5 | 2020

# Der Zürcher Hauseigentümer

Schwerpunkt: Wohnungsbau mit nachhaltiger Wirkung

S. 7 Notrecht darf nicht alles: Schluss mit der staatspolitischen Irrfahrt

S. 26 Naturgefahren: Prävention statt Reaktion

HEV

**Sie haben genug um die Ohren.**
Beim Verkauf Ihrer Immobilie kümmern wir uns um alles.
Von A bis Z. Engagiert, professionell, persönlich.

Zollikon Baden Luzern Sursee Thalwil Uster Zürich **walde.ch**

WALDE & PARTNER

**Albert Leiser**
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

# Corona als Augenöffner?

Oft wird die Meinung vertreten, jede Krise sei auch eine Chance. So gesehen hat Corona vielleicht dem einen oder anderen die Augen geöffnet – z. B. für die Nachteile des öffentlichen Verkehrs gegenüber dem motorisierten Privatverkehr. Die erzwungene Nähe in Ersterem liess jedenfalls während des Lockdowns manchen auf Zweiteren umsteigen. Fahrräder waren in Anbetracht der in der Regel recht langen Arbeitswege meistens keine Option. Tief lässt blicken, dass die Stadt für Mitarbeiter der Verwaltung Parkplätze sperren liess, für deren Abschaffung sie sich sonst vehement einsetzt. Sie war schlicht darauf angewiesen. Es bleibt abzuwarten, ob diese Erkenntnis das Verständnis dafür stärkt, dass private Büros und Geschäfte genauso darauf angewiesen sind. Wie war das doch mit Wasser predigen und Wein trinken?

Gefallen hat mir dagegen, dass die Stadt für einmal eine gewisse Grosszügigkeit an den Tag gelegt und den Strassencafés mehr Platz zur Verfügung gestellt hat. Geht doch! Vielleicht kann man einen Hauch dieser positiven Einstellung in die Zeit nach Corona hinüberretten. Muss immer und überall gleich das Messband gezückt werden, auch wenn sich gar niemand gestört fühlt?

Wie gehofft wird endlich Licht am Ende des Tunnels sichtbar. Leider heisst das nicht, dass damit auch das Ende all der letztes Mal erwähnten Unsicherheiten in Sicht wäre. Wobei anzufügen ist, dass beispielsweise in Sachen Geschäftsmieten die Unsicherheit immer noch den von National- und Ständerat in Erwägung gezogenen Pauschallösungen vorzuziehen ist. Meine Meinung dazu habe ich schon letztes Mal dargelegt. Jetzt, wo sich das Mass der Einbussen langsam abschätzen lässt, sind die Voraussetzungen für fruchtbare Gespräche zwischen den Vertragspartnern besser denn je.

Eigenverantwortung sollte nicht nur in guten Zeiten zum Zuge kommen. Dass schon gleich zu Beginn des Lockdowns so vielen Geschäftsleuten das Geld ausging, hat mich schockiert. Der grassierenden Vollkaskomentalität, die sofort nach dem Staat ruft, kann ich nichts abgewinnen. Jemand muss am Ende die Zeche bezahlen. Bei den grosszügigen Zahlungen der öffentlichen Hand muss daher klar zwischen notwendigen Rettungsmassnahmen und reinen Wahlgeschenken unterschieden werden.

**Albert Leiser**

**Geschäftsstelle Hauseigentümerverband 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

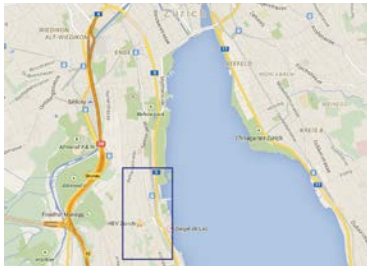
**Internet**
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

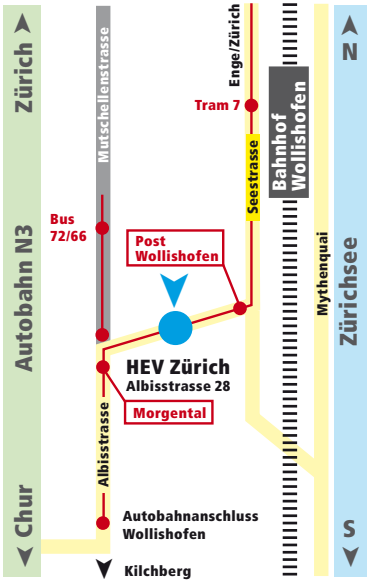
**Drucksachenverkauf**
Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 17 07

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**
Lic. iur. Daniela Fischer, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Dr. P. Ilg, Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute
Dr. Rudolf Marty, stv. Leiter Swiss Real Estate Institute
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Gregor Rutz, Nationalrat SVP, Präsident HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

**Inserateverwaltung**
Elvis Sahman
HEV Zürich
Postfach, 8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 18 08 | Fax 044 487 18 09

LinkedIn
linkedin.com/company/hev-zuerich

facebook.com/hev.zuerich

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





**SEITE DES DIREKTORS**

**Corona als Augenöffner?** 3

**SEITE DES PRÄSIDENTEN**

**Pragmatische Lösungen wären gefragt…** 75

**POLITIK**

RECHTSSTAAT IST ZU RESPEKTIEREN
**Notrecht darf nicht alles: Schluss mit der staatspolitischen Irrfahrt** 7

KEINEN EINGRIFF IN BESTEHENDE MIETVERTRÄGE
**Undifferenzierter Zwangserlass zu 70% der Geschäftsmieten gescheitert** 11

ÄNDERUNG KANTONALES ENERGIEGESETZ:
**HEV Kanton Zürich ist skeptisch und lehnt Zwang klar ab** 12
**«Aus dem Kantonsrat»** 15

**AKTUELL**

OHMA-STUDIE REGION ZÜRICH
**Rückläufige EFH-Nachfrage: Corona dürfte den Trend noch weiter verstärken** 20

REFERENZZINS
**Saron statt Libor** 24

SCHUTZMASSNAHMEN
**Naturgefahren – Prävention statt Reaktion** 26

ANSTRENGUNGEN DER GEBÄUDEEIGENTÜMER ZAHLEN SICH AUS
**Treibhausgasausstoss im Gebäudebereich ist weiter gesunken** 31

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:
**Minergie – Wohnungsbau mit nachhaltiger Wirkung**

**TRENDS**

MINERGIE
**Wohnungsbau mit nachhaltiger Wirkung im Weltpostpark Bern** 34

**RECHT**

SACHENRECHT
**Die Versicherungspflicht des Nutzniessers** 39

MIETZINS
**Wie berechnet man die Erhöhung bei wertvermehrenden Investitionen?** 43

STOCKWERKEIGENTUM
**Braucht es für eine Katzenleiter die Zustimmung der Gemeinschaft?** 46

MIETRECHT
**Die Teuerung bei Mietzinsanpassungen** 48

**NATUR**

SCHATTENGARTEN
**Von Mauerblümchen und seltenen Schattenschönheiten** 61

ERFAHRUNGEN EINES LEIDENSCHAFTLICHEN GÄRTNERS
**Von fiesen Schädlingen, duftenden Kräutern und üppigen Blumen** 69

**SERVICE**

DRUCKSACHENVERKAUF
**Ladestationen für Elektrofahrzeuge** 52
**Bestellformular** 55
**Kreuzworträtsel** 58

AUS DEN SEKTIONEN
**HEV Dübendorf & Oberes Glattal** 18
**HEV Wallisellen** 18
**HEV Wädenswil-Schönenberg-Hütten** 18
**HEV Zürich** 19
**HEV Pfannenstiel** 19

**Sektionen-Info** 72

ZUM TITELBILD

Ruhe vor dem möglichen Sturm: Nach dem Corona-Lockdown erwartet das Gewerbe schwierige Zeiten.

Bild: Adobe Stock

## HEV ZÜRICH

Aufgrund der aktuellen Vorgaben des BAG werden voraussichtlich ab Dienstag, 2. Juni 2020, alle Dienstleistungen und Beratungen einschliesslich persönlicher Verkauf von Drucksachen etc. wieder möglich sein.

Rechtsberatung **Verkauf** Bewertung Verwaltung Baumanagement

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

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

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch



RECHTSSTAAT IST ZU RESPEKTIEREN

# Notrecht darf nicht alles: Schluss mit der staatspolitischen Irrfahrt

**Seit Mitte März herrscht in der Schweiz eine «ausserordentliche Lage». Gestützt auf das Epidemiengesetz kann der Bundesrat derzeit via Verordnung selbst verfassungsmässige Grundrechte ausser Kraft setzen. Dass das Parlament dies nun ebenfalls versucht, zeigt die Gefahr des Machtmissbrauchs, welche Notrecht immer beinhaltet. Wir müssen dafür kämpfen, dass der Rechtsstaat auch in ausserordentlichen Lagen respektiert wird. Ansonsten wird die Schweiz zur Bananenrepublik.**

Das neue Coronavirus stellte die Welt innert weniger Wochen auf den Kopf. Am 16. März erklärte der Bundesrat die «ausserordentliche Lage». Fortan steuerte Bundesbern das ganze Land zentral; die Kantone hatten nur noch eingeschränkte Kompetenzen. Freiheitsrechte wurden eingeschränkt, politische Prozesse heruntergefahren, die Wirtschaft faktisch lahmgelegt.

Solche Situationen sind für die Wirtschaft, vor allem aber auch für den Rechtsstaat und die Demokratie eine enorme Bedrohung. Darum darf die Situation nicht nur aus gesundheitspolitischer Sicht betrachtet werden: Auch eine wirtschaftliche und vor allem eine staatspolitische Analyse drängen sich auf.

Gregor Rutz, lic. iur., Nationalrat / Präsident HEV Zürich

**Polizeigeneralklausel und Epidemiengesetz**

Die ausserordentliche Lage rief der Bund gestützt auf Art. 185 der Bundesverfassung (Polizeigeneralklausel) sowie das Epidemiengesetz (EpG) aus. Daraufhin verfügte er Massnahmen, welche beträchtliche Eingriffe in Grundrechte zur Folge hatten. Damit bewegt er sich politisch, aber auch juristisch auf dünnem Eis. Die genannten gesetzlichen Grundlagen geben dem Bund nämlich nicht generelle Vollmachten, wie immer wieder behauptet wird: Sie erlauben einzig die «gezielte und direkte Bekämpfung der Gefahren, mehr nicht» (Andreas Kley, «Notrecht und Demokratie – was darf der Bundesrat?», «Neue Zürcher Zeitung» vom 7.4.2020).

Anders formuliert: Die polizeiliche Generalklausel ist eine «notfallmässige Ersatzgrund-

lage» für Eingriffe in Grundrechte, welche aber nur in Fällen «ernster, unmittelbarer und nicht anders abwendbarer Gefahr» gilt (vgl. auch Art. 36 BV sowie René Rhinow/Markus Schefer, Schweizerisches Verfassungsrecht, 2. Auflage, Basel 2009, S. 242). Bei seinem Handeln ist der Staat immer an den Grundsatz der Verhältnismässigkeit gebunden: Eine Massnahme der öffentlichen Hand muss sowohl geeignet, erforderlich wie auch verhältnismässig i. e. S. (d. h. zumutbar) sein. Sind diese drei Bedingungen nicht kumulativ erfüllt, ist die Verhältnismässigkeit nicht gegeben (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, S. 133 ff.).

**Keine Legitimation für jedweden Eingriff**

Notstandssituationen sind gefährlich: Krisen, Kriege oder Katastrophen fordern den Rechtsstaat heraus. Die Abläufe der Gesetzgebung benötigen oft viel Zeit. Darum behilft man sich in solchen Situationen mit Notrecht: Der Regierung werden weitgehende Befugnisse übertragen. Doch auch wenn eine Notlage herrscht, gelten die verfassungsmässigen Rechte.

So auch der Schutz des Privateigentums: Notrecht legitimiert «nicht jedweden entschädigungslosen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und in die Eigentumsgarantie» (Paul Richli, Kurzgutachten 2020). In «schweren Mangellagen, denen die Wirtschaft nicht selbst zu begegnen vermag» (Art. 102 BV), können aufgrund des Landesversorgungsgesetzes (LVG) z. B. Geschäftsräume oder Transportfahrzeuge requiriert oder Betriebsschliessungen angeordnet werden. Hierfür sieht Art. 38 LVG aber Abgeltungen vor. Eine ähnliche Regelung enthält das Enteignungsgesetz, welches in Art. 16 EntG eine «volle Entschädigung» bei Enteignungen vorsieht. Dies alles dokumentiert, dass es in Art. 185 BV nicht etwa um «Fragen der ‹Staatsräson›, sondern um das Problem fehlender Voraussehbarkeit und das Erfordernis raschen Handelns» geht (Giovanni Biaggini/Thomas Gächter/Regina Kiener (Hg.), Staatsrecht, Zürich 2011, S. 231).

**Entschädigungsfrage steht im Raum**

Im Gegensatz zum LVG oder zum EntG sieht das EpG keine vergleichbaren Abgeltungen vor. Die Bestimmungen von Art. 63 ff. EpG beziehen sich auf Einzelpersonen oder Sachverhalte aus dem medizinischen Bereich. Diese Gesetzeslücke erweist sich als folgenschwer. Denn neben Ladenlokalen und Restaurants, welche derzeit mit den Vermietern über die Kosten der Zwangsschliessungen streiten, stehen die Spitäler im Fokus. Diese betrieben im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Engpässe bei der Behandlung von Covid-19-Patienten einen beträchtlichen Mehraufwand für entsprechende Vorhalteleistungen. Um die nötigen Behandlungskapazitäten sicherzustellen, untersagte der Bundesrat am 17. März die Durchführung von Wahleingriffen und nichtdringlichen Therapien bis zum 26. April 2020. Da die Spitäler im fraglichen Zeitraum nur dringliche Behandlungen durchführen durften, müssen sie bis Ende Jahr mit Ertragsausfällen in Milliardenhöhe rechnen. Es dro-hen Liquiditätsengpässe, und die Kantone müssen Massnahmenpakete für die Spitäler schnüren, um die Versorgungsstrukturen sicherzustellen.

