, gewähren

Vermieter auch in solchen Fällen oft kulanterweise eine einmalige und definitive Erstreckung.

Wenn dieses Entgegenkommen nun ausgenutzt wird und sich der Mieter während der vereinbarten Erstreckungsdauer nicht an seine Verpflichtungen hält, stellt sich die Frage, ob und wie der Vermieter während der Erstreckung kündigen kann. Die gleiche Frage stellt sich, wenn das Mietverhältnis durch einen in Rechtskraft erwachsenen Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde oder durch Gerichtsentscheid erstreckt wird.

Pflichten des Mieters während der Erstreckung
 Der Mietvertrag gilt während der Erstreckungsdauer grundsätzlich unverändert weiter (Art.



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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

WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

272c OR). Die vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten gelten jedoch nicht mehr, der Vermieter kann demzufolge nicht mehr ordentlich gemäss Mietvertrag kündigen.

Der Mieter hingegen kann das erstreckte Mietverhältnis gemäss Art. 272d OR vorzeitig kündigen, bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats, bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin, es sei denn, der Erstreckungsentscheid oder die Vereinbarung legt andere vorzeitige Kündigungsmodalitäten für den Mieter fest.

Der erwähnte Grundsatz, dass der Mietvertrag während der Erstreckungsdauer grundsätzlich unverändert weiter gilt, bezieht sich insbesondere auf den Vertragsgegenstand (die Mietsache), auf die Bestimmungen zum Gebrauch der Mietsache durch den Mieter und auf den geschuldeten Mietzins.

Die Tatsache, dass der Mieter eine Mieterstreckung erhält, entbindet ihn nicht von seinen vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen. So muss er die Mietsache sorgfältig gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR) und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen (Art. 257f Abs. 2 OR). Er muss sich auch an die Hausordnung sowie an die gesetzlichen Ruhezeiten halten. Des Weiteren hat der Mieter die Pflicht, den zuletzt rechtsverbindlich geschuldeten Mietzins pünktlich gemäss vertraglicher Abmachung zu bezahlen.

Wenn der Mieter diesen elementaren Verpflichtungen nicht nachkommt, kann der Vermieter das Mietverhältnis auch während der Erstreckungsdauer ausserordentlich kündigen.

Ausserordentliche Kündigung während der Erstreckung

Den säumigen Mieter kann der Vermieter gemäss Art. 257d OR mahnen, ihm eine Zahlungsfrist ansetzen (30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Bei Nichtbezahlen innert

30 Tagen seit Zustellung der Zahlungsfristansetzung kann mit einer 30-tägigen Frist auf Ende eines Monats gekündigt werden (bei Ehegatten sind Zahlungsfristansetzung und Kündigungsformulare je an beide Ehegatten separat zuzustellen).

Der Mieter, der seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme auch während der Erstreckung wieder verletzt, kann schriftlich gemahnt werden. Verletzt ein Mieter trotz dieser schriftlichen Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter, so kann ihm auch während der Erstreckung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats (oder in schweren Fällen sogar fristlos) gekündigt werden (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR).

Es empfiehlt sich, bereits im Erstreckungsvergleich anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu vereinbaren, dass der Vergleich als Abmahnung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR gilt. Dann spart man Zeit und kann im Falle einer erneuten Verfehlung direkt (ohne weitere Mahnung) ausserordentlich kündigen.

Auch wichtige Gründe (Art. 266g OR) und Konkurs des Mieters (Art. 266h OR) rechtfertigen während der Erstreckung eine ausserordentliche Kündigung.

Fazit

Wenn der Vermieter seine Rechte bei Vertragsverletzungen des Mieters während der Erstreckungsdauer kennt, ist er auch eher bereit, in einem Vergleich anlässlich der Schlichtungsverhandlung aus Kulanz eine einmalige und definitive Erstreckung zu gewähren.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich
Telefon 044 268 61 61
daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

AquaZino®

Umweltfreundlicher Kalkschutz



Wasserqualität ist Lebensqualität

Wir bieten für Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.



Hydro Service
Schweiz

Telefon: 0800 88 33 99 | hydro-service.ch

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfaches



SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eid. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Datum: Freitag, 26. Juni 2020, 8 bis 12 Uhr
 Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
 Ehepaar** CHF 420.–
 Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
 Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 26. Juni 2020

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 03.

MIETRECHT

Fristenlauf für die Erstreckung des Mietverhältnisses

«Ich gehe davon aus, dass meine Mieterin eine Erstreckung (Verlängerung) des Mietverhältnisses über den Kündigungstermin hinaus verlangt. Wie berechnet sich die Frist für die Einreichung eines Mieterstreckungsbegehrens und was gilt, wenn meine Mieterin den eingeschriebenen Brief (Kündigung) nicht abholt?»

Ein Mieterstreckungsbegehren muss ab Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen eingereicht werden (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR), danach ist dieses Recht verwirkt.

Absolute Empfangstheorie

Gemäss der absoluten Empfangstheorie gilt die Sendung (hier Ihre Kündigung) als zugestellt, sobald sie im Machtbereich des Empfängers ist, und nicht erst am Ende der 7-tägi-

gen Abholfrist (vergleiche BGE 140 III 244 E. 5 vom 19. Mai 2014). Dies bedeutet, dass eine Sendung bereits ab dem Zeitpunkt als empfangen gilt, zu dem der Empfänger bei normaler Organisation seiner Verhältnisse in der Lage ist, vom eingeschriebenen Brief Kenntnis zu nehmen.

Wenn der Postbeamte das Einschreiben weder dem Adressaten noch einem bevollmächtigten Dritten aushändigen kann und stattdessen eine Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach legt, gilt die Sendung als empfangen, sobald der Adressat bei der Poststelle vom Brief Kenntnis nehmen kann. Kann vom Empfänger nicht erwartet werden, dass er die Sendung am gleichen Tag, an dem die Abholungseinladung hinterlegt wurde, abholt, gilt der Tag nach der Hinterlegung der Abholungseinladung als Empfangstag.

Damit beginnt die Frist bereits am Tag nach der Aushändigung der Kündigung zu laufen. Der Empfänger muss die Sendung somit spätestens an diesem Folgetag abholen.

Relative Empfangstheorie

Demgegenüber besagt die relative Empfangstheorie, dass die tatsächliche Entgegennahme der Einschreibesendung massgeblich ist. Das Einschreiben gilt als zugestellt, sobald der Empfänger dieses am Postschalter abholt (zum Beispiel am dritten Tag der siebentägigen Abholfrist) oder aber – wenn die Sendung nicht abgeholt wird – am letzten (siebten) Tag der siebentägigen Abholfrist.

Die relative Empfangstheorie gilt jedoch nur noch für die Anfechtung von Mietzinserhöhungen

(Art. 269d Abs. 1 OR) und für Zahlungsaufforderungen (nach Art. 257d Abs. 1 OR).

Was gilt, wenn die Mieterin den eingeschriebenen Brief gar nicht abholt?

Die eingeschriebene Sendung gilt als zugestellt (vgl. oben). In BGE 4A_293/2016 vom 13.12.2016 hat das höchstrichterliche Gericht entgegen der Genfer Vorinstanz einer Mieterin das Recht auf Kündigungsschutz abgesprochen, die zur Zeit der Kündigung für 10 Tage in den Ferien war und deshalb den Kündigungsbrief nicht innert der 7-tägigen Frist bei der Post abholen konnte.

Die Mieterin darf die Abholeinladung der Post nicht einfach ignorieren, wenn sie ferienbedingt eine eingeschriebene Sendung nicht entgegennehmen kann. Dies auch dann nicht, wenn sie gar keine Möglichkeit hat, innert der Abholfrist die Sendung bei der Post in Empfang zu nehmen. Vielmehr muss sich die Mieterin bei der Post über den Absender erkundigen sowie bei diesem den Inhalt der Sendung

nachfragen und eine Kopie derselben verlangen (E. 4.1).

Die Ferien ändern nichts daran, dass die Anfechtungsfrist bereits einen Tag nach Einwurf der Abholungseinladung in den Briefkasten zu laufen beginnt.

Wichtig zu wissen

Bei einem befristeten Mietverhältnis muss das Mieterstreckungsbegehren spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR) bei der Schlichtungsbehörde eingereicht werden.