**Bund steht in der Pflicht**

Selbstverständlich ist der Staat keine Vollkaskoversicherung – und er hat auch kein eigenes Geld. Dies ist bei der Diskussion von Massnahmen zur Krisenbekämpfung stets zu beachten. Trotzdem: Wo der Bund eingreift, steht er in der Verantwortung. Es kann nicht sein, dass Eingriffe in Grundrechte wie das Privateigentum und die Wirtschaftsfreiheit entschädigungslos erfolgen können. Ebenso falsch ist es, wenn nun die Vermieter in Fragen von Betriebsschliessungen geradestehen sollten: Die Ursache für die Störung im Gebrauch der Mietsache liegt «nicht in einer fehlerhaften Leistung des Vermieters, sondern an der Unmöglichkeit des Mieters, seinem Geschäft wie gewollt nachzugehen» (Peter Higi, gutachterliche Stellungnahme vom 26. März 2020). Für den Vermieter ist es unmöglich, die durch die behördlichen Verbote bewirkte Störung des eingemieteten Betriebs zu beseitigen. Insofern fehlt es «an einer Grundlage für die Herabsetzung des Mietzinses wegen Mangelhaftigkeit der Sache» (a. a. O.).

Dass National- und Ständerat nun Vorschläge diskutieren, mit welchen die Vermieter gezwungen werden sollen, auf einen substanziellen Teil der Miete zu verzichten, ist nicht nur absurd, sondern auch verfassungswidrig. Ein solcher Eingriff würde nicht nur einen Eingriff ins Privateigentum und in die Vertragsfreiheit – ein Grundprinzip des schweizerischen Obligationenrechts – darstellen, sondern darüber hinaus auch die Rechtssicherheit an sich gefährden. Der Grundsatz «pacta sunt servanda» (Verträge sind einzuhalten) würde ins Gegenteil verkehrt – kein Mensch wüsste mehr, was gilt. Das sich für solche gefährlichen verfassungswidrigen Bastelarbeiten bisweilen Mehrheiten in den Wirtschaftskommissionen des Parlaments finden, stimmt bedenklich.

**Klärung tut not**

Vor diesem Hintergrund habe ich den Bundesrat im Rahmen einer Interpellation aufgefordert, die wirre Situation zu klären. Ist der Bund bereit, seine Verantwortung zu übernehmen? Können Lösungen für die betroffenen Betriebe, aber v. a. auch für die Kantone gefunden werden? Ist sich der Bund der Tatsache bewusst, dass auch Notrecht nicht jedweden Eingriff rechtfertigt?

Im Falle einer negativen Antwort wissen wir, was zu tun ist. Der Hauseigentümerverband wird auch hier gefordert sein. So unbestritten der Schutz des Privateigentums auf den ersten Blick scheinen mag – so einfach ist die Sache unter dem Strich doch nicht.

*«Raum für Vertrauen heisst für mich, Sie engagiert zu unterstützen.»*

*Karin Truckenbrod*
*Immobilienbewirtschafterin*
*mit eidg. Fachausweis*

SVIT ZÜRICH

**ImmoCorner AG**

**Immobilienverkauf**
**Immobilienbewirtschaftung**

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

immocorner
raum für vertrauen

KEINEN EINGRIFF IN BESTEHENDE MIETVERTRÄGE

# Undifferenzierter Zwangserlass zu 70% der Geschäftsmieten gescheitert

**Die Mehrheit des Ständerates hat die Motion des Nationalrates abgelehnt, welche alle Vermieter von Geschäftsräumen mit Corona-bedingt angeordneten Schliessungen zu 70 Prozent Mieterlass während zweier Monate zwingen wollte. Das Parlament hat damit in der Sondersession keinen Eingriff in die bestehenden Mietverträge verabschiedet.**

Dies zeigt, dass rückwirkende Eingriffe in die Mietverträge unweigerlich zu Willkür und Ungerechtigkeit führen. Es ist unhaltbar, für die notrechtlichen Betriebseinschränkungen generell die Vermieter haften zu lassen. Es ist an den Parteien, situationsgerechte Lösungen im Einzelfall auszuhandeln.

Der Bundesrat hatte mittels Notrecht bereits Erleichterungen für Mieter angeordnet, für den Fall, dass sie mit der Zahlung von Mietzinsen in Rückstand geraten. Sie erhalten eine Nachfrist von mindestens 90 Tagen. Diese verordnete Zwangsstundung zugunsten Mieter hat bereits mehrmonatige sanktionslose Mietzinsausfälle für Vermieter zur Folge und hat Druck auf die Parteien gemacht, um einvernehmliche Lösungen zu finden. Weitergehende Eingriffe in die Vertragsbeziehungen zwischen Geschäftsraummietern und Vermietern hat der Bundesrat jedoch mit gutem Grund abgelehnt.

**Eingriff in die Mietverträge führt zu Willkür und Ungerechtigkeit**

Die Diskussionen im Parlament haben deutlich gemacht, dass es keine gerechte Pauschalregelung zu erzwungenen Mieterlassen von Geschäftsmietern aufgrund von Covid-19-bedingten Betriebseinschränkungen gibt. Rückwirkende Eingriffe in die Geschäftsmietverträge führt zu Willkür und Ungerechtigkeit. Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten sind im Geschäftsmietbereich äusserst vielfältig und umfassen neben rein mietrechtlichen Aspekten weitere Vertragsabreden und Leistungspflichten der Parteien.

Auch die finanziellen Verhältnisse von Mietern und Vermietern sind völlig individuell: Es gibt sowohl Unternehmer (Mieter) wie auch Vermieter, welche in vergangenen Jahren ausreichend finanzielle Reserven zum Schultern der Lasten anlegen konnten. Eine generelle Lastenübernahme durch die Vermieter ist weder angezeigt noch gerecht. Schliesslich sind es nicht die Vermieter, welche die Corona-Krise und ihre Folgen verursachten. Zudem müssen die Vermieter ihre Zahlungspflichten ungeschmälert leisten (Hypozinsen, Amortisationen, Gebühren, Abgaben, Hauswarte, Liegenschaftsverwaltungen, Servicefirmen etc.).

**Parteien müssen situationsgerechte Lösungen finden**

Generelle Zwangserlasse würden auch nicht zu Rechtssicherheit führen, denn jeder Eingriff führt zu Auslegungsspielraum und bietet Juristenfutter für lange Gerichtsverfahren. Geschäftsmieterverbände haben bereits Pilotverfahren angedroht. Es ist an den Parteien, bedarfsgerechte Lösungen auszuhandeln, welche den konkreten Verhältnissen und der individuellen Betroffenheit der Parteien Rechnung tragen.

Die Diskussion über die Auswirkungen und Betroffenheit im Geschäftsmietbereich durch die Corona-Krise sind bisher völlig unklar und beruhen auf reinen Behauptungen. Der Bundesrat hat daher ein Monitoring in Auftrag gegeben, um gesicherte Daten zu erhalten und gestützt darauf allfälligen Handlungsbedarf fundiert zu prüfen. Dies ist zielgerechter als willkürliche Hauruck-Übungen.

POLITIK

ÄNDERUNG KANTONALES ENERGIEGESETZ:

# HEV Kanton Zürich ist skeptisch und lehnt Zwang klar ab

**Die Revision des kantonalen Energiegesetzes birgt auf den ersten Blick keine allzu grossen Überraschungen. Wenn man den konziliant vorgetragenen Ausführungen des Baudirektors zuhört, könnte man den Eindruck gewinnen, dass sich die vorgeschlagenen Massnahmen einfach und pragmatisch umsetzen liessen. Doch wie so oft liegt der Teufel im Detail.**

So lehnt es der HEV Kanton Zürich dezidiert ab, dass im Bereich der Heizungssanierungen vom bewährten Prinzip der Freiwilligkeit und Eigenverantwortung auf einen staatlich verordneten Zwang abgerückt werden soll. Denn die $CO_2$-Emissionen aus Brennstoffen im Gebäudebereich konnten seit 1990 um über 25 Prozent gesenkt werden; unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums konnte der Energieverbrauch pro Kopf gar halbiert werden. Diese Zahlen belegen, dass die Hauseigentümer in den letzten 30 Jahren nicht nur davon geredet, sondern tatsächlich einen erheblichen Beitrag zur $CO_2$-Reduktion geleistet haben – dies notabene auf freiwilliger Basis und in Eigenverantwortung.

Umso bedauerlicher ist es, dass nun fossile Heizungen durch klimaneutrale Wärmepumpen ersetzt werden müssen, wenn dies technisch möglich ist, und die Lebenszykluskosten einer Wärmepumpe im Vergleich zu einer fossilen Heizung höchstens 5 Prozent höher sind. Diesen Zwang lehnt der HEV Kanton Zürich ab, zumal der Nachweis dieser Berechnung der Willkür durch die Verwaltung Tür und Tor öffnen würde. Auch wird das ebenfalls präsentierte, vom Steuerzahler finanzierte Förderprogramm nur 20 Prozent der Investitionskosten abdecken, die restlichen 80% muss der Hauseigentümer übernehmen.

**Sozialpolitische Auswirkungen im Auge behalten: § 11 Abs. 3 streichen**

Sofern die Bedingungen erfüllt sind, unter denen eine alte fossile Heizung durch eine neue, energieeffizientere fossile Heizung ersetzt werden kann, ist es wenig hilfreich bzw. gar kontraproduktiv, wenn der Regierungsrat am § 11 Abs. 3 festhält. § 11 Abs. 3 schreibt vor, dass bei einem Ersatz einer fossilen Heizung die Bauten so auszurüsten sind, dass der Anteil nichterneuerbarer Energien 90 Prozent des massgebenden Energiebedarfs nicht überschreiten darf. Viele Hauseigentümer dürften aufgrund der restriktiven Vorgaben, die einen drastischen Eingriff in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit darstellen, und der massiven Mehrkosten für Gebäudesanierungsmassnahmen (Fenster, Dach und Gebäudehülle) darauf verzichten, nötige und sinnvolle energieeffiziente Sanierungen vorzunehmen. Je nach Grösse kostet dies schnell einmal gegen CHF 200 000 und mehr.

Es darf jedenfalls nicht sein, dass gerade ältere Hauseigentümer, die ein Leben lang Eigenverantwortung übernommen haben, mit dieser Regelung de facto dazu gezwungen werden, ihr Eigenheim aufzugeben. Insofern begrüsst der HEV Kanton Zürich die vorgesehenen Härtefallmassnahmen. Noch besser allerdings wäre es, dass dieser neue § 11 Abs. 3, wie vom HEV Kanton Zürich in der Vernehmlassung beantragt, ersatzlos aus dem Energiegesetz gestrichen würde.

**Kein Zwang zur eigenen Stromproduktion**

Was den Energiebedarf bei Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung betrifft, der fortan ohne $CO_2$-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt werden soll, so hält der HEV Kanton Zürich auch diesbezüglich die Muss-Formulierung für wenig hilfreich. Denn bereits heute verfügen Neubauten kaum mehr über eine Öl- oder Gasheizung. Die Zwangsvorschrift hingegen, dass ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt wird, lehnt der HEV Kanton Zürich wiederum ab.

**Positive Aspekte des revidierten Energiegesetzes**

Der HEV Kanton Zürich begrüsst andererseits, dass energetische Sanierungen fortan in der Interessenabwägung bei Bauvorhaben gegenüber anderen Schutzinteressen, insbesondere dem Denkmalschutz, Priorität eingeräumt werden soll. Auch begrüsst es der HEV Kanton Zürich, dass es für Biogas inskünftig eine Zertifikatslösung geben soll. Auch sollen gemäss regierungsrätlichem Entwurf dezentrale elektrische Boiler nicht verboten werden, was positiv ist.

Gleichwohl: Was bleibt, ist der Eindruck einer Vorlage, die auf teure und bürokratische staatliche Vorschriften setzt, auf Zwang statt auf Freiwilligkeit. Damit wird der regierungsrätliche Entwurf nicht nur Innovationen hemmen, sondern auch die Wirtschaft und das Gewerbe wie auch Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer und somit letztlich Mieterinnen und Mieter finanziell belasten. Eine Mehrbelastung, die gerade in der gegenwärtigen Corona-Ausnahmesituation mit den zu befürchtenden Wohlstandseinbussen für Private und den klammen Staatskassen unangebracht ist.

**HEV Kanton Zürich setzt nun auf Kantonsrat**

Dem Ziel eines zeitgemässen Energiegesetzes leistet dieser Entwurf damit einen Bärendienst. Der HEV Kanton Zürich setzt nun auf die parlamentarischen Beratungen im Kantonsrat, die er kritisch begleiten wird.

Handwerk

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

BRUNNER KÜCHEN BETTWIL

brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

Rechtsberatung Verkauf Bewertung **Verwaltung** Baumanagement

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

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

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

**www.hev-zuerich.ch**

# «Aus dem Kantonsrat»

Bild: André Springer

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

**Sitzung des Kantonsrats vom 11. Mai 2020**
*Geschäft*
Parlamentarische Initiative 358/2018 «Grünflächenbonus»

Die Initiative verlangt, dass bei einem Ausbau von Dach- und Fassadenbegrünungen Bauherren mit einer höheren Ausnutzungsziffer belohnt werden. Damit wird für Hauseigentümer ein Anreiz geschaffen, solche Grünflächen zu realisieren und einen weiteren Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels zu leisten. Mehr Verschattung, Kühlung und Biodiversität: Davon profitieren alle, sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Allgemeinheit.

*Abstimmungsverhalten*
139 Stimmen dafür aus SVP, FDP, CVP, EDU, EVP, GLP, SP
Stimmen dagegen aus AL, Grünen

*Geschäft*
Parlamentarische Initiative 359/2018 «Unterhalt von Beförderungsanlagen»

Die Initiative verlangt, dass die Hersteller von Beförderungsanlagen wie Rolltreppen und Aufzügen verpflichtet werden sollen, die für den Betrieb und Unterhalt notwendigen Informationen und technischen Hilfsmittel an den Betreiber herauszugeben, so dass der Betrieb und Unterhalt fachgemäss erfolgen kann. Damit sollen die Wartungskosten gesenkt werden.

*Abstimmungsverhalten*
154 Stimmen dafür aus allen Parteien
Keine Stimmen dagegen

**Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat**

| | |
|---|---|
| AL | 6 Sitze |
| EVP | 8 Sitze |
| CVP/Parteilos | 9 Sitze |
| Grüne/CSP | 22 Sitze |
| GLP | 24 Sitze |
| FDP | 29 Sitze |
| SP | 34 Sitze |
| SVP/EDU | 48 Sitze |
| **Total** | **180 Sitze** |

Kostenlose Beratung:
0800 84 80 84

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

## Facility Service / Hauswartungen

**24 h-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
Kugeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

jetzer storen.

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

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

GROB METALLBAU AG
SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

....dä Schlosser vo Züri!

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

**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**

**www.hev-duebendorf.ch**

## WICHTIGE MITTEILUNG des Hauseigentümerverbands Dübendorf & Oberes Glattal

Wegen der akuten Infektionsgefährdung durch das Coronavirus und den entsprechenden amtlichen Veranstaltungsverboten wird der Vortrag

**Versicherungen rund ums Wohneigentum**
vom Donnerstag, 18. Juni 2020, 20.00 Uhr,
auf Frühjahr 2021 **verschoben**.

Wir danken für Ihr Verständnis und hoffen, Sie im Oktober zu unserem nächsten Vortrag begrüssen zu können.

Bitte bleiben Sie gesund.

HEV Dübendorf & Oberes Glattal

## HEV Wallisellen

Der Vorstand des HEV Wallisellen und Umgebung hat an seiner Sitzung vom 22. April 2020 folgenden Entscheid getroffen:

Die 86. Generalversammlung 2020 wird – in Anwendung der Sonderbestimmungen der Covid-19-Verordnung 2 – schriftlich durchgeführt.

## HEV Wädenswil-Schönenberg-Hütten

Die GV vom 28. Mai 2020 wird verschoben. Sollten es die gesundheitlichen Bestimmungen erlauben, ist als Ersatz der 3. September vorgesehen, ansonsten findet sie zu einem späteren Zeitpunkt statt.





## VEREINSVERSAMMLUNG 2020 HEV ZÜRICH

HEV Zürich

Die **Vereinsversammlung des HEV Zürich** kann **nicht wie geplant am 23. Juni 2020** durchgeführt werden.

Die Mitglieder des HEV Zürich erhalten die Unterlagen für eine **schriftliche Abstimmung** mit der Juni-Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» zugeschickt.

## HEV ZÜRICH: LADENLOKAL ÖFFNET AM DIENSTAG, 2. JUNI 2020

Im Einklang mit den aktuellen Verhaltens- und Hygieneregeln des BAG öffnet der HEV Zürich voraussichtlich am Dienstag, 2. Juni 2020, sein Ladenlokal wieder. Formulare, Bücher, Drucksachen etc. können damit wieder direkt bei der Geschäftsstelle des HEV Zürich an der Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, bezogen werden. Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag jeweils durchgehend von 8.00–17.30 Uhr.

Bestellungen sind weiterhin per Telefon 044 487 17 07 oder online über unseren Shop www.hev-zuerich-shop.ch möglich.

## HEV Pfannenstiel

Aufgrund der vom Bundesrat verordneten Massnahmen im Zusammenhang mit dem Coronavirus wurde die ordentliche Mitgliederversammlung vom 2. April 2020 abgesagt. Eine neue Versammlung kann erst angesetzt werden, sobald dies wieder zulässig und vertretbar ist.

Gerne sind wir jedoch für unsere Mitglieder wie bisher per Telefon und E-Mail erreichbar.

Ihr HEV Pfannenstiel info@hev-pfannenstiel.ch | 044 926 10 70

OHMA-STUDIE REGION ZÜRICH

# Rückläufige EFH-Nachfrage: Corona dürfte den Trend noch weiter verstärken

**In der Region Zürich nahm die Anzahl der im Jahr 2019 im Internet ausgeschriebenen Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozent ab. Die Insertionsdauer erhöhte sich hingegen um 4 auf 52 Tage. Die Verlängerung der Insertionsdauer pro Objekt, trotz einer Abnahme der Anzahl Inserate, weist auf eine sinkende Nachfrage hin. Dies zeigt die gemeinsame Studie des Swiss Real Estate Institute der HWZ und des Immobilienportals Homegate.**

In der Region Zürich sank die Zahl der EFH-Inserate 2019 um 133 Objekte auf 2336 Einfamilienhäuser. Mit einem Marktanteil von 9% am Total der in den acht umsatzstärksten Regionen registrierten EFH-Inserate (Waadt/Wallis, Mittelland, Nordwestschweiz, Zürich, Zentralschweiz, Tessin, Ostschweiz, Genf) belegte die Region Zürich den vierten Platz vor der Innerschweiz und der Ostschweiz.

Weiterhin fanden die Einfamilienhäuser in der Region Zürich am schnellsten einen Käufer. Doppelt so schnell wie in der langsamsten Region (Tessin mit 107 Tagen).

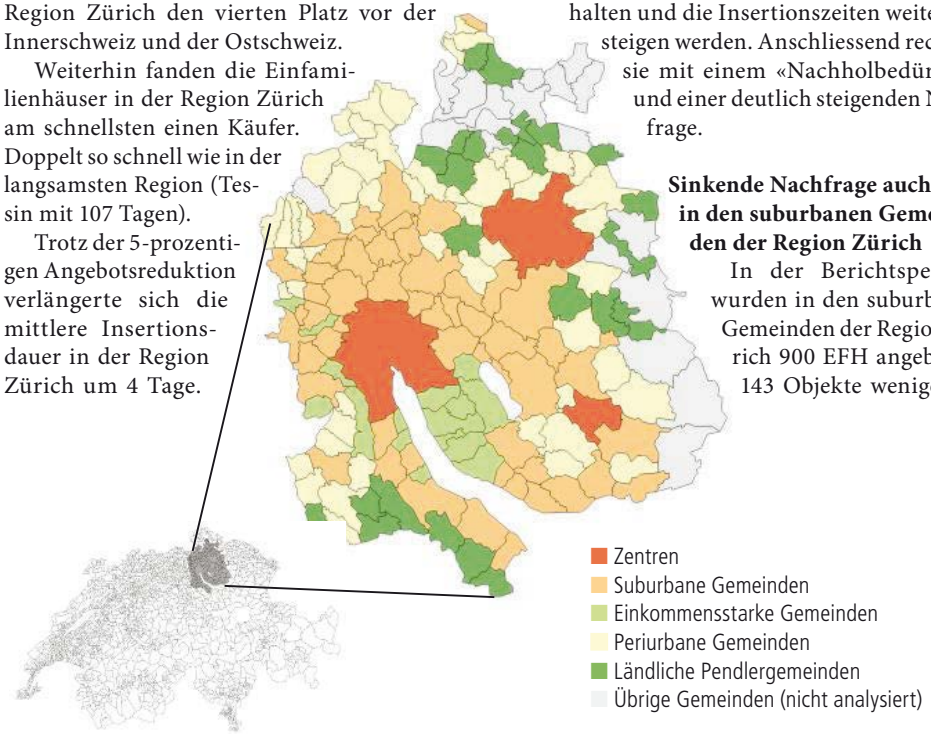
Trotz der 5-prozentigen Angebotsreduktion verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer in der Region Zürich um 4 Tage.

Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen kann durch einen spürbaren Nachfragerückgang erklärt werden.

Die Autoren gehen davon aus, dass sich die Käufer aufgrund der unsicheren Wirtschaftsentwicklung, verursacht durch die Corona-Krise, in den nächsten 6–12 Monaten zurückhalten und die Insertionszeiten weiter ansteigen werden. Anschliessend rechnen sie mit einem «Nachholbedürfnis» und einer deutlich steigenden Nachfrage.

**Sinkende Nachfrage auch in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich**

In der Berichtsperiode wurden in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich 900 EFH angeboten, 143 Objekte weniger als






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

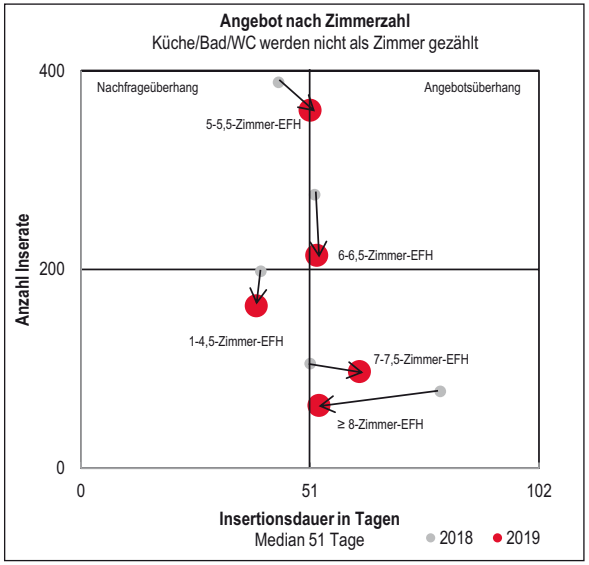
Mitglied Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches
SVGW SSIGE

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

im Vorjahr. Knapp die Hälfte aller EFH in der Region Zürich liegen in suburbanen Gemeinden, weit mehr als in allen anderen Gemeindetypen.

Auch in den suburbanen Gemeinden verlängerten sich die Insertionszeiten (plus 8,5%), obschon weniger Objekte angeboten wurden. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsvolumen und -dauer spricht auch in den suburbanen Gemeinden für einen Nachfragerückgang.

Die suburbanen Gemeinden der Region Zürich wiesen aber noch immer die deutlich tiefste Ausschreibungsdauer auf, die 8 bzw. 9 Tage kürzer war als die Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz bzw. Waadt/Wallis und Bern. Auch die suburbanen Gemeinden in der Region Zürich bleiben im Quervergleich zu den anderen Regionen ein «hot spot».



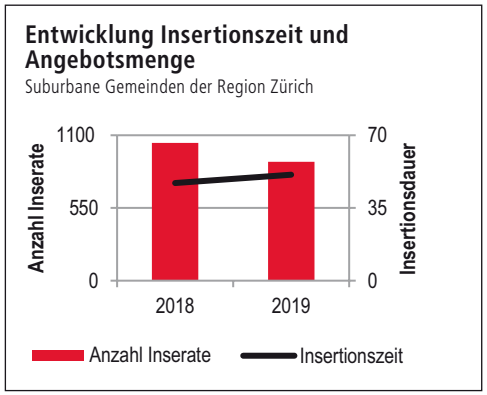

**Überangebot im Luxussegment weitgehend abgebaut**

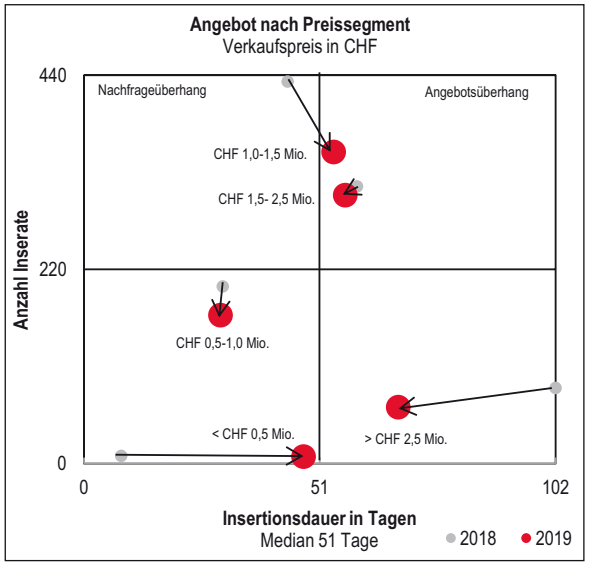
Die Differenzierung des EFH-Marktes in den suburbanen Gemeinden Zürichs nach dem Preis zeigt mehrheitlich eine Verkürzung der Insertionszeiten mit Ausnahme des Segmentes günstigsten (< CHF 0,5 Mio.) und des grössten Segmentes (CHF 1,0–1,5 Mio.). Weiter waren die Insertionsvolumina in allen Preissegmenten rückläufig, wobei die stärkste prozentuale Abnahme bei den EFH mit Preisen > CHF 2,5 Mio. stattfand, wodurch das Überangebot im Luxussegment fast vollständig abgebaut wurde.

Im Segment der EFH mit Preisen < CHF 0,5 Mio. versechsfachte sich die mittlere Insertionsdauer nahezu von 8 auf 47,5 Tage. Diese Entwicklung ist wahrscheinlich durch ein oder zwei Extremfälle getrieben, da insgesamt nur 8 Objekte im günstigsten Segment inseriert wurden.

Im mittleren Preissegment (CHF 1,0–1,5 Mio.) sank das Insertionsvolumen um 80 auf 353 Objekte (–18%), was trotzdem zu einer 23-prozentigen Erhöhung der Insertionsdauer zusammenfiel (+10 auf 54 Tage). Dies lässt ebenfalls eine Nachfragereduktion vermuten.

Im Schnitt wurden EFH in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich für rund CHF 8500 pro Quadratmeter Wohnfläche inseriert, was etwa dem Niveau der Innerschweiz entspricht. Damit war das Preisniveau nach der Region Genf (CHF 10 300) das zweithöchste der untersuchten acht Regionen. Im Vergleich wurde ein Quadratmeter Wohnfläche in der günstigsten Region Bern mit CHF 5700 nur für zwei Drittel des Preises eines EFH-Quadratmeters in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich inseriert.




**Angebot nach Zimmerzahl: Am häufigsten werden Einfamilienhäuser mit 5–5,5 Zimmern angeboten**

Die Segmentierung des EFH-Marktes der suburbanen Gemeinden Zürich nach Zimmerzahl zeigte wie bei der Segmentierung nach Preisen in allen Grössenkategorien eine Abnahme des Insertionsvolumens bei einer mehrheitlichen Verlängerung der Insertionszeiten: Der Markt der kleinsten Zimmerkategorie (1–4,5 Zimmer) war relativ stabil.

Bei der grössten und zweitgrössten Kategorie (5–5,5 Zimmer bzw. 6–6,5 Zimmer) sorgte eine um 8% bzw. 22% abnehmende Anzahl Inserate sogar für eine Verlängerung der Insertionsdauer um 16% bzw. 1%, was auf eine deutliche Nachfragereduktion hinweist.

Bei den Grössenkategorien von 7–7,5 Zimmern zeigte sich ebenfalls eine abnehmende Nachfrage.

Einzig ganz grosse Häuser über 8 Zimmer mussten rund einen Drittel weniger lang inseriert werden als im Vorjahr, was auf einen Nachfrageanstieg hinwies.

Im Vergleich zu den übrigen untersuchten Regionen war der Schwankungsbereich der Insertionsdauer am geringsten. Aber auch hier mussten die langsamsten 5% der Objekte knapp 300 Tage inseriert werden. Immerhin konnten 75% der Objekte in weniger als 100 Tagen verkauft werden.

Die Streuung der Insertionsdauer nimmt mit zunehmender Zimmerzahl und steigender Preiskategorie zu.

**OHMA – Online Home Market Analysis**

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt.

Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

**Dr. Rudolf Marty**
Senior wissenschaftlicher Mitarbeiter, stellvertretender Leiter Swiss Real Estate Institute

**Prof. Dr. P. Ilg**
Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute

Bild: AdobeStock

Wer sein Haus mit einer Saron-Hypothek bauen möchte, hat bald schon verschiedene Möglichkeiten.