Anita Lankau

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



**Wir danken allen,
von denen wir
ein Haus kaufen
durften**

Bei uns kann die Mieterschaft nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.
043 322 14 14

pwg.ch

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Ernstt Lüps AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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

Wohnen
Küche | Bad
Terrasse | Fassade
Sauna | Pool

Naturstein- und
Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil
044 781 42 33
rota-plattenbelaege.ch

MIETRECHT

Staffelmiete und Formularpflicht

Entgegen dem Wortlaut von Art. 19 Abs. 2 VMWG (= Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) ist der Vermieter bei vereinbarter gestaffelter Miete nicht mehr verpflichtet, ein amtliches Formular zu verwenden, um Mietzinserhöhungen gestützt auf eine Staffelungsklausel mitzuteilen.

Definition Staffelmiete

Bei einer Staffelmiete wird die Höhe des Mietzinses im Voraus für die Vertragsdauer derart festgelegt, dass der Mietzins periodisch um bereits im Mietvertrag festgelegte Beträge stufenweise erhöht wird.

Gesetzliche Grundlage der Staffelmiete

Damit eine solche Staffelmietzinsvereinbarung gültig ist, müssen die Voraussetzungen von Art. 269c OR eingehalten sein, welche vorsehen, dass eine minimale Vertragsdauer von drei Jahren vereinbart wird, der Mietzins lediglich einmal jährlich erhöht wird und der Betrag der Erhöhung bereits bei Vertragsabschluss in Franken festgelegt wird.

Formularpflicht trotz mangelnder Anfechtungsmöglichkeit

Mit Ausnahme der Anfechtung der Anfangsmiete kann der gestaffelte Mietzins während der Mietdauer nicht angefochten werden (Art. 270d OR). Dennoch muss/müsste gemäss Art. 19 Abs. 2 VMWG jede periodische Erhöhung mit dem amtlich genehmigten Formular (Abs. 1) mitgeteilt werden.

Sinn der Formularpflicht

Dem Mieter soll es mit der Mitteilung Mietvertragsänderung auf dem amtlichen Formular vereinfacht werden, sich zu entscheiden, ob er die Vertragsänderung akzeptieren oder anfechten will.

Anfechtungsmöglichkeiten einer Staffelmiete

Wenn es sich nicht um eine gültige Staffelmiete

handelt, die Staffelklausel aufgrund der Vermischung mit einer Indexklausel ungültig ist oder die Erhöhung nicht dem vertraglich vereinbarten Betrag und/oder Zeitpunkt entspricht, steht dem Mieter ein Anfechtungsrecht zu. Zumal diese Gründe alle auch ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens geltend gemacht werden können, wird seit geraumer Zeit der Sinn der Formularpflicht in der Lehre angezweifelt.

Bundesgerichtsentscheid

Das Bundesgericht schuf Klarheit und hielt in einem kürzlich ergangenen Entscheid (BGer 4A_124/2019 vom 1. November 2019) fest, dass die Verordnungsbestimmung betreffend die qualifizierte Schriftlichkeit unbeachtlich sei und damit eine vertraglich festgehaltene Staffelung des Mietzinses auch ohne jede Form von Anzeige auf den vereinbarten Zeitpunkt hin wirksam wird.

Zusammenfassende Schlussfolgerung

Es gibt keine Formularpflicht mehr zur Anzeige der einzelnen Erhöhungsschritte bei der gültigen Staffelmiete.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

....dä Schlosser vo Züri!

www.grob-metallbau.ch • Tel. 044 493 43 43

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
F. Häseker, P. Häseker
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

Weitere Auskünfte unter: Telefon 044 487 18 08 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch





ATTICO®

BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN – STOCKEN SIE AUF –

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter
mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, 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: Freitag, 11. September 2020, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vor-
handen. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mit-
gliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf
letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müs-
sen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei An-
nullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bear-
beitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen Sem-
inarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 11. September 2020

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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 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 03.

MIETRECHT

Beendigungsmöglichkeiten des Schlichtungsverfahrens

Ziel einer Schlichtungsverhandlung ist es, dass sich die beiden Parteien versöhnen und auf eine einvernehmliche Lösung in Form eines Vergleiches einigen. Doch nicht in allen Fällen gelingt es der Schlichtungsbehörde, eine Einigung zwischen dem Mieter und dem Hauseigentümer herbeizuführen. Es gibt grundsätzlich vier Erledigungsarten für ein Schlichtungsverfahren in Mietsachen.

Einigung

Eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug führen zur Beendigung des Schlichtungsverfahrens.

Die Parteien können sich auch einigen, indem sie einen Vergleich abschliessen. Dies ist die häufigste Art der Beendigung des Schlichtungsverfahrens in Mietsachen.

Ist dies der Fall, wird ein Vergleich schriftlich festgehalten respektive ein Protokoll erstellt, das von den Parteien unterschrieben wird. Mit ihrer Unterschrift unter der schriftlich abgefassten Einigung verpflichten sich Vermieter und Mieter dazu, die Vereinbarungen zu befolgen. An diese haben sich die beiden Parteien nach dem Schlichtungsverfahren zu halten.

Mit der Unterzeichnung ist das Verfahren beendet. Anschliessend haben die Parteien grundsätzlich keine Möglichkeit mehr, die Einigung anzufechten. Daher sollten die Parteien dem Vergleich nur zustimmen, wenn sie mit dem Ergebnis einverstanden sind.

Bei Anerkennung, Rückzug und Einigung ist die Wirkung diejenige eines rechtskräftigen Entscheids. Damit ist das Verfahren beendet.

Klagebewilligung

Können sich die Parteien (unter Mithilfe der Schlichtungsbehörde) nicht einigen, erteilt die Schlichtungsbehörde grundsätzlich die Klagebewilligung. Diese ermächtigt die klagende Partei – ausser bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen wird sie der Vermieter-

schaft erteilt – zur Einreichung der Klage beim zuständigen Gericht. Die Klagefrist beträgt 30 Tage. Nach Ablauf der Frist fällt die Klagebewilligung dahin.

Urteilsvorschlag

Können sich die Parteien nicht einigen, steht es der Schlichtungsbehörde frei, den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten. In folgenden Fällen ist dies unabhängig vom Streitwert möglich, sofern die Schlichtungsbehörde dies als sinnvoll erachtet:

- Hinterlegung von Mietzinsen
- Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen
- Kündigungsschutz
- Erstreckung eines Mietverhältnisses
- übrige mietrechtliche Forderungsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von CHF 5000.–

Der Urteilsvorschlag stellt eine Lösung dar, welche zwischen einem «blossen» Vergleichsvorschlag und einem Entscheid steht.

Sollte keine der Parteien innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung den Urteilsvorschlag ablehnen, hat dieser die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Lehnen eine oder beide Parteien den Urteilsvorschlag ab, stellt die Schlichtungsbehörde der ablehnenden Partei eine Klagebewilligung aus. Diese berechtigt die ablehnende Partei, die Klage innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht einzureichen.

Entscheid

Die Schlichtungsbehörde kann über einen Streitgegenstand frei entscheiden, sofern es sich dabei um eine mietrechtliche Forderungsstreitigkeit bis zu einem Streitwert von 2000 Franken handelt und die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt.

Der Antrag muss spätestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung gestellt werden.

Ein Entscheid der Schlichtungsbehörde ist mit Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz anfechtbar. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani.

Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar

Die Verwaltung ist für Sie immer d.h. 7/24 **telefonisch** erreichbar. Via **Internet** können Sie ab Liegenschaftsinventar Reparatur-, Garantiefälle melden. Online finden Sie als Eigentümer alle archivierten Reparaturen, Rechnungen, Service- und Mietverträge, STWEG-Abrechnungen, usw.

Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht

Reparatur- & Garantiemeldungen speziell bei Neu- und Umbauten werden mit unserem Ticketsystem stark vereinfacht.

Handwerksbetriebe

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

OECASA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas
043 536 66 10
info@oecasa.ch oecasa.ch



SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?

Vor rund 50 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

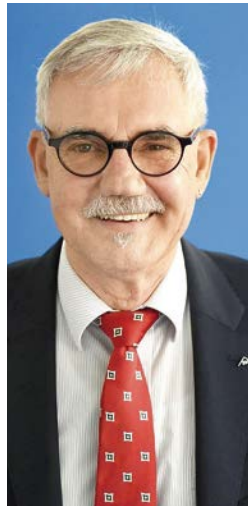
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

Referent

Hans Peter Thomi, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Während vieler Jahre tätig in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und Leiter von mehr als 1000 Eigentümerversammlungen.



Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben.

Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.



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 Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerk-eigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümer-versammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 7. Mai 2020, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 260.– | Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 300.– | Ehepaar** CHF 500.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- 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.