REFERENZZINS

# Saron statt Libor

**Die Ablösung des in Misskredit geratenen Libor geht voran. Dieser wird bis Ende 2021 durch den Schweizer Referenzzins Saron ersetzt. Hauskäufer müssen sich mittelfristig von Libor-Hypotheken verabschieden.**

Seit über zehn Jahren schon gibt es den Saron («Swiss Average Rate Overnight»), bekannt war er bis jetzt jedoch vornehmlich Profis. Der Saron wurde als neuer Referenzzins für den hiesigen Währungsraum auserkoren und ist somit der Nachfolger des Libor («London Interbank Offered Rate»). Da in der Vergangenheit Banken diesen mit bewusst falschen Zahlenangaben manipuliert hatten, ist er in Verruf geraten und wird in der Folge bis Ende 2021 seine bisher überragende Bedeutung verlieren. Zum Zuge kommt nun der Saron. Dieser basiert auf einem Tagessatz, zu welchem sich Finanzinstitute in der Schweiz im Refinanzierungsgeschäft Mittel ausleihen.

Erste Saron-Hypotheken gibt es bereits. Nachdem im Februar die Glarner Kantonalbank angekündigt hatte, Geldmarkthypotheken auf Basis des Saron anzubieten, hat im April mit Raiffeisen einer der grossen Akteure im Schweizer Hypothekarmarkt nachgezogen. In nächster Zeit dürften weiter Anbieter folgen. So will etwa die UBS noch im ersten Halbjahr Saron-Hypotheken lancieren, die ZKB im Sommer und die CS in der zweiten Jahreshälfte.

Wer plant, sein Haus mit einer Saron-Hypothek zu bauen, hat also schon bald verschiedene Optionen. Doch auch in Zeiten des Saron werden potenzielle Hauskäufer nicht um ein gründliches Vergleichen der Angebote herumkommen. *(rcv)*



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

Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?
SIMTRA
Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung
SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte

Auch bei wenigen Stufen!
FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme
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

Bleiben Sie mit uns mobil!
Mit unserem Treppenlift verhilft die HERAG AG, ein Schweizer Unternehmen, ihren Kunden seit über 30 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort in ihrem Zuhause. Mit perfektem Service.

Zürich – Basel – Luzern
T 044 512 64 73
sales@stannah.ch
www.stannah.ch
Unverbindliche und kostenlose Beratung
HERAG Stannah
Ein Schweizer Unternehmen der Gruppe
DZ/01

AKTUELL

SCHUTZMASSNAHMEN

# Naturgefahren – Prävention statt Reaktion

**Sturm, Überschwemmung, Hagelschlag – so zerstörerisch Naturgefahren sind, es gibt Möglichkeiten, sich dagegen zu schützen. Je früher man an Präventions- beziehungsweise Schutzmassnahmen denkt, umso einfacher und günstiger ist die Umsetzung. Bei Um- und Neubauten empfiehlt es sich, den Baupartner auf Naturgefahren anzusprechen und Abklärungen sowie Nachweise zu verlangen. Unterstützung bieten die Objektschutzberater der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich. Sie sprechen Gebäuderisiken an und legen mit Bauherrschaften angemessene Massnahmen fest.**

Nur wer die Gefährdung seines Gebäudes kennt, kann sich gut schützen. Doch wie viel Schutz braucht ein Gebäude? Einerseits hängt es von der Gefährdung, andererseits von der Gebäudenutzung ab. Wirtschaftliche Überlegungen helfen, ein sinnvolles Verhältnis von Aufwand und Nutzen zu erreichen. Wichtig ist: frühzeitig! Und wer schon bei der Planung nötige Schutzmassnahmen vorsieht, spart Geld. Je früher man Massnahmen plant, desto einfacher und günstiger können sie umgesetzt werden.

**Gut vorbereitet für ein Bauvorhaben**

Ein Blick in die Gefahrenkarte Hochwasser oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss lohnt sich. Es erspart Unstimmigkeiten bei der Baueingabe und noch wichtiger: Je nach Gefährdung und Risiko sind gemäss Auflagen des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Kanton Zürich, zum Erhalt der Baubewilligung Gebäudeschutzmassnahmen Pflicht oder sie sind eigenverantwortlich umzusetzen.

Bei eigenverantwortlicher Umsetzung bieten die Objektschutzberater der GVZ Unterstützung. Nehmen Sie frühzeitig mit ihnen Kontakt auf. Abhängig von Gefährdung und Komplexität eines Bauvorhabens (Neubau, Umbau, Sanierung) sind eine Begehung vor Ort, die Beurteilung anhand der Projektpläne oder eine kurze Telefonberatung sinnvoll. Weiterführende Informationen zum richtigen Vorgehen liefert zudem der «Leitfaden[1] Gebäudeschutz Hochwasser», Kanton Zürich.

**Erhöhte Risiken – die GVZ beteiligt sich**

Wer sein bestehendes Gebäude freiwillig vor Überschwemmung schützen will, erhält unter bestimmten Voraussetzungen von der GVZ Subventionsbeiträge von bis zu 40% (Reglement[2], gültig seit 1. April 2020). Die Grundlage dafür ist eine Änderung des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (GebVG), welcher der Kantonsrat am 4. November 2019 zugestimmt hat. Sie beinhaltet die Erweiterung der Subventionen an den Gebäudeschutz.

Finanziell unterstützt werden beispielsweise Schutzmassnahmen wie die Abschottung von Öffnungen, die Erhöhung von Lichtschächten, Sockelmauern und Türschwellen sowie Ablenkmauern und -dämme. Keine Beiträge richtet die GVZ hingegen für wasserbauliche Massnahmen, unverhältnismässige oder unwirksame Massnahmen, Behebungen von Gebäudemängeln oder für Rückstauklappen aus.

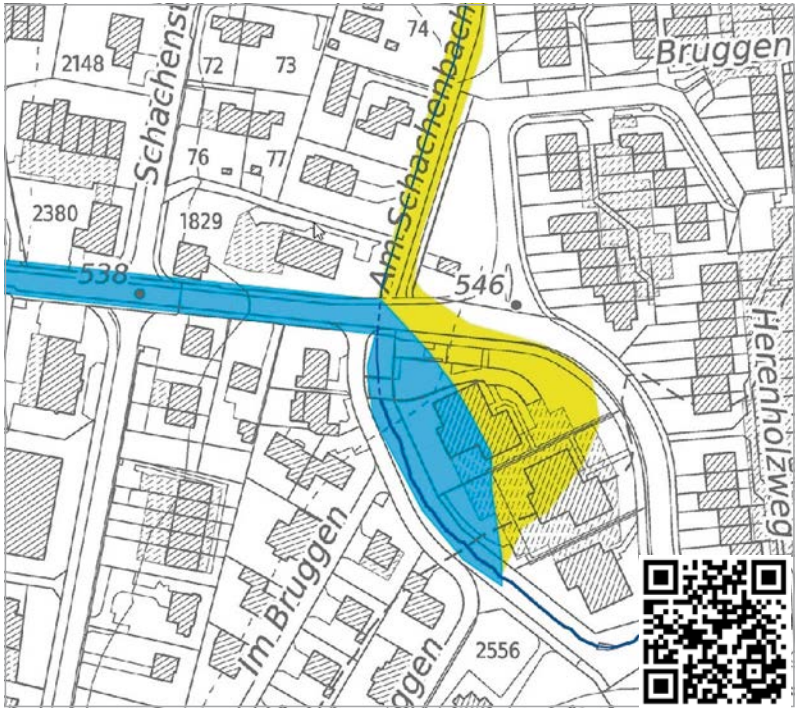
**Grosse Gebäude, viel Potenzial für beschädigte Storen**

Auch Hagel zählt zu den Naturgefahren. Fenster und Fensterrahmen sind heutzutage äusserst robust und trotzen selbst Hagelkörnern

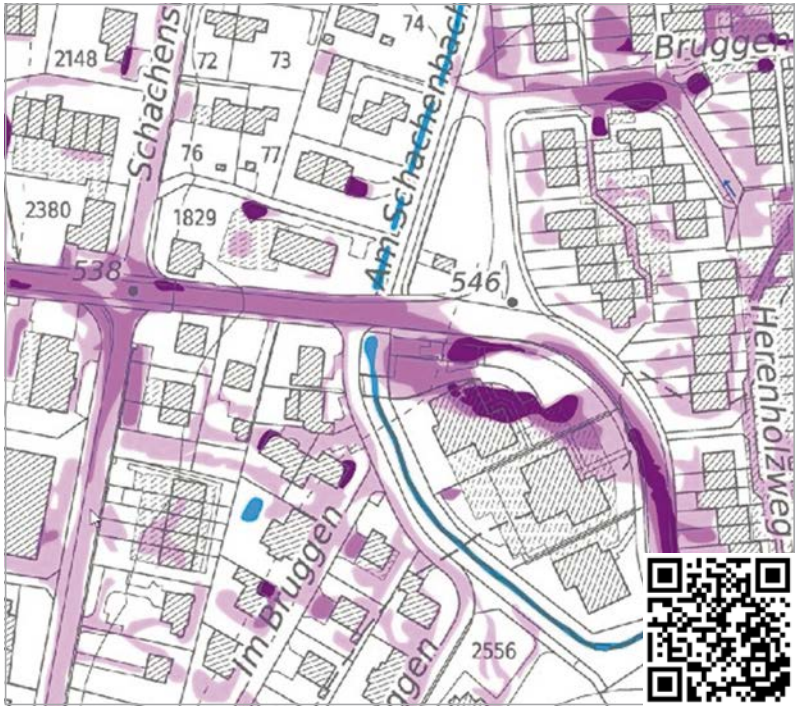
1) Leitfaden
https://awel.zh.ch

2) Reglement
https://www.gvz.ch

Beispiel Gefahrenkarte Hochwasser




Beispiel Gefährdungskarte Oberflächenabfluss



mit einem Durchmesser von drei bis vier Zentimetern. Sonnen- sowie Lamellenstoren wiederum sind anfällig für die Zerstörungskraft von Hagel und Winden in Orkanstärke. Das System «Hagelschutz – einfach automatisch», eine gemeinsame Entwicklung der Kantonalen Gebäudeversicherungen, SRF Meteo und NetIT-Services, zieht die Storen bei akuter Hagelgefahr automatisch hoch – also die ideale Lösung für grössere Industrie-, Geschäfts- und Bürogebäude.

Die GVZ stellt Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern mit hohem Schadenpotenzial infolge Hagel das System unter gewissen Voraussetzungen kostenlos zur Verfügung. Richtwerte sind: ein Gebäudeversicherungswert von mindestens 20 Mio. Franken, rund 100 Storen oder ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Und wenn es um hagelsicheres Bauen geht, beugt man Schäden am besten mit hagelgeprüften Materialien und Bauteilen vor.

Ein Schutz wird für besonders empfindliche und exponierte Bauteile wie Kunststoffoberlichter empfohlen.

Beispiele von subventionierten Massnahmen:
(links) Ablenkmauer für Oberflächenabfluss,
(rechts) System «Hagelschutz – einfach automatisch»

**Kontakt mit der GVZ**

Die kompetenten Mitarbeitenden des Teams Naturgefahren beraten Sie in allen Belangen der Elementarschadenprävention und Gebäudeschutzmassnahmen.

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

E-Mail: naturgefahren@gvz.ch
Telefon: 044 308 21 55

**Informationen zum hagelsicheren Bauen finden Interessierte unter:**

www.schutz-vor-naturgefahren.ch/bauherr/naturgefahren/hagel.html

Unterstützung bieten auch hier die Objektschutzberater der GVZ.

## Wichtige Tipps und Informationsquellen für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer

**Wetteralarm**
Die kostenlose App «Wetteralarm» warnt frühzeitig vor Unwettern, damit Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer Vorkehrungen treffen können. Mehr Informationen unter www.wetteralarm.ch

**Das Gebäude richtig schützen**
Die Webseite www.schutz-vor-naturgefahren.ch versorgt sowohl Bauherrschaften, Planerinnen und Planer als auch Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer mit hilfreichen Informationen zum Gebäudeschutz – Sturm, Überschwemmung, Hagel, Erdbeben.

## Was ist im Schadenfall zu tun?

Melden Sie einen Schaden möglichst rasch über die 24-Stunden GVZ-Schaden-Hotline oder über das Schadenformular auf der GVZ-Website www.gvz.ch → Schaden melden. Nennen Sie die Adresse, Versicherungs- oder Gebäudenummer, Art des Schadens mit Beschreibung sowie Datum des Schadens. Dokumentieren Sie den Schaden, indem Sie Fotos machen. Organisieren Sie Sofortmassnahmen, damit der Schaden nicht grösser wird. Dazu zählen Notabdeckungen und Notabdichtungen, das Abpumpen von Wasser, das Aufstellen von Entfeuchtungs- und Trocknungsapparaten in geschlossenen Räumen sowie die Grobreinigung. Verzichten Sie jedoch auf Reparaturarbeiten und entsorgen Sie keine beschädigten Gebäudeteile oder Einrichtungen, bevor nicht eine Schätzungsexpertin oder ein Schätzungsexperte der GVZ oder eines Privatversicherers den Schaden vor Ort begutachtet hat.

Mit einer Terrassenüberdachung geniessen Sie den Sommer und Ihre Ferien zuhause. Dabei sind Überdachung und Sonnenschutz harmonisch und nach Ihrem Geschmack aufeinander abgestimmt. Zusätzlich stehen LED-Leuchten, Glasschiebewände und Senkrechtmarkisen als Erweiterung zur Auswahl.

**Wir beraten, planen und montieren, auch in herausfordernden Zeiten! Selbstverständlich werden alle sicherheitsrelevanten Massnahmen eingehalten um Ihre und unsere Gesundheit zu schützen.**

**Sonnenschutz – automatisch gut.**
www.griesser.ch

GRIESSER



ANSTRENGUNGEN DER GEBÄUDEEIGENTÜMER ZAHLEN SICH AUS

# Treibhausgasausstoss im Gebäudebereich ist weiter gesunken

**Die Liegenschaftseigentümer nehmen ihre Verantwortung wahr und leisten mit einer erneuten Reduktion des Treibhausgasausstosses im Gebäudebereich ihren aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Dies belegen die neusten Zahlen des Bundesamts für Umwelt. Im Jahr 2018 wurden – verglichen mit dem Volumen des Jahres 1990 – mit 34 Prozent ein gutes Drittel weniger Treibhausgase ausgestossen.**

Gesamtschweizerisch investieren private Immobilieneigentümer jedes Jahr rund zwölf Milliarden Franken – das sind alle zwei Jahre die Gesamtkosten der ganzen Neat – in den Unterhalt und die Erneuerung ihrer Liegenschaften. Die energetische Ertüchtigung, unter anderem der Einbau von mit alternativer Energie betriebenen Heizsystemen, spielt dabei eine Hauptrolle.