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 7. Mai 2020

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

<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>	
<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, Postfach, 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 03

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2011 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: von der Festlegung des Anfangsmietzins bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

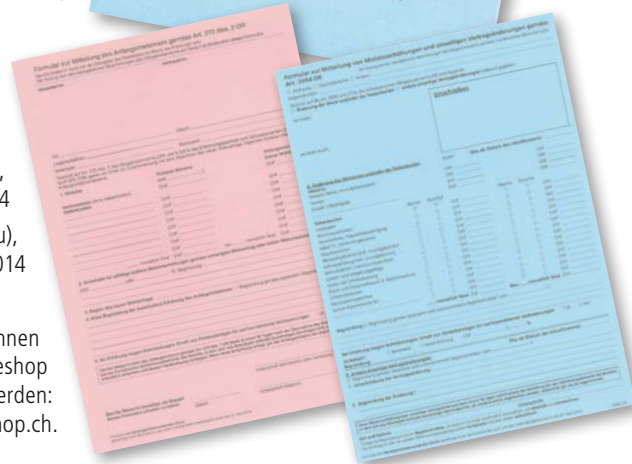
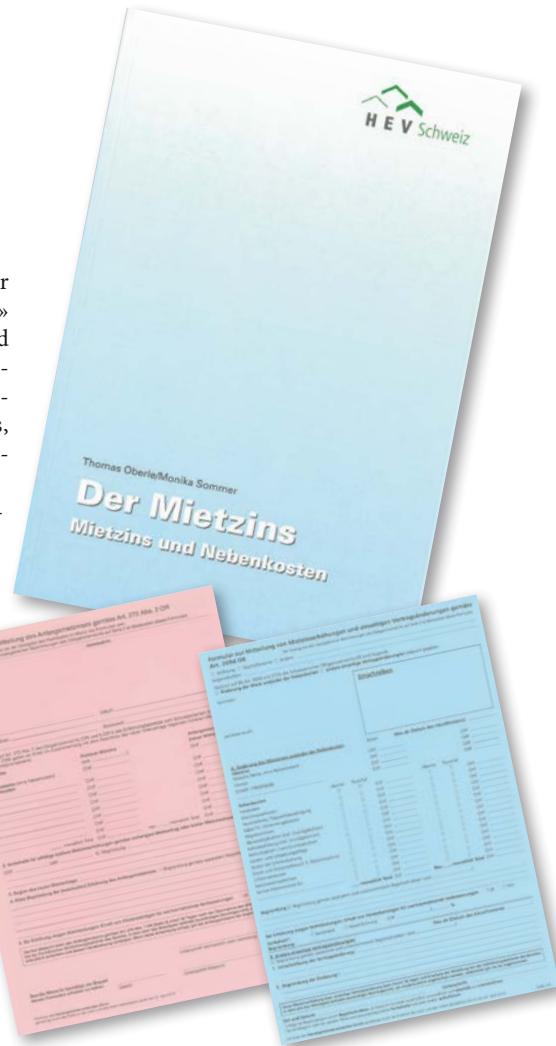
Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des
Anfangsmietzins (rosa),
Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular (blau),
Ausgabe 2014

Die Formulare können
auch als PDF über den Onlineshop
vom HEV Zürich bezogen werden:
www.hev-zuerich-shop.ch



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Thomas Oberle, HEV Schweiz (Ausgabe 2011, 140 Seiten), Artikel-Nr. 40051	CHF 29.50	CHF 35.50
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.50	CHF 2.50
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.50	CHF 2.50

Bestellformular sehen Seite 45/46 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

**FASSADE
sanieren**

energetische Optimierung über Fassadenisolation
und Ersatz der Fenster und Storen

**KÜCHE & BAD
erneuern**

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

**GRUNDRISS
modernisieren**

zeitgemässe Optimierung der Wohnungsgrössen
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche
und Vergrösserung des Balkons

**HAUSTECHNIK
ersetzen**

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-
und Elektroinstallation



Jürg T. Pfister und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf.

Verstopft?

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
steiner1.ch

- Rohr- und Kanalreinigung,
- Kanalfertigen
- Transporte
- Entsorgungen

24
Stunden
Service

Tel. 044 734 37 76



Steiner
hilft
sofort!

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen? Reden und rechnen Sie mit uns!

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

GLAS + METALLBAU

Wiederkehr Glas + Metallbau AG
Hofstrasse 103c • 8620 Wetzikon



- Balkon- und Sitzplatzverglasungen
- Glasschiebeanlagen
- Wintergärten
- Glasdächer
- Ganzglas-Anlagen
- Windschutzwände

www.glas-wiederkehr.ch
info@glas-wiederkehr.ch
Telefon 044 932 59 59



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)	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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
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 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name		
Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	
Strasse		
PLZ und Ort		
E-Mail		
Telefon privat	Telefon Geschäft	

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

Luft-Wasser-
WärmepumpeWärmepumpen-
Boiler

Öl-Kessel

Photovoltaik-
anlage

SWISSTHERM

In vier einfachen Schritten zur neuen, energieeffizienten Heizung

Wie lange genügt Ihre Heizung noch den aktuellen Vorschriften? Nutzen Sie alle Möglichkeiten zur Senkung Ihrer Energiekosten und zur Schonung der Umwelt? Vier einfache Schritte führen zur Antwort – und zum Ziel:

- 1 Sie kontaktieren uns über unsere Energie- und Wärme-Hotline.
- 2 Wir analysieren Ihre Situation und unterbreiten Ihnen eine Offerte – unverbindlich.
- 3 Sie entscheiden sich für Ihre individuelle, massgeschneiderte Lösung.
- 4 Wir erledigen alles Weitere – mit unserem Basispaket oder unserem beliebten Komfortpaket mit Pauschalpreis-Garantie.

www.migrol.ch

Migrol AG, Badenerstrasse 569, 8048 Zürich

ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000

Energie- und Wärmelösungen von Migrol

faul Arznei- mittel		Absage span- nisch: Freund		Reit- figur		ohne Hunger		Gruss- wort	Trage für Könige		privater TV-Sen- der (Abk.) Position	
	6								nicht neu Leumund			
schweiz. Maler † 1961 (Cuno)						Infantin von Spanien		wirklich Fels, Schiefer			2	
Denk- weise, Haltung												Kletter- papagei
			Haupt- stadt von Tibet		Teil des Bestecks Kreuzes- inschrift				5			
englisch: Ei	alter Musik- schlager						Luzerner Milchver- arbeiter	schwed. Regis- seur (Ingmar)				Helden- gedicht
Fremd- wortteil: gross	englisch: essen	Vogel- weib- chen Qualität						englisch: Bier lat.: Meer	1			
				Stoss- gerät englisch: Himmel	7						Kreis- berech- nungs- zahl	
franzö- sisch: auch	3					spa- nisch: Meer Hospital					Sohn Abra- hams	mehrere
					Zentral- asiat Karten- spiel							
gebra- tene Fleisch- schnitte	Kniff, Trick (ugs.)	Vorname Brynners Vorname d. Blyton					Ort im Kt. GR (Do- mat...)					Saug- wurm
				nichts (ugs.) Wortteil: ausssen				Gebets- ende biblischer König				
Leit- gedanke		Edelgas					schweiz. Fleisch- spe- zialität					
					griech. Vorsilbe: gleich			Hirn- strom- kurven- messer				
schweiz. Fernseh- moderator († 2012)	4	Schiffs- repara- turwerk- statt					Leber- sekret					

HEV20 4

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

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 335, 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 oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 20.05.2020. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, 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		4			7	8		
3					4	1		
	2		6		8	4	5	
		2	5		1		3	6
1								4
4	7		3		6	9		
	5	8	4		3		7	
		9	1					5
		1	8			6		9

Sudoku schwer

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



MÖGEN SIE BÄRLAUCH?

Ab auf die Knie – «Lauchfreie Zone» gesucht

Ab Mitte Februar wird auf dem Wochenmarkt der erste einheimische Bärlauch in kleinen Bündeln angeboten. Dann wird es für uns höchste Zeit, im eigenen Garten nach den zarten grünen Blättern Ausschau zu halten und den Salat zur Abwechslung statt mit Schnittlauch mit Bärlauch zu würzen.



▲ Bärlauch und Bärlauchblüten in Hülle und Fülle.

◀ Unerwünscht, aber dennoch hübsch – der Bärlauch.

In der Metzgerei werden Bärlauchbratwürste angeboten, während im Käseladen Bärlauchbrie verkauft wird. Bald werden die ersten «Bärlauchtouristen» unterwegs sein und in den Wäldern zwischen Flaach und Andelfingen das Wildkraut sammeln, um Bärlauchpesto, Bärlauchbutter, Bärlauchgnocchi usw. herzustellen.