In den letzten 15 Jahren konnte so der Energiebedarf kontinuierlich gesenkt und damit der Treibhausgasausstoss im Gebäudebereich gegenüber dem Gesamtvolumen des Jahres 1990 um 34 Prozent reduziert werden. Dies bei notabene gleichzeitig starker Zunahme der Bevölkerung und entsprechendem Wachstum des Gebäudeparks. Die kontinuierliche Senkung widerspiegelt deutlich die langen, gleichzeitig aber auch beständigen Zyklen im Baubereich. Eine stetige Entwicklung, die sich aufgrund der in den Kantonen bereits umgesetzten Massnahmen laufend zu einer noch stärkeren Absenkung ausweiten wird.

**Keine Schnellschüsse**

Im Zuge der politischen Debatte zum neuen $CO_2$-Gesetz soll der Gebäudebereich mit weiteren einschneidenden Vorschriften belastet werden. Innert kürzester Zeit sollen massiv gesenkte Grenzwerte und Verbote von fossilen Brennstoffen umgesetzt werden. Die langen Lebenszyklen von Komponenten des Gebäudeparks bleiben dabei unberücksichtigt. Für rund 80 Prozent der Bauten bedingt dies einen Wechsel auf erneuerbare Energien bei doppelt so hohen Investitionskosten wie für eine bisherige Heizung. Alternativ oder teilweise auch zusätzlich muss eine umfassende Gebäudehüllensanierung vorgenommen werden. Massnahmen, welche bei einem Einfamilienhaus mit 100 000 bis 150 000 Franken zu Buche schlagen dürften. Bei Mehrfamilienhäusern fallen diese Kosten entsprechend höher aus. Hiervon betroffen sind auch Mieterinnen und Mieter.

Der Gebäudebereich ist bezüglich der Senkung der Treibhausgase auf dem festgelegten Zielkurs. Der bisher eingeschlagene Pfad ist sowohl umsetzungstechnisch als auch aus finanzieller Sicht für Mieter und Eigentümer realisierbar. Der HEV Schweiz fordert, an diesem realitätsorientierten Kurs festzuhalten.

*Bundesamt für Umwelt, Kenngrössen zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in der Schweiz, 1990–2018, aktualisiert im April 2020.*

www.bafu.admin.ch

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

Küsnacht ZH

## Wohnen kann so schön sein

Die 2½-Zimmer-Wohnung im 2. OG (Lift vorhanden) befindet sich an ruhiger und sonniger Lage. Aussicht vom gedeckten Balkon, Wohnfläche ca. 66 m², eigene Waschküche und 2 Kellerräume im UG. Baujahr 2002.

Verhandlungspreis: CHF 875 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage,

Zürich (Kreis 3)

## Stadtwohnung mit grossem Gartensitzplatz

An ruhiger und sonniger Lage in der Nähe des Albisriederplatzes. 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Gartensitzplatz. Wohnfläche ca. 62,4 m², eigenes Keller- und Estrichabteil. Baujahr 1947. Verhandlungspreis: CHF 895 000.–.

Zürich (Kreis 6)

## 793 m² Bauland mit bestehenden Einfamilienhäusern

Das Grundstück befindet sich in einem begehrten Wohnquartier an sonniger, zentraler und kinderfreundlicher Lage. Grundstücksfläche für Kataster Nr. UN2973: 386 m² und Grundstücksfläche für Kataster Nr. UN2974: 407 m², Zoneneinteilung: W4.

Verhandlungspreis: CHF 4 000 000.–.

**Bewährte Werte!**
Die Bewertung wie auch der Verkauf einer Immobilie basieren beide auf umfassendem Wissen und langjähriger Erfahrung. Die Fachleute des HEV Zürich verfügen über beides.
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 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**

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

HEV Zürich

MIGROL

Luft-Wasser-Wärmepumpe | Wärmepumpen-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**

# Wohnungsbau mit nachhaltiger Wirkung im Weltpostpark Bern

**Auf dem Murifeld bei Bern entsteht das neue Stadtquartier Weltpostpark. Dazu gehören die drei Wohnbauten von SSA Architekten. Im Dezember 2019 wurde der erste Wohnbau bezogen. Die Überbauung schafft hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum. Zudem wird die benötigte Energie zu hundert Prozent aus regenerativen Energiequellen erzeugt.**

Redaktion: Wohnrevue



Vergangenen Dezember bezogen die Bewohner das erste der drei Gebäude, jetzt sind auch die anderen beiden Wohnhäuser bezugsbereit. Im Sommer 2020 wird die Landschaftsgestaltung abgeschlossen und das Siedlungsquartier vollendet sein.

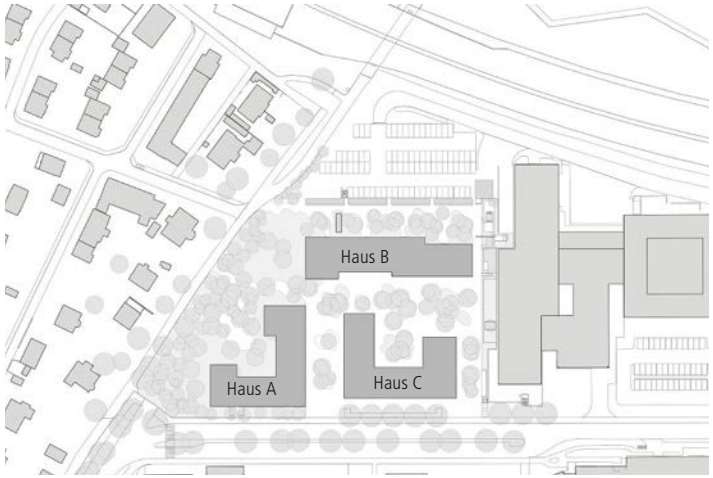
**Hochwertig und trotzdem bezahlbar**

SSA Architekten aus Basel haben mit den drei Wohnbauten mit insgesamt 170 Wohnungen ein Projekt im nachverdichteten Gebiet mit hochwertigem und dennoch bezahlbarem Wohnraum realisiert: Zwei Häuser sind im mittleren Mietsegment angesiedelt, in einem werden Wohnungen im preisgünstigen Segment angeboten. Vorbildlich ist auch die nachhaltige Bauweise und die Energiegewinnung über einen der grössten Eisspeicher der Schweiz in Kombination mit einer Abwasserwärmepumpe und Solarabsorbern.

Angesichts der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Bern entschied sich die Swiss Prime Site Immobilien AG, das bis dato ausschliesslich für Büros und Dienstleistungen genutzte Grundstück zum Wohnort zu entwickeln. Die drei Wohnbauten von SSA Architekten setzen dabei auf eine nachhaltige und hochwertige Architektur, die sich an der heterogenen Umgebung orientiert und gleichzeitig einen attraktiven, geschützten Wohnort mit eigener Identität schafft. So bildet das winkelförmige Volumen (Haus A) einen fliessenden Übergang zu den Wohnüberbauungen im Westen, während das lang gestreckte Gebäude (Haus B) gegen die Autobahn den ruhigen Innenhof von der lärmbelasteten Strassenseite abschirmt. Im U-förmigen Baukörper (Haus C) befinden sich im Erdgeschoss, entlang der Weltpoststrasse, einige Gewerberäume mit vorgelagertem Aussenbereich (Übersicht auf der kommenden Seite).

Auf diese Weise entstehen in den Zwischenräumen verkehrsfreie Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Fontana Landschaftsarchitektur gestalteten hier ein Umgebungskonzept, das trotz

TRENDS



Oben: Übersichtsplan Weltpostpark.

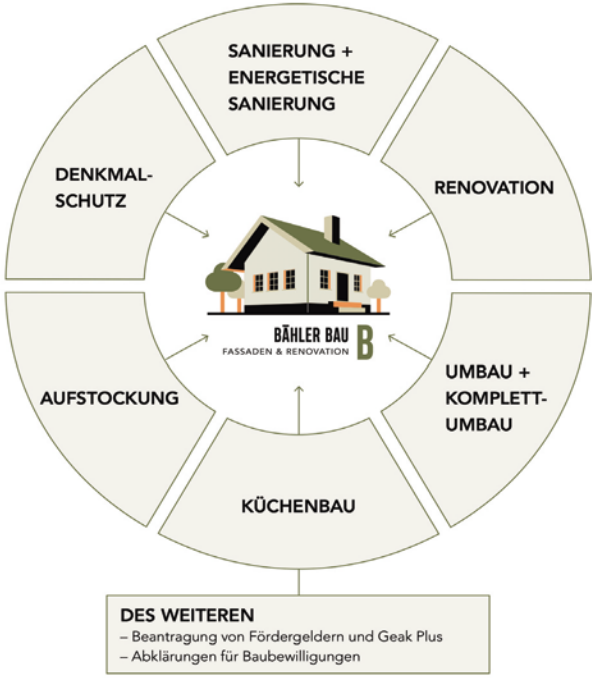
Links: Der schlichte aber hochwertige Innenausbau überzeugt auf ganzer Linie

Rechts: Grosszügige Loggias sorgen für eine spannende Abwechslung zwischen privatem Innen- und Aussenraum.

der dichten Bebauung und der vielen versiegelten Flächen eine parkähnliche Atmosphäre schafft. Die Wohnungsgrundrisse sind grösstenteils zweiseitig orientiert. Dies ermöglicht eine gleichmässige Helligkeit und das Querlüften in den Wohnungen. Die Loggien bieten im Gegensatz zum öffentlichen Hof private Aussenbereiche. In der Höhe knüpft das städtebauliche Ensemble an die sechsgeschossigen Bürobauten im Osten an. Auf den ersten Blick ergeben die klar geschnittenen Baukörper und die homogenen Klinkerfassaden ein einheitliches, unauffälliges Bild. Allerdings sind die gebrannten Steine nicht wie üblich mit der glatten Schauseite, sondern mit der rohen Fussseite sichtbar nach aussen vermauert. Der zweite «kleine Unterschied» liegt im Ton der Backsteine: Die dezent voneinander abweichenden Farben der drei Gebäude tragen zur besseren Orientierung in der Wohnüberbauung bei. Swiss Prime Site Immobilien AG legt Wert auf eine hohe Bauqualität, da sich damit der Aufwand im Betrieb langfristig reduziert. Gleichzeitig entsteht in Kombination mit hochwertiger Architektur bezahlbarer Wohnraum. Während die Häuser A und B im mittleren Mietsegment angesiedelt sind, werden im Haus C Wohnungen im preisgünstigen Segment angeboten. Hier liegt die Nettomiete bei einem Teil der 4-Zimmer-Wohnungen bei CHF 2000.–, was für eine Neubauwohnung in der Schweiz sehr günstig ist. Hinzu kommt, dass der Mix aus 1-Zimmer-Studios bis flexibel nutzbaren 5-Zimmer-Wohnungen eine grosse Bandbreite an verschiedenen Wohnformen abdeckt. So gewährleisten die unterschiedlichen Wohnangebote und Mietsegmente eine soziale Durchmischung. Alle Gebäude sind Minergie-Eco-zertifiziert, werden gemäss dem SIA-Energie-Effizienzpfad (SIA 2040) gebaut und die benötigte Energie wird zu 100% aus regenerativen Energien, darunter Solarenergie, erzeugt. Die gesamte Heizleistung inklusive Warmwasseraufbereitung erfolgt über vier Eisspeicher in Kombination mit Abwasserwärmenutzung. «Es handelt sich derzeit um die grösste Anlage dieser Art in der Schweiz», sagt Architekt Herbert Schmid, Gründer von SSA Architekten.

ssa-architekten.ch, weltpostpark.ch

IHR BAUVORHABEN IN GUTEN HÄNDEN
SEIT 2005




**BAEHLER BAU AG**
**Entwickelt, Plant und Realisiert Ihr Eigenheim**

Von der Offert Stellung über die Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie durch das Projekt. Wir sind Ihr Partner rund um Ihr Zuhause, sei es ein Umbau, eine Sanierung, eine Renovation oder eine Aufstockung, wir haben für jeden das passende Angebot.

Besuchen Sie uns für weitere Informationen auf unserer Homepage **www.baehler-bau.ch** oder kontaktieren Sie uns telefonisch unter **044 833 30 00** für einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

BÄHLER BAU
FASSADEN & RENOVATION

**BÄHLER BAU AG**
Rossbergstrasse 29
CH-8310 Kemptthal

www.baehler-bau.ch
044 833 30 00
info@baehler-bau.ch

SACHENRECHT

# Die Versicherungspflicht des Nutzniessers

**«Ich bin Nutzniesserin eines Hauses, welches ich im Zuge der Nachfolgeregelung meiner Tochter übertragen habe. Es ist nun die Diskussion aufgekommen, wer für die verschiedenen Versicherungen, beispielsweise die obligatorische Gebäudeversicherung oder die Haftpflicht, zuständig ist, respektive die Prämien bezahlen muss. Gibt es dazu eine rechtliche Regelung?»**

**Versicherungspflicht**
In der Tat gibt es eine gesetzliche Pflicht des Nutzniessers, welche in Art. 767 ZGB festgehalten ist: «Der Nutzniesser hat den Gegenstand zugunsten des Eigentümers gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern, soweit diese Versicherung nach üblicher Auffassung zu den Pflichten einer sorgfältigen Wirtschaft gerechnet wird. Die Versicherungsprämien hat in diesem Falle, sowie wenn eine bereits versicherte Sache in Nutzniessung kommt, für die Zeit seiner Nutzniessung der Nutzniesser zu tragen.»

Die übliche Auffassung in der Schweiz als das wohl bestversicherte Volk dürfe daher eher ausgedehnt sein, sicherlich zählt dazu die obligatorische kantonale Gebäudeversicherung oder auch die Gebäudewasserversicherung. Die Versicherungspflicht leitet sich ab aus den gesetzlichen Vorgaben der Nutzniessung, dass der Nutzniesser einerseits die Pflicht hat, die Sache im Bestand zu erhalten. Daraus ergibt sich die Pflicht zur Rückgabe und zur Werterhaltung, welche dem Nutzniesser obliegt, sollte die Sache beschädigt oder zerstört werden.

Gegenstand der Versicherungspflicht ist also bei der ordentlichen Nutzniessung die Substanz des Nutzniessungsgutes. Ergänzend ist es sicher auch sinnvoll, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, obwohl sich dies nicht aus Art. 767 ZGB ergibt.

**Versicherungsdeckung**
Der Nutzniesser muss den vollen Wert der Sache versichern, allenfalls abzüglich einer Wertminderung durch den Gebrauch (so eine solche eintritt): Die Versicherungssumme darf daher entsprechend proportional herabgesetzt werden, denn ohne Schadensereignis bekäme der Eigentümer auch nur die entsprechende entwertete Sache zurück.

Mit Eintritt eines Ereignisses vor Ende der Nutzniessung erhält der Eigentümer in der Regel den vollen Anfangswert ersetzt, von dem der Nutzniesser nicht mehr profitieren kann und während der Nutzungsdauer im Verhältnis zum Zeitwert eine überhöhte Prämie bezahlt hat. Über diese Versicherungsdeckung hinaus kann der Nutzniesser selber gestalten (höhere Versi-

Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:
www.facebook.com/hev.zuerich

cherung, Selbstbehalt). Darüber muss er dem Eigentümer auch keine Auskunft geben. Stellt der Eigentümer eine Unterversicherung oder gar keine Versicherung fest, kann er rechtlich vorgehen und z.B. eine Sicherstellung verlangen (Art. 759 ff. ZGB).

Bei konsequenter Nichtbezahlung der Prämien wäre wohl als ultima ratio ein Entzug der Nutzniessung zu prüfen.

**Bereits versicherte Güter**

Wenn, wie üblich, die Sache bereits vom Eigentümer versichert wurde bei Beginn der Nutzniessung, muss der Nutzniesser für die Zeit seiner Berechtigung die Prämien bezahlen, und zwar so, wie die Versicherung bereits besteht, als eine Art Belastung. Neben der oben erwähnten «Grundversicherung» muss er aber auch allfällige zusätzliche, aus seiner Sicht «freiwillige» oder Doppelversicherungen bezahlen, die der Eigentümer bereits abgeschlossen hat. Nur wenn der Eigentümer nach Beginn der Nutzniessung Versicherungen abschliesst, ist der Nutzniesser von der Prämienzahlung befreit.

**Das Verhältnis Eigentümer / Nutzniesser / Versicherer**

Wenn der Nutzniesser selber die Sache versichert, ist er Versicherungsnehmer, der die Versicherung für fremde Rechnung abzuschliessen hat, er kann den Anspruch direkt gegen den Versicherer geltend machen, er haftet auch persönlich für die Prämien.

Wie oben erwähnt, kann der Nutzniesser im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht den Vertrag selber aushandeln, solange die Versicherungsdeckung ausreichend ist. Umstritten ist, ob der Nutzniesser sein Recht aus der Versicherung an den Eigentümer abtreten muss, um die Sache «zu Gunsten des Eigentümers» zu versichern. Eine entsprechende Klausel im Versicherungsvertrag kann bewirken, dass die Entschädigung an den Nutzniessern nur mit Zustimmung des Eigentümers ausbezahlt werden darf.

Besteht die Versicherung bereits, ist der Eigentümer Versicherungsnehmer und haftet für die Prämien, welche ihm der Nutzniesser für die Dauer der Berechtigung ersetzen muss. Der Eigentümer darf dann die Versicherungen auch nicht mehr (zu Lasten des Nutzniessers) ändern, ausser er bezahlt auch die entsprechenden Prämien. Wenn eine Versicherung ausläuft, hat grundsätzlich der Nutzniesser nur die ihm obliegende Versicherungspflicht zu erfüllen, weitergehende Versicherungen sind freiwillig.

**Wer kann über die Versicherungsleistung verfügen?**

Wer auch immer der Versicherungsnehmer ist, die Forderung gegen den Versicherer ist ein Ersatzobjekt, welches wiederum der Nutzniessung unterliegt. Da die Vorschriften der Nutzniessung nicht regeln, an wen der Versicherer auszuzahlen hat, kann dieser, ohne dass er Kenntnis vom Nutzniessungsverhältnis hat, an den gemäss Versicherungsvertrag Berechtigten auszahlen. Sobald er Kenntnis hat, kann er das gutgläubig nicht mehr, dann Eigentümer und Nutzniesser können nur gemeinsam über die Forderung verfügen, sie haben auch den Anspruch so geltend zu machen. Damit wird auch gesagt, dass sie gemeinsam entscheiden über eine Wiederherstellung, eine Ersatzbeschaffung oder bei der Nutzniessung an der Summe bleiben soll. Zu dieser Frage hält das Gesetz keine Antworten bereit. In der Praxis dürfte es wohl eher nicht gross zu Streitigkeiten kommen, da bei der Nutzniessung an Liegenschaften nur selten (zum Glück!) die Sache vollständig zerstört wird. Zudem ist bei Elementarschäden der Neuwert versichert und das Objekt kann wieder hergestellt werden. Bei Teilschäden wird die Sache repariert.

Beide Parteien dürften in der Regel daran interessiert sein, dass das Objekt erhalten wird und die Nutzniessung weitergelebt werden kann.

**Kathrin Spühler**
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



**Lienhardt & Partner**
PRIVATBANK 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.

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

MIETZINS

# Wie berechnet man die Erhöhung bei wertvermehrenden Investitionen?

**«Meine Mieter wünschen sich von mir einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler ins Badezimmer und wären bereit, eine Mietzinserhöhung dafür zu bezahlen. Ich bin einverstanden, Platz ist genug vorhanden. Wie kann ich die Mietzinserhöhung berechnen?»**

Ein Vermieter, der in seinem Mietobjekt Investitionen tätigt, die über seine Unterhaltspflicht hinausgehen, kann den wertvermehrenden Anteil unter Berücksichtigung der Kapitalisierung mittels einer Mietzinserhöhung auf den Mieter abwälzen, und zwar unabhängig davon, ob der Mieter diese Mehrleistung wünscht oder ob der Vermieter sich von sich aus zu dieser Investition mit Mehrwert entschieden hat.

Da in der telefonischen Rechtsberatung häufig die Frage nach der Berechnung einer solchen Mietzinserhöhung auftaucht, wird diese im Folgenden anhand des Waschturm-Beispiels wieder einmal aufgezeigt.

Als Mehrleistungen gelten Investitionen des Vermieters für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen sowie für energetische Verbesserungen. Es ist aber nur derjenige Teil der Investition als wertvermehrend und damit auf den Mieter überwälzbar anzusehen, welcher die Kosten der Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschreiten. Eine Erhöhung darf erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen (Art. 14 VMWG, Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen).

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen müssen auf dem kantonalen Mietzinsänderungsformular angezeigt werden.

**Der Kapitalisierungsfaktor**

Weder Gesetz noch Verordnung legen die Berechnung der Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen und anderen Mehrleistungen im Detail fest, weshalb verschiedene Berechnungsformeln kursieren. In der Gerichts-

FLÜCKIGER & CORVAGLIA
Immobilien

Was wünschen Sie? Zeit zum Leben
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch

praxis hat sich die hier zu zeigende Formel entwickelt, die der Tatsache Rechnung trägt, dass der Vermieter die Investition bevorschusst und der Mieter die Schuld bis am Ende der Lebensdauer der Investition tilgt. Das halbe investierte Kapital wird über die gesamte Amortisationsdauer mit dem zulässigen Zinssatz (0,5% über dem geltenden Referenzzinssatz) verzinst und mit einem Unterhaltsanteil ergänzt. Der Kapitalisierungsfaktor setzt sich demnach zusammen aus der Verzinsung, der Amortisation und der Unterhaltspauschale. Der so ausgerechnete überwälzbare Anteil muss, sofern mehrere Mieter von der wertvermehrenden Investition profitieren, nach einem vernünftigen Verteilschlüssel auf diese aufgeteilt werden und dann noch durch 12 geteilt werden, um den monatlichen Betrag pro Wohnung zu ermitteln.

**Verzinsung**
Massgebend ist der im Zeitpunkt der Vornahme der Mietzinserhöhung geltende Referenzzinssatz (zurzeit 1,25%, seit dem 2. März 2020). Dazu darf ein halbes Prozent hinzugezählt werden. Das Resultat ist durch zwei zu teilen, weil die Investition nach Ablauf der mutmasslichen Lebensdauer auf null abzuschreiben ist.

**Amortisation**
Die voraussichtliche Lebensdauer der wertvermehrenden Investition kann der paritätischen Lebensdauertabelle, die gemeinsam durch den Hauseigentümerverband und den Mieterverband erstellt und 2016 neu überarbeitet wurde, entnommen oder bei Spezialanfertigungen beim Hersteller in Erfahrung gebracht werden. Berechnet wird der Amortisationsanteil, indem 100% durch die Anzahl Jahre der Lebensdauer geteilt wird.

**Unterhalt**
Der Unterhaltsanteil wird von Praxis und herrschender Lehre pauschal mit 1% beziffert.

**Schwierigkeiten in der Praxis**
Wenn es nicht eindeutig um eine neue, vorher nicht vorhandene Einrichtung geht, die zu 100% wertvermehrend ist, stellt sich die oft schwierige Frage, wie hoch der wertvermehrende Anteil einer Investition ist. Manchmal findet man mit der «Differenzmethode» eine Lösung. Wenn z. B. ein einfacher Backofen durch einen Kombi-Steamer-Backofen ersetzt wird, kann die Differenz zwischen den Preisen der neuen, besseren Einrichtung und dem Ersatz der bestehenden Einrichtung durch Gleichwertiges (Offerte verlangen!) ermittelt werden, dies entspricht dann dem wertvermehrenden Anteil.

Für die komplexe Frage, ob es sich bei Investitionen ins Mietobjekt um eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG handelt («gelten in der Regel zu 50–70% als wertvermehrende Investitionen») und von welchem Prozentsatz dann im konkreten Fall auszugehen ist, empfiehlt sich ein persönlicher Beratungstermin bei den Juristen des HEV Zürich, Telefon 044 487 17 11.

**Daniela Fischer**
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

## BERECHNUNG AM BEISPIEL «WASCHTURM»

Der Vermieter entschliesst sich, dem Mieter einen Waschturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler, im Badezimmer zu installieren. Es stellt sich die Frage, welchen Betrag er dem Mieter monatlich aufschlagen darf für diese wertvermehrende Investition.

Die Gesamtinvestitionssumme für die beiden Maschinen inklusive Installation beläuft sich in diesem Beispiel auf CHF 2000.–. Die Lebensdauer für Waschmaschine und Tumbler beträgt gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle 15 Jahre. Der zurzeit (im Zeitpunkt des Aussprechens der Mietzinserhöhung) geltende Referenzzinssatz beträgt 1,25 %. Der wertvermehrende Anteil beträgt in diesem Beispiel 100 %, also CHF 2000.–, weil vorher kein Waschturm vorhanden war.

Verzinsung: $\frac{1{,}25\,\% + 0{,}5\,\%}{2} = 0{,}875\,\%$ | Amortisation: $\frac{100\,\%}{15} = 6{,}667\,\%$

Unterhalt: **1 %**

Somit beträgt der Kapitalisierungsfaktor: **8,542%** (= 0,875% + 6,667% + 1%)

CHF 2000.– × 8,542% = **CHF 170.84** = zulässige Mietzinserhöhung pro Jahr für eine Wohnung

CHF 170.84 : 12 = CHF 14.2367 = **CHF 14.25** = zulässige Mietzinserhöhung pro Monat

Die Vermieterschaft könnte in unserem Beispiel der Mieterschaft eine monatliche Mietzinserhöhung von CHF 14.25 anzeigen, wobei dies mit Begründung auf dem amtlich bewilligten Formular für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist plus zehn Tage auf einen vertraglichen Kündigungstermin zu geschehen hat (Art. 269d OR).

Einigen sich die Parteien einvernehmlich über die Mietzinserhöhung, was in unserem Beispiel der Fall sein könnte, da ja die Mieterschaft den Wunsch für diese Investition hatte, sollte die getroffene Vereinbarung entweder direkt auf dem amtlich bewilligten Formular notiert werden, oder es sollte der schriftlichen Vereinbarung ein amtliches Formular beigelegt werden (vgl. HEV 3/2015 S. 36f.).

STOCKWERKEIGENTUM

# Braucht es für eine Katzenleiter die Zustimmung der Gemeinschaft?

**Wir sehen sie oft, die Katzenleitern an Hausfassaden. Sie dienen dem ungestörten Ein- und Ausgang von Katzen. Benötige ich als Katzenhalter hierfür die Zustimmung der Stockwerkeigentümer, handelt es sich doch in der Regel um eine kleinere bauliche Massnahme?**

Die Aussenfassade stellt von Gesetzes wegen zwingend gemeinschaftliches Eigentum dar (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Ausserdem handelt es sich bei der Montage einer Katzenleiter um eine bauliche Massnahme. Aus dieser Kombination ergibt sich, dass für das Anbringen einer Katzenleiter die Zustimmung der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingeholt werden muss.

Dies kann auf zweierlei Arten erfolgen. Die Zustimmung der Gemeinschaft kann mittels Zirkularbeschluss eingeholt werden, wobei das Einverständnis aller Stockwerkeigentümer schriftlich vorliegen muss. Die Zustimmung kann aber auch anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung ergehen. Das Traktandum (Erstellen einer Katzenleiter) muss gehörig und in detaillierter Form angekündigt werden.

Im konkreten Fall ist es ratsam, den Antrag schriftlich auszuführen und darzulegen, wie die Katzenleiter optisch aussehen und wie sie an der Fassade befestigt wird.

**Welches Quorum ist nötig?**

Mit welchem Quorum ist sodann ein solcher Beschluss zu fassen? Gemäss aktueller Rechtsprechung ist eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil, welcher der Gemeinschaft keinen Mehrwert bringt, als luxuriöse bauliche Massnahme zu betrachten. Die Katzenleiter dient lediglich dem Katzenhalter bzw. dessen Katze und schafft für die Gemeinschaft zudem keinen Mehrwert.

In Anwendung der Rechtsprechung muss demgemäss die Montage einer Katzenleiter von der Versammlung einstimmig beschlossen werden. Sie setzt somit die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer voraus.

An dieser Voraussetzung würde es bereits dann fehlen, wenn an der Versammlung nicht alle Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind. Auch würde das Quorum nicht erreicht, wenn nur ein Stockwerkeigentümer gegen die Katzenleiter abstimmt.

**Luxuriöse bauliche Massnahme**

Trotz fehlender Zustimmung aller Stockwerkeigentümer kann eine luxuriöse Massnahme dennoch gültig beschlossen werden, wenn alle Voraussetzungen von Art. 647e Abs. 2 ZGB eingehalten werden:

(1) Die Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, muss der Massnahme zustimmen (qualifiziertes Mehr);
(2) nicht zustimmende Stockwerkeigentümer dürfen dadurch nicht dauernd in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht beeinträchtigt werden;
(3) für eine vorübergehende Beeinträchtigung muss ihnen Schadenersatz geleistet werden und
(4) die nicht zustimmenden Stockwerkeigentümer haben Anspruch auf vollständige Kostenbefreiung, und zwar nicht nur in Bezug auf die Baukosten, sondern auch bezüglich der Unterhaltskosten.