Obwohl ich Bärlauch schätze, hege ich gemischte Gefühle gegenüber dem Verwandten des Schnittlauchs, der Zwiebel und des Knoblauchs, denn leider vermehrt sich das Wildgemüse in unserm Garten besonders gut. Wo wir im Frühjahr hinschauen, entdecken wir saftig grüne, lanzettliche Laubblätter. Wir stechen sie aus, wir schneiden sie zurück, wir essen einen Teil davon, wohl wissend, dass wir die Invasion selber initiiert haben. Der drohenden Gefahr nicht bewusst, habe ich vor vielen Jahren drei Pflanzen in einer auf Wildkräuter spezialisierten Gärtnerei gekauft und gepflanzt.

Ein effizienter Samenspender

Der gewählte Standort passte perfekt. *Allium ursinum* bevorzugt schattige, tiefgründige, feuchte und humusreiche Böden. In Auenwäldern, Schluchten und Laubwäldern fühlt es sich genauso daheim wie Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*), Lerchensporn (*Corydalis cava*) oder Märzenbecher (*Leucojum vernum*) und kann grössere Gebiete bevölkern.

Hätte ich vor dreissig Jahren gewusst, dass sich auf einer Fläche von bloss einem Quadratmeter bis 9000 Samen entwickeln, hätte ich bestimmt auf das Liliengewächs verzichtet und mich weiterhin in der Auenlandschaft der Thur mit unserm Bedarf eingedeckt.

Wie beneide ich meine Gartenfreundin Heidi in der Niederlausitz, die unbedingt Bärlauch etablieren möchte, aber im sandigen, trockenen Boden keine Chance hat. Gerade lese ich, dass im Bundesland Brandenburg das Wildgemüse auf der roten Liste der vom Aussterben bedrohten Pflanzen steht. Am besten schicke ich eine Schachtel Bärlauchblätter per Nachtexpress nach Werben, denn die Gärtnerin beschäftigt sich intensiv mit der Heilkraft von Kräutern: *Allium ursinum* soll ähnliche Wirkstoffe enthalten wie Knoblauch (*Allium sativum*). Da er getrocknet

an Wirkung und Geschmack verliert, wird sie daraus vermutlich eine Tinktur herstellen.

Einmal ist keinmal

Doch zurück zu unserer eigenen Bärlauchgeschichte. Während vieler Jahre beobachteten wir die Ausbreitung der Zwiebelpflanze gelassen. Wir versicherten uns gegenseitig, wie hübsch die kugeligen, weissen Blüten seien. Zudem ziehen die Pflanzen im Juni komplett ein und werden jeweils von dazwischen wachsenden Funkien, Lenzrosen, Farnen, Schaublättern, Geissbart oder Storchschnäbeln überwachsen. Allmählich aber nahm die Wuchskraft der Schattenstauden ab (ausser *Aruncus dioicus* und *Rodgersia aesculifolia*).

Vor drei Jahren mussten wir uns eingestehen, dass eines der Schattenbeete im Sommer nur noch eine öde Ecke war. Deshalb beschlossen wir, den Bärlauch auf einer Fläche von rund dreissig Quadratmetern (entspricht etwa 27 000 möglichen Samen!) zu jäten. Ausgerüstet mit der Rosengabel und der kleinen zweizackigen Blumen- oder Jekyll-Gabel gingen wir auf die Knie (Kissen zu empfehlen!), machten uns an die



Arbeit und hofften, einen halben Tag später mit der Plackerei fertig zu sein. Weit gefehlt! Die Ernte an würzig nach Knoblauch riechenden Zwiebelchen war reich. Am meisten staunten wir, dass wir bis 25 Zentimeter tief graben mussten. Geduldig arbeiteten wir weiter und besprachen dabei, wie wir das «Halbrund», wie wir diesen Teil des Gartens bezeichnen, neu bepflanzen könnten. Abends stöberten wir in Katalogen und Büchern und träumten von speziellen Schattenpflanzen wie beispielsweise der zauberhaften Scheinanemone (*Anemonopsis macrophylla*), die erst im Sommer blüht, von exquisiten Farnen oder weiteren Funkien. Selbstverständlich wollten wir den kommenden Frühling abwarten, um zu sehen, ob wir gründlich gejätet hatten.

Aller guten Dinge sind drei ...

Die Enttäuschung war gross: Zwar wuchs der Bärlauch nicht mehr flächendeckend, aber von «lauchfreier Zone» konnte keine Rede sein. Erneut gingen wir auf die Knie und jäteten. Ob wir dabei daran dachten, die Giftspritze zur Hand zu nehmen? – Zweifellos! Trotzdem entschieden wir uns dagegen, weil wir wussten, dass wir damit auch die wenigen Überlebenden getötet hätten, wobei ausser dem Geissbart nur ein paar Schaubblätter (*Rodgersia aesculifolia*) lebenslustig ausschauten. Unsern Traum vom Halbrund mit den raren Schattenstauden aber verschoben wir erneut um ein halbes Jahr. Im Herbst brachen wir den Boden nochmals auf und fanden weitere Zwiebelchen. Zum dritten Mal nahmen wir das Werkzeug in die Hand, überzeugt, dass es das letzte Mal sein würde.

... oder doch nicht?

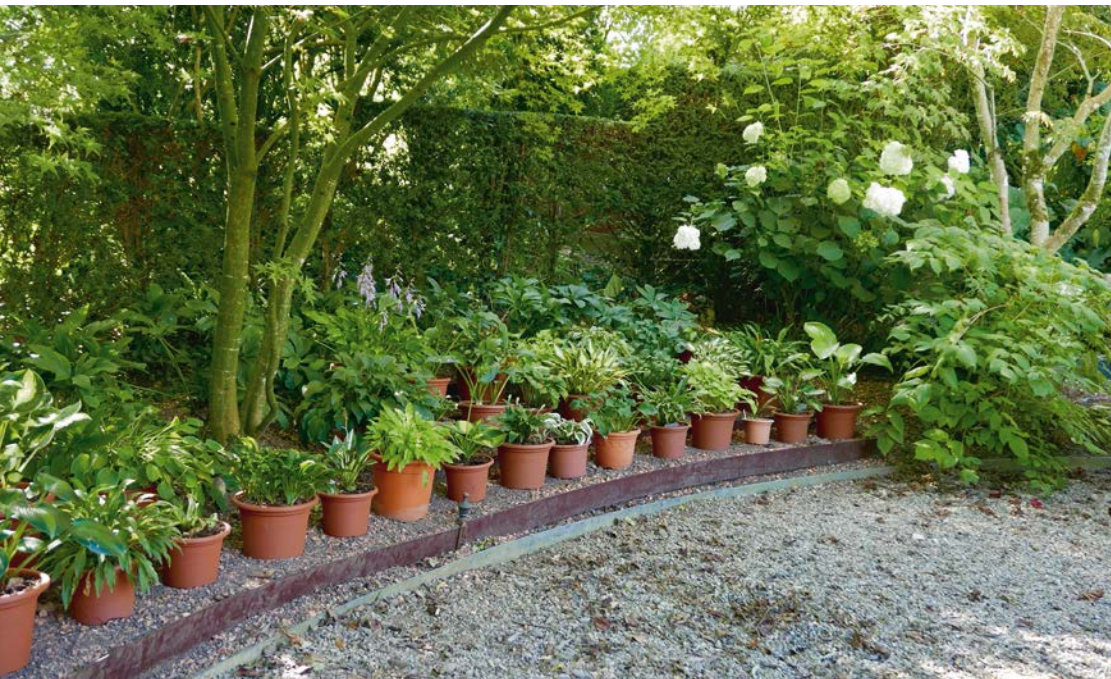
Um es kurz zu machen: Im frühen Frühjahr 2019 bestellte ich die ersehnten Stauden. Sie sollten den Sommer allerdings in Töpfen überdauern, denn im März jäteten wir zum vierten Mal! Noch einmal beschlossen wir, die braune Ödnis eine



Ein- und mehrjährige Pflanzen im Vergleich.

▼ Die Schattenpflanzen warten auf bärlauchfreie Zeiten.

▼ Unser Hosta-Theatre macht einen ganz stattlichen Eindruck.





Frühling 2019, nach zweimal Jäten.

Mögen Sie Bärlauch?

weitere Gartensaison lang zu ertragen. Im Herbst verlor ich die Geduld! Für die Schattenpflanzen hatte ich unterdessen andere Plätze gefunden, aber meine Hosta-Sammlung in einem Hochbeet drohte zu überbordern. Die vielen prächtigen Blattpflanzen mussten in Töpfe umgesiedelt werden. Ob das Halbrund der richtige Ort wäre? Ob wir den Bärlauch tatsächlich vollständig entfernt hatten?

An Ideen fehlt es selten! Wir stellten die Hosta in Töpfen vor die braune Ödnis und überlegten. Schon immer begeistert von Theatralik, beschlossen wir, ein «Hosta-Theater» zu bauen und die einzelnen Stufen mit Vlies zu belegen, um uns vor einer erneuten Zwiebelinvasion zu schützen. Im Spätsommer war unser Werk fertig und gefiel.

Als Rahmen und Hintergrund dient die Eibenhecke (unter der vereinzelt Bärlauch wächst!). Davor haben wir Lenzrosen ausgepflanzt, um im frühen Frühjahr ein wenig Farbe zu haben. Auf der untersten schmalen Stufe blühen Schneeglöckchen. Dazwischen werde ich schwarzen Schlangenbart (*Ophiopogon planiscapus* «Niger») und Herzblättrige Schaumblüten (*Tiarella cordifolia*) pflanzen. Das kleine Band soll als Rahmen wirken, aber nicht in Konkurrenz zu den Funkien stehen.

Was ein Bär mit Bärlauch zu tun hat

Wir haben's geschafft! Während der vielen Stunden auf den Knien haben wir überlegt, woher der Bärlauch (schon Plinius nannte die Zwiebelpflanze *Allium ursinum*) seinen Namen hat. Unsere Recherche bescherte weitere deutsche Bezeichnungen wie z. B. Waldknoblauch, Hexen-

zwiebel, Ränsel, Ramsen, Zigeunerlauch, Rinsenknoblauch und mehr. Was ein Bär aber mit Bärlauch gemeinsam haben soll, blieb unklar, obwohl behauptet wird, dass Bären nach dem Winterschlaf dieses Wildgemüse essen, um wieder kräftig zu werden. Zudem soll *Allium ursinum* genauso wie andere Lauchgewächse vor Dämonen und Vampiren schützen.

Wenn Sie also Bärlauch pflücken gehen, wird Ihnen weder eine Hexe noch ein Bär über den Weg laufen; ungefährlich ist die Exkursion trotzdem nicht: Es soll nämlich Sammlerinnen und Hobbyköche geben, die statt Bärlauch Maiglöckchenblätter (*Convallaria majalis*) oder Aronstab (*Arum maculatum*) mit nach Hause nehmen. Beide Stauden sind sehr giftig! Sie lassen sich gut unterscheiden, wenn man an ihnen riecht. Zudem ist die Unterseite des Bärlauchblatts matt. Die Nerven des Aronstabs verteilen sich netzförmig, beim *Allium* verlaufen sie parallel. Am besten verlässt man sich auf die Nase oder kauft einen Bund Wildgemüse auf dem Wochenmarkt. Im Kochbuch von Andreas Caminada habe ich eine weitere Idee entdeckt: Statt der Blätter verwendet er die essbaren weissen Blüten auf einem Frühlingssalat. Maiglöckchenblüten wird kaum jemand verspeisen wollen.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Justizvollzugsanstalt Bostadel

Bostadel 1
6313 Menzingen
www.bostadel.ch

Malerei

Unsere modern eingerichtete Malerei und Ablaugerei mit umweltgerechter Entsorgung ist spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen.

- Fensterläden
- Möbelstücke



Ivan Stadler
Unser Betriebsleiter Malerei berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten und allgemeinen Möbelrestaurationen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten



Kilian Wicki
Unser Betriebsleiter Schreinerei berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



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

Hans Barandun berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



Verschiedene Einzeller (Protozoa).



ZELLEN, BAKTERIEN, VIREN

Das Leben im Kleinen

Was unterscheidet eigentlich Leben von Nichtleben? Was sind die Merkmale des Lebens, und wie sind einzellige Lebewesen und die Zellen als kleinste lebende Einheit unserer Gewebe und Organe beschaffen? Sind Viren Lebewesen? Im folgenden Artikel versuche ich, Ihnen die faszinierende Welt der Kleinstlebewesen etwas näher zu bringen und Ihr Interesse zu wecken.

Nach meinem letzten Artikel, der in erster Linie die Lachsmuskeln strapazieren sollte, versuche ich es diesmal mit weniger leichter Kost. Der Artikel wird diesmal Ihre Hirnzellen etwas stärker in Anspruch nehmen. Er befasst sich nämlich mit der auf den ersten Blick simplen Frage, worin sich lebende von toter Materie unterscheidet und wie sich Leben überhaupt definieren lässt: Was sind die wesentlichen Eigenschaften des Lebendigen? Wie sind Lebewesen organisiert? Dabei beschrän-

ke ich mich auf die kleinste Einheit eines Lebewesens, nämlich auf die Zelle. Ich weiss, dass durch diese Beschränkung ein etwas gar mechanistisches Bild von «Leben» entsteht, denn das Leben ist mehr als eine Zelle. Aber ohne Zelle gibt es kein Leben.

Der Wissenschaftszweig Biologie

Die Biologie befasst sich sowohl mit den Gesetzmässigkeiten des Lebendigen als auch mit dem

individuellen Lebewesen: mit seiner Entwicklung, seinem Bauplan und mit den biochemischen Vorgängen, die im Organismus bzw. in einer Zelle ablaufen. Die Hauptgruppen der Lebewesen sind die Pflanzen (Botanik), die Tiere (Zoologie) und die Kleinstlebewesen inklusive Viren (Mikrobiologie). Die Betrachtungsobjekte reichen dabei vom individuellen Lebewesen mit seinem Verhalten und seiner Interaktion mit der Umwelt bis hin zu den einzelnen Zellen und Molekülen. Die zugehörigen Fachbereiche der Biologie sind dabei u. a. die Anatomie und die Physiologie, die Verhaltenslehre und die Ökologie sowie die Genetik, die Zell- oder die Molekularbiologie.

Wie definiert man Leben?

Eine eindeutige, allgemein akzeptierte Definition des Lebens gibt es nicht. Eine mögliche Definition wäre: «*Lebewesen sind organisierte Einheiten, die zu Stoffwechsel, Fortpflanzung, Wachstum und Evolution fähig sind.*»

Organisierte Einheit: Lebewesen bestehen oder entstehen aus mindestens einer Zelle, einem um-

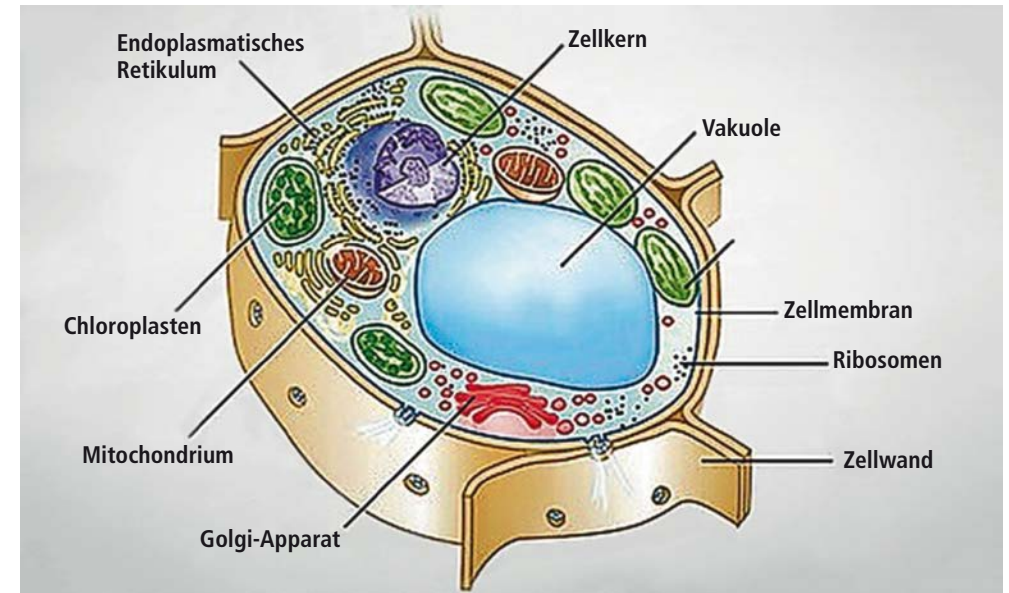
schlossenen Raum, in welchem alle biochemischen Lebensvorgänge stattfinden.

Stoffwechsel: Um sich zu erhalten und fortpflanzen zu können, muss ein Lebewesen Stoffwechsel im Kontakt mit der Umwelt betreiben. Es tauscht ständig Stoffe und Energie mit der Umgebung aus.

Fortpflanzung und Wachstum: Ein Lebewesen besitzt einen Informationsträger, einen genetischen Bauplan, der bei der Vermehrung weitergegeben wird. Vermehrung heisst auch Wachstum, das durch den Stoffwechsel ermöglicht wird: Eine Zelle wächst, teilt sich und bildet identische Tochterzellen.

Reproduktion und Evolution: Die genetische Information lässt sich vervielfältigen und wird an die Tochterzellen weitervererbt. So wird sichergestellt, dass die charakteristischen Eigenschaften einer Art an kommende Generationen weitergegeben werden. Im Zuge dieser Reproduktion kommt es durch zufällige Mutationen zu Veränderungen. Die Nachkommen können dadurch einen Überlebensvorteil haben und ge-

Schema einer Pflanzenzelle.



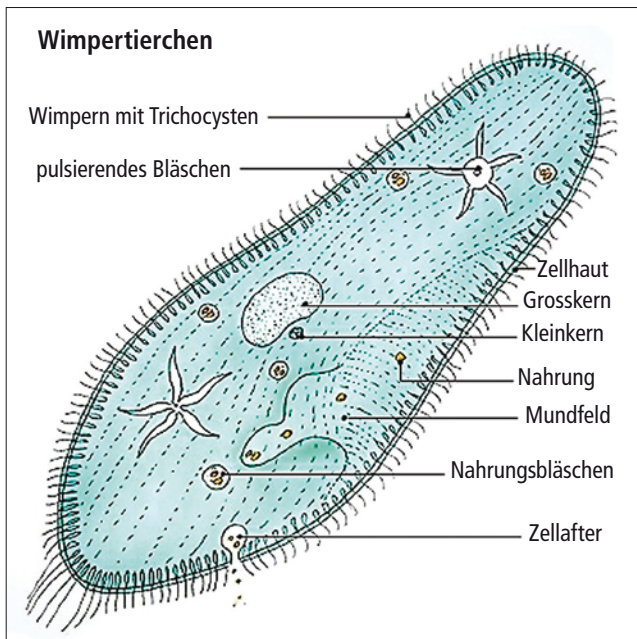
ben diese Mutation an die kommenden Generationen weiter.

Die Zelle

Ein Lebewesen – wie z. B. ein Bakterium oder ein Wimpertierchen – kann aus einer einzelnen Zelle bestehen. Die Zelle ist als Eizelle oder Spermium auch Ausgangspunkt aller höher entwickelten Lebensformen und bildet das Grundelement unserer vielzelligen Gewebe und Organe, die aus Millionen von gleichgeschalteten Einzelzellen bestehen.

Als einzelliger Organismus funktioniert eine Zelle als autarkes, sich selbst erhaltendes Lebewesen. Sie muss also «Organe» enthalten, die ein autonomes Leben erlauben. Bei der Zelle und beim Einzeller heissen sie Organellen. Die Abbildung «Schema einer Pflanzenzelle» zeigt solche Organellen, auf die ich aber nicht näher eingehen werde. Die Abbildung soll zeigen, dass jede einzelne Zelle «Organe» besitzt, welche Stoffwechsel, Wachstum und Reproduktion sicherstellen. Das Wimpertierchen ist so ein autarkes einzelliges Lebewesen. Es besitzt alle für

Das einzellige Wimpertierchen ist ein autarkes Lebewesen.



Das Wimpertierchen (Länge: 0.1 bis 1mm).



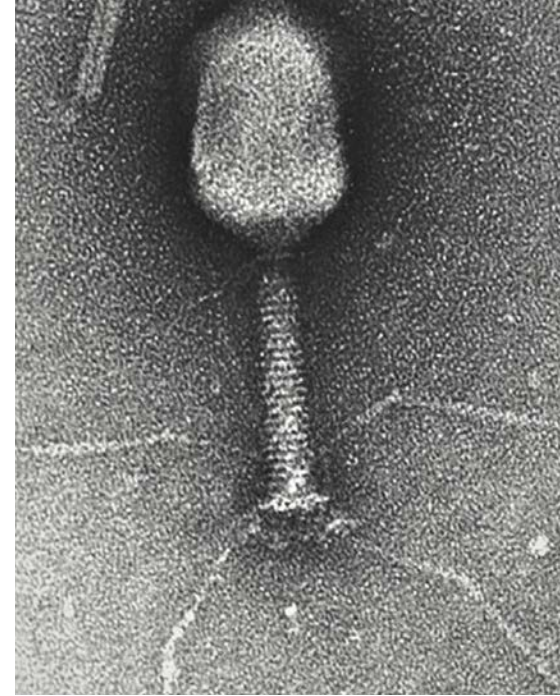
das Leben notwendigen Organellen. Wimpern sorgen für die Nahrungsaufnahme und für die Fortbewegung.

Vom Einzeller zum Vielzeller

Wie kann nun aus einem einzelligen Organismus ein Vielzeller entstehen? Anhand der Grünalge Chlamydomonas kann dies exemplarisch gezeigt werden. Aus einer einzelligen Grünalge entwickelte sich im Laufe der Evolution die vielzellige Kugelalge Volvox Globator, die einen Durchmesser von bis zu einem Millimeter aufweist. Sie besteht aus mehreren tausend Einzelzellen, die mit einer Art Bindegewebe miteinander verbunden sind. Volvox ist somit ein einfach organisierter Vielzeller, der aber schon Eigenschaften von komplexeren, höheren Organismen besitzt. Die Zellen dieses Organismus sind nämlich bereits differenziert und im Zellverband herrscht Arbeitsteilung. Volvox besteht aus verschiedenartigen Zelltypen, die unterschiedliche Funktionen ausüben: Die einen dienen der Fortbewegung, andere sind einfache Sinneszellen und wieder andere sind für die Photosynthese oder für die Fortpflanzung verantwortlich.

Die Bakterienzelle und das Antibiotikum

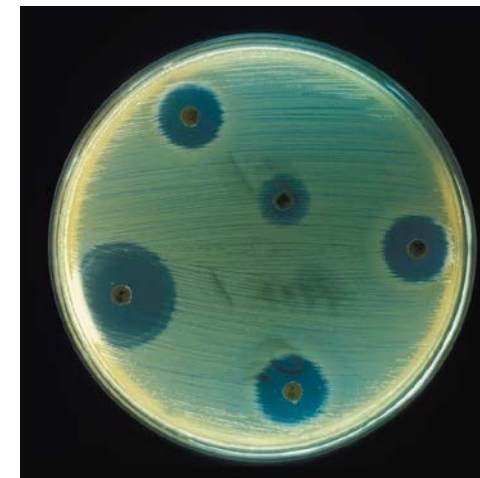
Ein Bakterium ist auch ein Einzeller. Die Zelle ist ähnlich aufgebaut wie eine pflanzliche oder



Der Bakteriophage T4 (Länge: 0,2 Tausendstelmmillimeter).

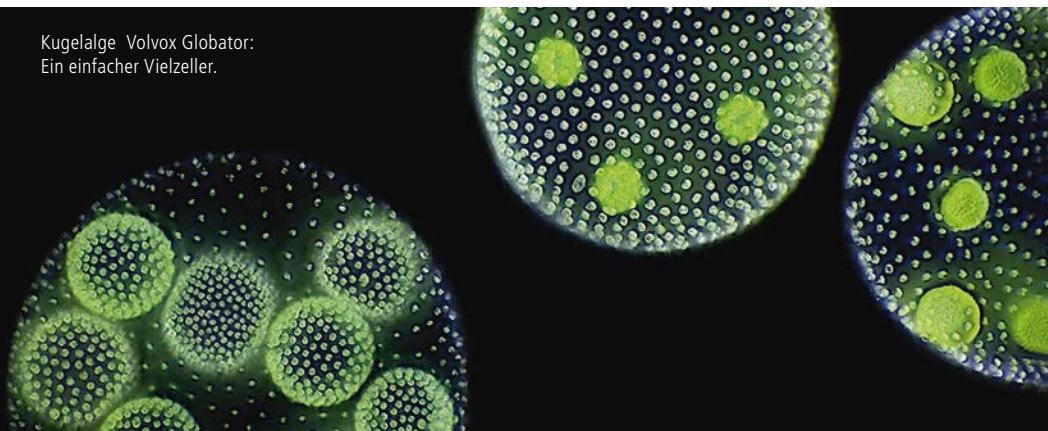
eine tierische Zelle. Zum Glück gibt es aber kleine Abweichungen. Diese machen es erst möglich, dass Antibiotika («Gegen» das «Leben») nur die Bakterienzelle abtöten und nicht auch noch unsere eigenen Gewebezellen. So ist zum Beispiel die Zellwand eines Bakteriums nicht gleich aufgebaut wie die Zellwände unserer Körperzellen. Und genau dort greift das bekannte Antibiotikum Penicillin in den Stoffwechsel des Bakteriums ein: Penicillin blockiert nur die Synthese der Bakterienzellwand. Unsere eigenen Zellen bleiben verschont, während sich die bakteriellen Erreger nicht weiter vermehren können.

Im Jahr 1928 hat Alexander Fleming die Wirkung des Pilzes Penicillium zufällig entdeckt. Eine Spore dieses Pilzes hatte sich in eine Petrischale verirrt, auf welcher Fleming Bakterien (Staphylokokken) wachsen liess. Aus der Spore entwickelte sich auf dem Nährboden der eigentliche Pilz. Fleming machte die Beobachtung, dass sich die Bakterien im Umfeld des Pilzes nicht mehr vermehrten. Andere Forscher hätten die kontaminierte und damit unbrauchbare Petrischale vielleicht achtlos weggeworfen. Fleming folgerte aber aus seiner Beobachtung, dass der Pilz eine Substanz ausscheiden muss, die das



Antibiotika hemmen das Wachstum von Bakterien.

Kugelalge Volvox Globator: Ein einfacher Vielzeller.



Wachstum der Bakterien verhindert. Das erste Antibiotikum – Penicillin – war entdeckt worden!

Die Abbildung «Antibiotika hemmen das Wachstum von Bakterien» zeigt ein Muster, das sich in ähnlicher Form auch in Flemings Petrischale herausgebildet hat. Es zeigt eine Petrischale, deren Nährboden mit einer durchlöcherten Bakterenschicht bedeckt ist. In der Mitte des nicht bewachsenen kreisförmigen Hofes sitzt in diesem Fall aber nicht der Pilz, sondern ein zu testendes Antibiotikum, das die Bakterien absterben lässt.

Sind Viren Lebewesen?

Auf den ersten Blick könnte man es meinen. Viren bilden eine Einheit und sie können sich auch vermehren. Was ihnen aber fehlt, ist der eigene Stoffwechsel. Sie brauchen einen sogenannten «Wirt», eine fremde Zelle, die ihnen die Fortpflanzung ermöglicht. Viren gelangen in die Zellen von Lebewesen, und deren infizierte Zellen übernehmen dann die Vervielfältigung des Vi-

rus. Meistens werden dadurch die Zellen zerstört, und die befallenen Menschen, Tiere oder Pflanzen erkranken. Viren sind also keine Lebewesen, sondern «infektiöse Partikel», die fremde Organismen infizieren. Der fehlende Stoffwechsel der Viren ist auch der Grund, weshalb Antibiotika gegen Vireninfektionen wirkungslos sind.

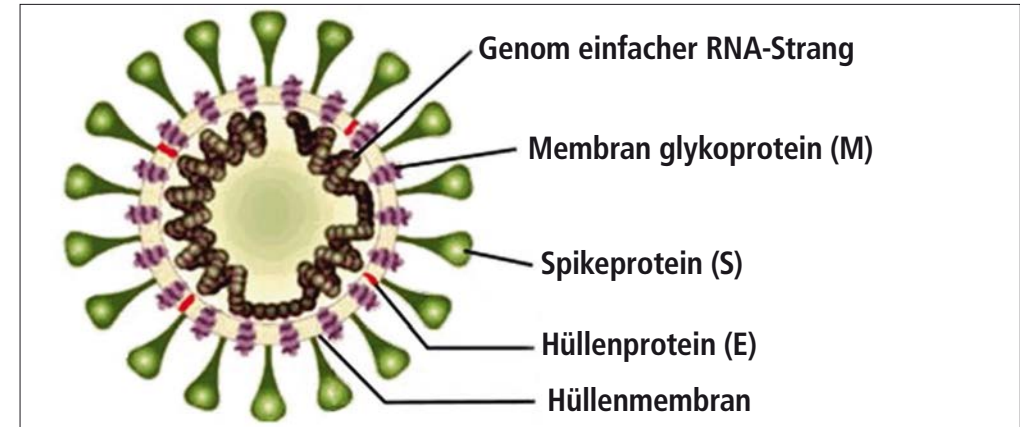
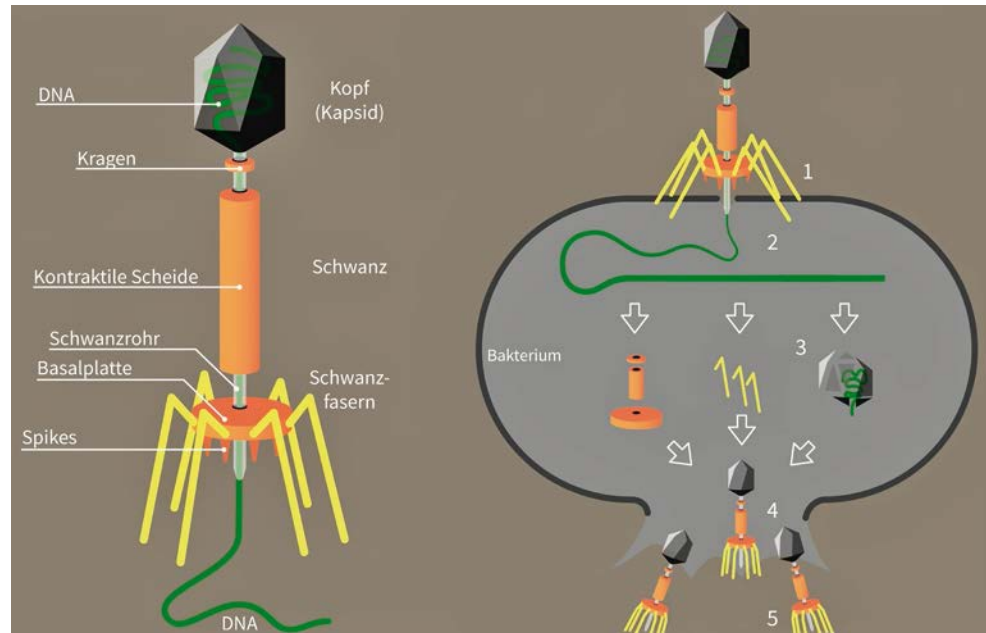
Umprogrammierung der Wirtszelle

Durch den Virusbefall wird eine Zelle umprogrammiert: Das Viruserbgut mit der darin enthaltenen Information zur Eigenreproduktion wird in die Wirtszelle eingeschleust und in deren DNA eingebaut. Die infizierte Zelle wird also darauf programmiert, dass ihr Baustoffwechsel jetzt nicht mehr ihre zelleigenen Stoffe herstellt. Stattdessen produziert sie nun neue Viruspartikel, die nach dem Absterben der Wirtszelle freigesetzt werden und wieder neue Zellen befallen.

Die Mondlandefähre

Viren, die Bakterien infizieren, nennt man Bakteriophagen. Anhand des Bakteriophagen T4

Ablauf einer Vireninfektion.



Schema eines Coronavirus.

kann der Ablauf einer Virusinfektion sehr gut veranschaulicht werden. Dieser Virus setzt sich auf das Bakterium (1) und spritzt sein Erbgut in die Zelle (2). Das Bakterium produziert nun die Einzelteile des Bakteriophagen (3) und setzt sie zusammen zu einem neuen T4-Bakteriophagen (4). Dieser wird in der Bakterienzelle vervielfältigt und nach Auflösung der Bakterienzellwand weiterverbreitet (5). Schon als Student hat mich das Aussehen und die Art und Weise dieser Erbgutübertragung fasziniert. Die elektronenmikroskopischen Bilder dieses Virus wirken irgendwie surreal. Sie sehen aus wie eine maschinenartige technische Konstruktion und haben für mich Ähnlichkeit mit der Mondlandefähre, die vor 50 Jahren die ersten Menschen auf dem Mond absetzte.


Der Coronavirus

Im Gegensatz zum Bakteriophagen T4, der eine Bakterienzelle befällt, infiziert der Coronavirus die Gewebezellen unserer Lunge. Der Ablauf ist im Prinzip derselbe wie bei einer Bakterieninfektion. Das Schema eines Coronavirus zeigt, dass auch dieser Virus nur aus einer Hülle mit «Spikes» – die das Andocken an die Zelle ermöglichen – und dem in der Hülle lokalisierten Erbgut besteht. Anstelle des «Einschiessens» des Viruserbgutes kommt es beim Coronabefall zur Fusion zwischen Virus und Gewebezelle, wo-

durch das Genom (RNA-Strang) in die Wirtszelle gelangt. Diese wird nun in eine Virenfabrik umgewandelt. Der Coronavirus wird vervielfältigt, die neuen Viren werden freigesetzt und infizieren nun weitere Zellen des Lungengewebes. Das abgetötete Gewebe verursacht in der Folge lokale Entzündungen, die eine Lungenentzündung auslösen können. Bei fortschreitender Infektion werden dann auch andere Organe wie Magen, Niere, Darm oder Herz beschädigt und deren Funktion beeinträchtigt, was im schlimmsten Fall zum Organversagen führen kann.

Nachwort

Ich bin mir bewusst, dass dieser Kurzartikel die wissenschaftlichen Fakten nur sehr vereinfacht wiedergibt bzw. wiedergeben kann. Die Naturwissenschaftler unter den Lesern mögen mir das verzeihen. Aber wenn jetzt einige Leser an den Computern sitzen und googeln, um Genaueres zu erfahren, dann habe ich mein Ziel erreicht.



Dr. Urs Baserga
 Biologe
 Alten/ZH
 Fotos: Urs Baserga

GENÜGSAMES GEWÄCHS

Echter Lavendel trotz Hitze und Trockenheit

Der Klimawandel stellt die Gartengestaltung vor neue Herausforderungen. Langanhaltende Hitzeperioden und Trockenzeiten machen nicht nur Mensch und Tier zu schaffen, auch viele der traditionellen Gartenpflanzen leiden unter den veränderten klimatischen Bedingungen.

Während der letzten heissen Sommer zeigten einige Gewächse deutliche Anzeichen für Hitzestress, andere vertrockneten sogar ganz – und dies trotz täglicher Runden mit dem Gartenschlauch. Daher rücken mehr und mehr Arten und Sorten ins gärtnerische Rampenlicht, die von Natur aus mit hohen Temperaturen und wenig Wasser gut zurechtkommen.

Eines dieser genügsamen Gewächse ist der äusserst hitzeresistente Echte Lavendel (*Lavandula angustifolia*), der sich durch einen feinen Duft auszeichnet und dessen Pflanzzeit jetzt beginnt.

Lavendel ist an Trockenheit gewöhnt

Ursprünglich stammt der Echte Lavendel – häufig auch als Englischer Lavendel bezeichnet – aus den südeuropäischen Küstenregionen des Mittelmeerraums wie Griechenland oder der Toskana. Dort wächst er wild auf felsigen, trockenen Hängen und hat verschiedene Strategien entwickelt, um mit den dortigen schwierigen Bedingungen bestens zurechtkommen: Neben einem gut ausgeprägten Wurzelgeflecht bildet Lavendel lange Pfahlwurzeln. Diese reichen bis tief in die Erde, wo sie ausreichend Wasser finden. Auch die kleinen, haarigen, hellen Blätter



Echter Lavendel ist von Natur aus hitzeresistent und genügsam und daher die ideale Gartenpflanze für die kommenden heissen Sommer.

helfen dem Halbstrauch über längere Trockenphasen, da über ihre Oberfläche nur sehr wenig Feuchtigkeit verdunstet.

So muss Lavendel selbst an besonders heissen Sommertagen nicht gegossen werden, lediglich bei anhaltender Trockenheit empfiehlt sich der Griff zur Spritzkanne. Das gilt jedoch nur für Lavendel im Beet. Steht er im Kübel, ist es



Neben dem typischen tiefen, satten Lilaton, gibt es auch Lavendel mit Blütenrispen in Rosa wie etwa die *Lavandula angustifolia* «Little Lottie».

wichtig, regelmässig zu wässern, da er dort nicht so tief wurzeln kann und generell weniger Erdvolumen zur Verfügung hat.

Downerry Lavendel ist winterhart

Bei Gewächsen, die in den heissen Regionen dieser Erde zu Hause sind, stellt sich die Frage, ob sie auch unsere nassen und häufig frostigen Winter vertragen. Das betrifft natürlich auch Lavendel, und eine allgemeingültige Antwort gibt es leider nicht. Möchte man auf Nummer sicher gehen, empfiehlt sich der sogenannte Downerry Lavendel, von denen es insgesamt über 30 verschiedene, in der Schweiz winterharte Sorten gibt. Dabei überzeugt das Sortiment nicht nur mit seiner Robustheit, sondern auch mit seiner Vielfalt. Neben dem typischen tiefen, satten Lilaton, gibt es auch Lavendel mit Blütenrispen in Weiss, Rosa, Hellblau oder Pastellviolett.

Auch in Bezug auf die Grösse bietet der Downerry Lavendel Abwechslung: Angefangen bei der Sorte «Arctic Snow», die maximal 40 Zentimeter hoch und buschig wächst, bis hin zur «Sussex», die durchaus eine Höhe von einem Meter erreichen kann.

Pflanzzeit ist im Frühling

Neben seinen attraktiven Blütenrispen, die im warmen Sommer einen angenehmen, ätherischen Duft verbreiten, überzeugt Englischer Lavendel auch mit seinem grau-grünlichen Laub. Dieses trägt er rund ums Jahr und gibt dem Garten somit auch im blütenlosen Zustand Farbe und wichtige Struktur – das spielt vor allem im Winter eine wichtige Rolle, wenn die meisten Gehölze ihre Blätter verlieren und die Stauden eingezogen sind.

Pflanzzeit ist neben dem Herbst jetzt im Frühling. Dann kann der Lavendel bestens anwachsen und schon in einigen Wochen den Garten mit seinen aromatischen Blütenrispen bereichern.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
Helix

Lavendel ist auch hervorragend für die Pflanzung in Kübel oder Töpfe geeignet. Anders als im Beet muss man hier jedoch regelmässig giessen.



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: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: René Homberger
R: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19
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: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30
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
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
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: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao
GS: Seestrasse 201, 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: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55
rechtsberatung@hev-rueti.ch

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 043 943 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
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Astrid Furrer

WALLISELLEN 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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77,
info@hev-wetzikon.ch
P: Ruth Bohren (ad interim)
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch
Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00
rechtsdienst@hev-wetzikon.ch

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 Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

T 0848 044 044
info@schlagenhaut.ch
www.schlagenhaut.ch



GARTENMÖBEL

DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

T 044 441 76 76
dietikon@denova.ch
www.denova.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 044 487 18 08
E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Solidarität!

Viele Gewerbetreibende bangen in diesen Tagen um ihre Existenz. Die Gesellschaft und unser Gemeinwesen sind herausgefordert – es braucht rasch praktikable Lösungen. Gerade in solchen Zeiten zeigt sich aber auch, wie gut das System funktioniert – wie stark und wie solidarisch die Gesellschaft tatsächlich ist.

In aller Munde ist die Last der Mieten für die Gewerbetreibenden. Viele Vermieter haben auf dem Verhandlungsweg zusammen mit Mietern, Lieferanten und Banken für alle tragbare Lösungen gefunden. Oft wurde eine Stundung der Miete, ein Teilerlass oder gar der Erlass der Miete gewährt.

Einige Organisationen rufen nun nach Lösungen, die der Bundesrat auf dem Verordnungswege erlassen soll. Diese Forderung verkennt allerdings, dass die betroffenen Mietvertragsverhältnisse mehr als nur vielfältig sind. Gemeint sind neben rein mietrechtlichen Aspekten weitere Vertragsabreden und Leistungspflichten, Umsatzmieten etc. Diese (Mieter-)Organisationen verlangen einen Totalerlass, eine «50:50-Lösung» oder eine Drittelteilung, wobei der Bund für einen Drittel der Miete aufkommen müsste.

Solidarität heisst aber auch, an möglichst alle zu denken. In der (öffentlichen) Diskussion bisher vergessen gingen aber die Detailhändler, Gastronomen usw., die Eigentümer sind und in ihrem eigenen Lokal einen heute praktisch geschlossenen Betrieb führen.

Die vom Bundesrat erlassene Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geht bei den Immobilien von einer Unterlegung von 40 Prozent durch Eigenkapital und 60 Prozent Fremdfinanzierung aus. Bei der Anpassung an Veränderungen des Referenzzinssatzes gilt dabei die Annahme, dass 70 Prozent der Mietzinseinnahmen für die Verzinsung des Fremdkapitals bestimmt sind.

Dies ist quasi nicht nur die schlechte Nachricht für die Vermieter, sondern eben auch für die Eigentümer. Solidarität heisst daher, nicht nur über die Mieter zu sprechen und für diese Lösungen zu suchen. Für die Eigentümer mit eigenen Betrieben brechen die Erträge geradezu doppelt weg!

H. Egloff

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **id group**.org