Sind alle diese vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, kann (ausnahmsweise) vom Erfordernis des Einstimmigkeitsprinzip abgewichen werden.

Was jedoch keinesfalls ratsam ist, ist eine Katzenleiter ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergemeinschaft zu erstellen. In diesem Fall läuft der Katzenhalter Gefahr, dass die Leiter entfernt werden muss bzw. dass in einer (nachträglichen) Abstimmung das notwendige Quorum nicht erreicht wird.

**Cornel Tanno**
Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

**Günstige Dächer** erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung*
*seit über 100 Jahren*
*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

SCHERRER

DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?
Bleiben Sie auf dem Boden!
Wir sind blitzschnell zur Stelle.
044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Stiftung PWG

Tun Sie etwas Gutes und verkaufen Sie uns Ihr Haus

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

MIETRECHT

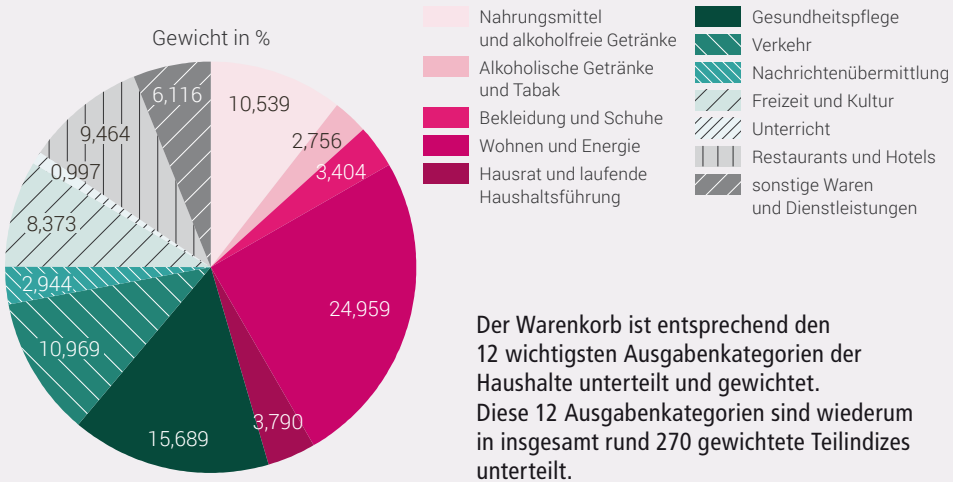
# Die Teuerung bei Mietzinsanpassungen

**«Anlässlich des im März 2020 gesunkenen Referenzzinssatzes stand bei Mietzinsanpassungen in laufenden unbefristeten Mietverhältnissen auch der Teuerungsausgleich (die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals) im Fokus. Als einer der Kostenfaktoren bei Mietzinsanpassungen – neben dem hypothekarischen Referenzzinssatz und der allgemeinen Kostensteigerung (die Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung) – häuften sich Fragen rund um die «40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)».**

**Einführung 1922**

Seit seiner Einführung 1922 wurde der LIK bereits zehn Revisionen unterzogen (1926, 1950, 1966, 1977, 1982, 1993, 2000, 2005, 2010, 2015). Solche Indexrevisionen sind notwendig, um den im Laufe der Zeit veränderten Markt-, Sortiments- und Konsumstrukturen Rechnung zu tragen. Seit der Revision 2000 wird der Warenkorb aufgrund der laufenden Haushalts- und Budgeterhebung (HABE) alljährlich neu gewichtet. Die nächste umfassende inhaltliche und methodische Überprüfung

## LIK-Warenkorb und Gewichte, 2020




Der Warenkorb ist entsprechend den 12 wichtigsten Ausgabenkategorien der Haushalte unterteilt und gewichtet. Diese 12 Ausgabenkategorien sind wiederum in insgesamt rund 270 gewichtete Teilindizes unterteilt.

Quelle: BFS – Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) © BFS 2020

Magic Bad
**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.**

**Magicbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72**
**www.magicbad-schenker.ch / info@magicbad-schenker.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

oecasa

des Landesindexes findet mit der Revision 2020 statt.

**Was ist der LIK?**
Der LIK misst die Teuerung der Konsumgüter in der Schweiz. Der LIK zeigt, um wie viel die Konsumgüter (des ganzen «Warenkorbs» [Totalindex] oder bestimmte Waren [Teilindex]) gegenüber dem Vormonat, dem Vorjahr oder jedem anderen früheren Zeitpunkt teurer geworden sind. Er ist einer der wichtigsten und am häufigsten angewandten Wirtschaftsindikatoren und wird als allgemein anerkannte Orientierungshilfe in Politik und Wirtschaft herangezogen.

**Wer ermittelt den LIK und wie?**
Der Landesindex der Konsumentenpreise wird monatlich vom **Bundesamt für Statistik (BFS)** ermittelt. Das BFS misst die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Er gibt an, in welchem Umfang die Konsumenten/-innen bei Preisveränderungen die Ausgaben erhöhen oder senken müssen, um das Verbrauchsvolumen konstant halten zu können. Monatlich werden ca. 70 000 Preise durch das vom BFS beauftragte Marktforschungsinstitut oder direkt vom BFS in rund 2700 Verkaufsstellen vor Ort, per Telefon, Internet, Post und Scannerdaten erhoben.

**Wie wird die Preisentwicklung gemessen?**
Wie viel der durchschnittliche Haushalt für die verschiedenen Ausgabenbereiche aufwendet, erfasst die **Haushalts- und Budgeterhebung (HABE)** per Stichprobe direkt bei den Privathaushalten. Zur Messung der Preisentwicklung wird ein sogenannter «Warenkorb» festgelegt. Dieser enthält eine wirklichkeitsnahe Auswahl der von den privaten Haushalten konsumierten Waren und Dienstleistungen.

**Teuerungsausgleich**
**(Art. 269a Bst. e OR und Art. 16 VMWG)**
Art. 269a Bst. e OR erlaubt es dem Vermieter, die Teuerung auf dem sogenannten risikotragenden Kapital auszugleichen. Art. 16 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) bestimmt, dass zum Ausgleich dieser Teuerung der Mietzins höchstens um 40 Prozent (oder ⅖) der Steigerung des LIK erhöht (angepasst) werden dürfe. Auch wenn Art. 16 VMWG die Anpassung des Mietzinses um «höchstens» 40 Prozent (oder ⅖) der Steigerung des LIK bezeichnet, kommt in der Praxis diese Höchstmarke regelmässig zur Anwendung.

Die Mietzinserhöhung (-anpassung), welche die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital auszugleichen hat, ist wie folgt zu berechnen (vgl. Berechnungsbeispiel):

- Zuerst ist der LIK im Zeitpunkt der letzten Mietzinsfestlegung **(Basisindex [alter Index] = damals bekannter Indexstand: April 2016 [Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte] 97,7 Punkte)** zu bestimmen. In der Regel ist der Indexstand jenes Monats, welcher dem Datum der Anzeige bzw. des Vertragsschlusses vorangegangen ist, massgebend;
- Sodann ist der Indexstand, mit dem die Mietzinsentwicklung begründet wird, zu bestimmen **(aktueller [neuer] Index: März 2020 [Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte] 98,9 Punkte)**; in der Regel handelt es sich um den Indexstand des der Anzeige vorausgegangenen Monats;
- die Differenz dieser beiden Indexziffern **(aktueller [neuer] Index abzüglich Basisindex [alter] Index)** ist gemäss nebenstehender Formel in Prozente umzurechnen.

**Anita Lankau**
Lic. iur. MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

## BERECHNUNGSFORMEL

**für eine (Netto-)Mietzinsanpassung (in %), welche die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital auszugleichen hat**

**VERRECHNUNG VON 40% DER TEUERUNG (Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte)**
**Mietzinsanpassung (in %)**

$$\frac{\text{aktueller (neuer) Index} - \text{Basisindex (alter Index)} \times 100}{\text{Basisindex (alter Index)}} = \text{Zahl Y} \times 40\% \text{ (oder 2/5)}$$

Die auf diese Weise ermittelte Zahl Y ist mit 40% (oder 2/5) zu multiplizieren;

$$\frac{98{,}9 \text{ Pkt.} - 97{,}7 \text{ Pkt.} \times 100}{97{,}7 \text{ Pkt.}} = 1{,}2282 \times 40\% \text{ (oder 2/5)} = \underline{\mathbf{0{,}49\%}}$$

Das Resultat dieser Rechnung ergibt den **Prozentbetrag (0,49%)**, um den der **(Netto-)Mietzins** angepasst **(je nach Vorzeichen erhöht oder gesenkt)** werden kann.

**Beispiel einer klaren Begründung**
Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte:
«Teuerungsausgleich von 97,7 Punkte per 30.4.2016 auf 98,9 Punkte per 31.3.2020».

**Von den Parteien nicht zu beweisen**
Die Entwicklung des LIK ist eine allgemein bekannte Grösse. Von den Parteien ist sie nicht zu beweisen und kann beim Gericht bzw. bei der Schlichtungsbehörde als bekannt vorausgesetzt werden.

**Keine Anpassung von Amtes wegen**
Die Schlichtungsbehörde oder der Richter können den Mietzins jedoch nicht von Amtes wegen der Teuerung anpassen. Der Vermieter muss sich anlässlich der Erhöhungsmitteilung auf diesen Erhöhungsgrund berufen, sofern er den Mietzins der Teuerung anpassen will.

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!***

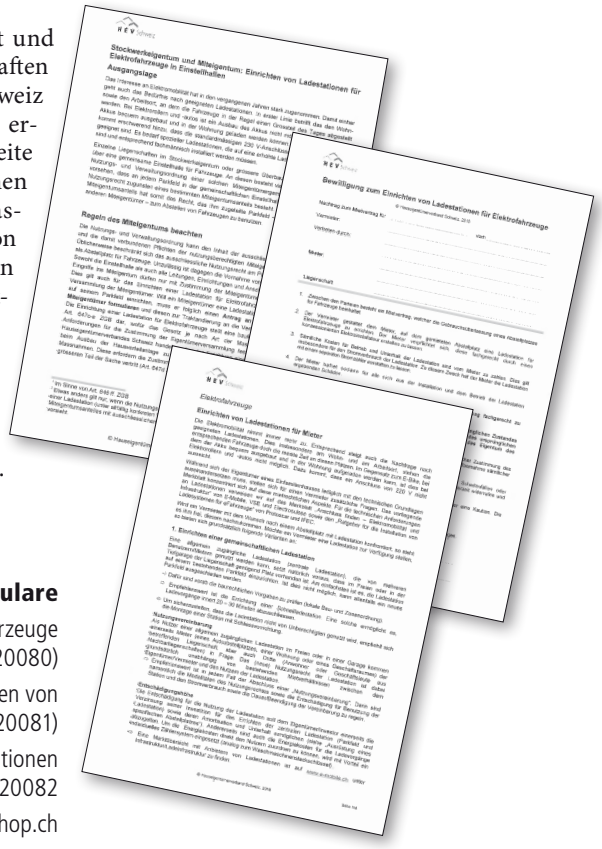
STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch
Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

DRUCKSACHENVERKAUF

# Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Miteigentum.

Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.




**Aktuelle Formulare**

Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (20082

www.hev-zuerich-shop.ch

| | für Mitglieder | für Nichtmitglieder |
|---|---|---|
| **Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE,»** Artikel-Nr. 20080 | CHF 7.50 | CHF 9.50 |
| **Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter»,** Artikel-Nr. 20081 | CHF 6.50 | CHF 8.50 |
| **Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeug»,** Artikel-Nr. 20082 | CHF 3.50 | CHF 4.50 |

**Bestellformular siehen Seite 56** Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

ATTICO®

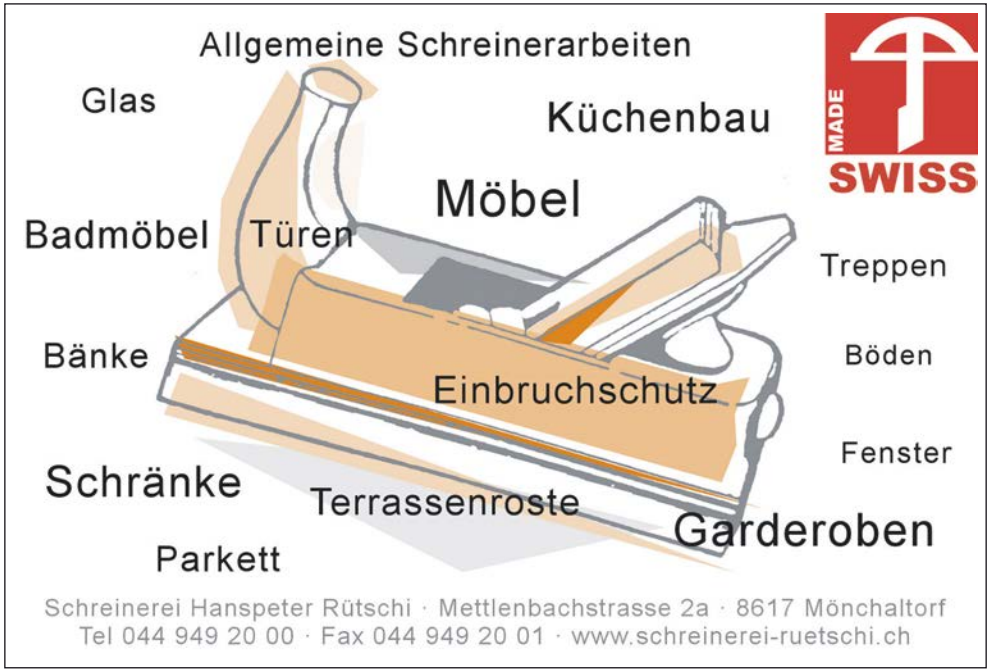
**BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN – STOCKEN SIE AUF!**

_Mit unserer Holz-Systembaulösung ATTICO schaffen wir auf bestehenden Gebäuden zusätzlichen Wohnraum ohne Landbedarf. Ihre Nutzen: Kurze Bauzeit bei voller Mietbelegung, nachhaltige Aufwertung Ihrer Immobilie, Renditesteigerung und das alles aus einer Hand. Profitieren Sie von unseren 140 Jahren Erfahrung im Holzbau.

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86




Wir verkaufen Ihre Immobilie in und um Zürich.

Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

# 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 Anfangsmietzinses (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 |
| | | ❏ franz. ❏ ital. ❏ engl. ❏ span. | | 5.50 | 7.50 |
| | | ❏ türk. ❏ alb. ❏ serbokr. | | 5.50 | 7.50 |
| 20010 | | Waschküchenordnung deutsch | | 2.50 | 3.50 |
| | | ❏ franz. ❏ ital. ❏ engl. ❏ span. | | 5.50 | 7.50 |
| | | ❏ türk. ❏ alb. ❏ 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 Hauswartsdienste | | 2.00 | 3.00 |
| 40011 | | Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste | | | |
| | | 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 Mietzinserhöhung 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 | | Hausschädlinge (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 mietr. 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**


Pfister | Partner
Baumanagement

# 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

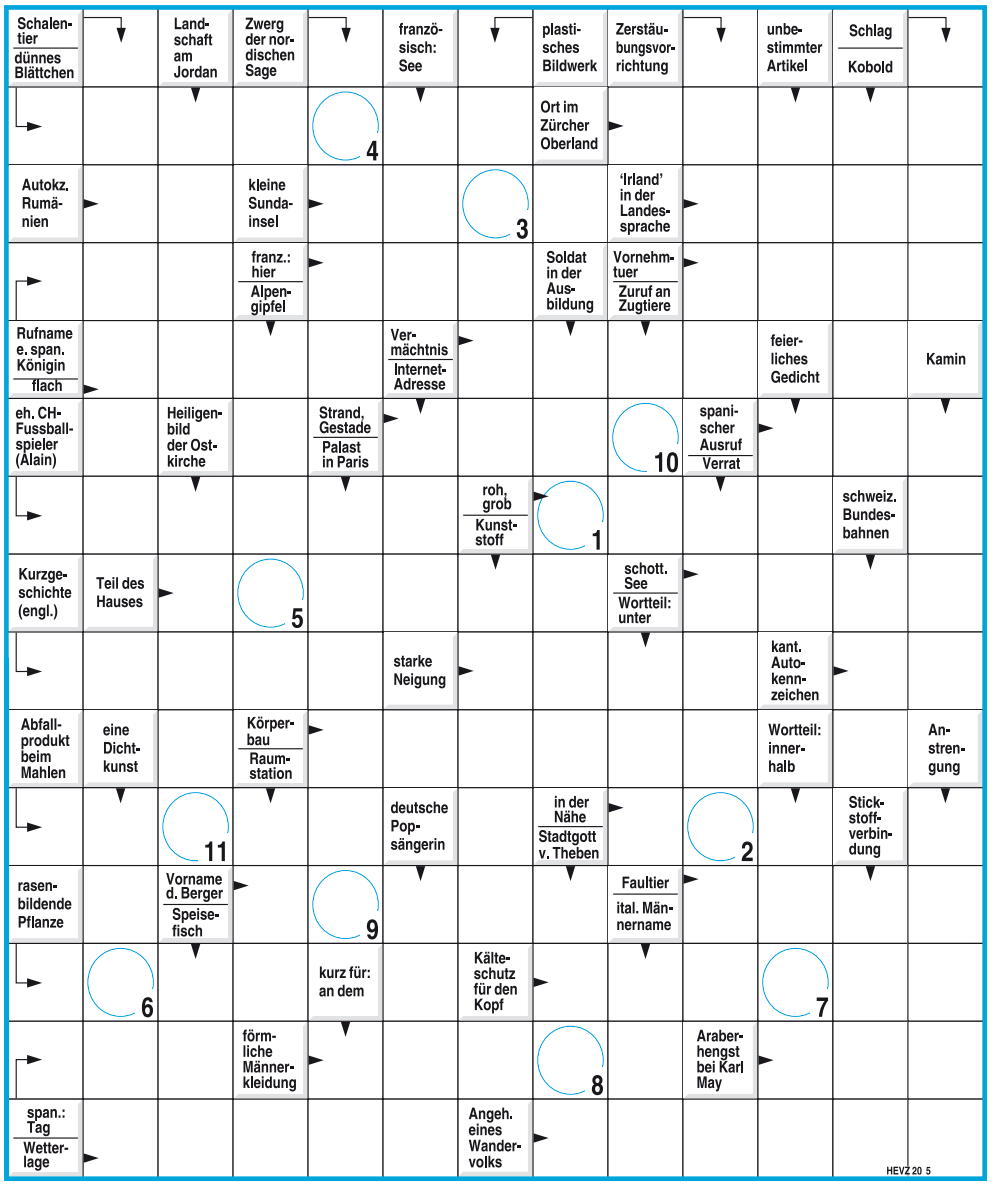
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche und Vergrösserung des Balkons

## HAUSTECHNIK
**ersetzen**

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation

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

**Pfister I Partner Baumanagement AG** I Mühlebachstrasse 86 I CH-8008 Zürich I Telefon +41 44 250 60 00 I www.ppbm.ch




| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |

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 17.06.2020. 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

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

### 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 | |

Ralk
IMMOBILIEN

Keine Masse, aber Klasse

Ihre individuelle Immobilien-Boutique:
044 533 75 75
mail@ralk.ch

Ralk Immobilien AG
Bahnhofstrasse 108
8001 Zürich

Heimweh-Seebub sucht
Mehrfamilienhaus
in Zollikon, Küsnacht, oder Rüschlikon bis Zürich zu kaufen.
Gerne mit Nutzniessung der jetzigen Besitzer.
Private, unkomplizierte Abwicklung.
Ich freue mich über Ihren Anruf: 079 400 67 37,
E-Mail: ands@gmx.net

elektro scherzinger ag
bucheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch
installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Ernstt Lüpss AG
Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen
8004 Zürich
Knüslistrasse 4
8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon
Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlips.ch

Deinanthe coerulea Blue Wonder – Zarte Blüte der Scheinhortensie, einer echten Diva im Garten.

SCHATTENGARTEN

# Von Mauerblümchen und seltenen Schattenschönheiten

**Mauerblümchen! – Das sind doch diese kleinen herzförmigen Blätter mit den dem Löwenmaul ähnlichen blasslila Blüten mit hellgelbem Gaumen, die ganze Mauern überziehen. Tatsächlich, das Mauerblümchen oder Zimbelkraut *(Cymbalaria muralis)* ist ein etablierter Neophyt, den man, hat er sich denn eingenistet, kaum wieder los wird.**

Am besten gefällt es dem Einwanderer aus Süditalien an halbschattigen Plätzen in Felsspalten, zwischen Geröll oder, wie erwähnt, an Mauern. Dort blüht er von Juni bis September und sät sich laufend weiter aus. Allerdings kann man die mehrjährige Staude problemlos im Zaun halten, indem man sie stetig bändigt.

Wie ein Mauerblümchen verhält sich das Zimbelkraut nicht, aber dank seiner Zartheit auch nicht gerade wie eine Diva. Mit Diven habe ich allerdings öfter zu tun als mit dem harmlosen Wegerichgewächs. Ich denke beispielsweise an den Frauenschuh *(Cypripedium)*, den ich unbedingt haben wollte, einige Male pflanzte und ihn trotz aller Sorgfalt nie zum Blühen überreden konnte. Dabei könnte ich mich doch über die verschiedenen Lerchensporn, die quasi «gratis» wachsen, über die unzähligen Lungenkräuter *(Pulmonaria)*, die Lenzrosen *(Helleborus)*, den Frauenhaarfarn *(Adiantum venustum)* oder die Funkien *(Hosta)* und viele andere «problemlose» Schattenpflanzen freuen, die unsern Garten ohne

Anemonopsis macrophylla – Die Japan-Scheinanemone blüht im Sommer.

extra Streicheleinheiten bereichern. Weshalb dieses Verlangen nach dem Raren, dem Seltenen oder gar Exotischen? Doch überlassen wir das Beleuchten der Schattenseiten der Gärtnerinnenseele den Fachleuten und wenden uns dem Schattengarten und seinen Schönheiten zu. Als Allererste gedeihen dort die «Schlauen»: Sie nutzen die Sonnenseiten des Schattengartens und blühen, bevor die laubabwerfenden Bäume ihre Blätter entfalten. Buschwindröschen *(Anemone nemerosa)*, Hundszahn *(Erythronium dens-canis)*, Zahnwurz *(Cardamine syn. Dentaria)* oder Elfenblume *(Epimedium)* nutzen den frühen Frühling, um ihre Blüten zu entwickeln. Gleichzeitig erwachen die ersten Farne und strecken ihre eingerollten Wedel aus der Erde. Ob sie mit den Funkien eine Wette eingegangen sind, wer zuerst das dekorative Laub entfalten wird?

**Rare Schattenschönheiten**

Während ich mich über den reichen Blütensegen im Schattengarten freue, halte ich Ausschau nach den ersten selteneren Schattenschönheiten: Die rosa gefüllten Blüten der Rauten-Scheinanemone *(Anemonella thalictroides «Cameo»)* faszinieren nicht weniger als ihre zarten, rundlichen Blätter. Zudem blüht die Nordamerikanerin, wenn sie nicht zu trocken steht, vom März bis in den Sommer hinein.

Ebenso filigran sind die schalenförmigen Blüten und das zweigeteilte Laub der zwei verschiedenen Jeffersonia (*Jeffersonia dubia* hat hellblaue, *J. diphylla* weisse Blüten). Sie wachsen ebenfalls in amerikanischen Wäldern mit humosen Böden.

Einheimisch ist hingegen Kitaibels Zahnwurz *(Cardamine kitaibelli)*. Laubwälder mit lehmiger Erde sind ihr am liebsten, aber da Pflanzen bekanntlich nicht lesen können, hat sich unsere Kolonie mit den blassgelben, glockenförmigen Blüten im April das Moorbeet als Heimat ausgesucht.

Ich mag ihre bläulich blühende Schwester *Cardamine pentaphyllos* und die weisse *Cardamine heptaphylla* genauso. Die zwei letzteren mögen unseren schweren Lehmboden und fühlen sich im Schatten von Laubbäumen wohl. Im Lauf des Sommers ziehen alle drei ein.

**Rote und blaue «Wegelagerer»**

Wer weitere einheimische Schattenpflanzen sucht, wird sich über die verschiedenen Sorten und Arten des Lungenkrauts freuen: Nachdem wir vor mehr als vierzig Jahren unser Grundstück erworben hatten, fielen mir die *Pulmonaria officinalis* am Waldrand auf. Seither gebärden sie sich im Garten als «Wegelagerer» und fallen mit ihren gefleckten Blättern und den rosa und hellblauen Blüten auf.

Die Wuchsfreude der Gattung gefiel mir, weshalb ich weitere *Pulmonaria* wie die rot blühende *P. rubra* oder *P. angustiflia* «Munstead Blue» mit reinblauen Blüten und ungeflecktem Laub gepflanzt habe. Ob es purer Fremdenhass war, der den Zuzügern das Leben schwer machte? Ich weiss es nicht, hingegen bin ich sicher, dass man alle Arten – ob einheimisch oder fremdländisch – nach der Blüte am besten kräftig zurückschneidet, damit sie einen frischen Blatthorst treiben.

Während viele weitere Stauden wie z. B. die hübschen Salomonssiegel *(Polygonatum)*, die Primeln und Schlüsselblumen *(Primula)*, die süss duftenden Maiglöckchen *(Convallaria majalis)*, das seltene Dreiblatt *(Trillium)* oder die oft als unproblematischen Bodendecker verwendeten Golderdbeeren *(Waldsteinia ternata)* im Frühjahr ihren Platz im Schatten oder Halbschatten behaupten, wende ich mich den «Nachzüglern» zu.

**Aufmerksamkeit heischende Diva**

Unter ihnen wachsen einige Grazien: Den Sommerreigen eröffnet eine staudige Verwandte der Hortensie: Die Schein-Hortensie *(Deinanthe caerulea)* hat ähnliche Laubblätter wie ihre holzige Schwester und an Rispen wachsende einzelne hellblaue Blüten. Leider ist sie etwas zickig: nach leichten Frostnächten sind ihre Blätter schwarz. Sie erholen sich allerdings im Laufe des Sommers,

Adiantum venustum – Die eingerollten Wedel des Frauenhaarfarns sind willkommene Frühlingsboten.

NATUR

aber für Blüten reicht die Zeit nicht mehr. Zudem verlangen sie fortwährende Aufmerksamkeit, denn nur mit genügend feuchtem Boden kann man auf Erfolg hoffen. Trotzdem möchte ich auf diese chinesische Liebhaberpflanze nicht verzichten; ist sie nämlich erst einmal etabliert, kann man sich an grösseren Horsten freuen.

Etwas weniger aufwendig ist die Pflege der Japan-Scheinanemone *(Anemonopsis macrophylla).* An einem schattigen, humosen Platz entwickelt die Staude im August ihre blauweissen nickenden Blüten. Attraktiv ist zudem das saftig grüne, fein geschlitzte Laub.

Auffallender als diese beiden Raritäten ist die gleichzeitig blühende Wachsglockenblume. *Kirengeshoma palmata* hat hellgelbe, gestreckt glockige Blüten und ist bei uns mit verschiedenen Bodenverhältnissen zufrieden. Nur allzu trocken steht die bis 90 cm hohe Staude nicht gern. Aber wer mag denn schon trockenen Schatten? – Ich setze mich auch lieber mit einem feinen Glas … unter einen Baum als mit leeren Händen!

Tatsächlich gibt es Pflanzen, die Trockenheit und Schatten aushalten: Während Waldspaziergängen trifft man beispielsweise Maiglöckchen *(Convallaria majalis),* Immergrün *(Vinca minor),* Nesselblättrige Glockenblume *(Campanula trachelium)* wie auch den Wurmfarn *(Dryopteris filix-mas)* oder die Mandelblättrige Wolfsmilch *(Euphorbia amygdaloides)* auf trockenen Böden.

Bei uns im Garten punkten unter ähnlichen Bedingungen die Alpenveilchen *(Cyclamen coum* im Winter, *Cyclamen hederifolium* im Herbst) ebenso wie der Schwarze Schlangenbart *(Ophiopogon planiscapus niger)* oder der crèmeweiss blühende Lerchensporn *(Corydalis ochroleuca).* Sogar meine diversen Funkien schlagen nicht Alarm und lassen ihre Blätter hängen, falls sie Durst haben.

Hingegen protestieren die verschiedenen Silberkerzen *(Cimicifuga syn. Actaea)* lautstark und warnen mit dem Verlust der zarten Blüten, wenn der Sommer zu heiss zu werden droht. Das kastanienblättrige Schaublatt *(Rodgersia*

Trillium kurabayashii – Ein Dreiblatt sollte in keinem Schattengarten fehlen.

Rodgersia aesthusifolia – Das kastanienblättrige Schaublatt hat zarte Blüten.

Epimedium grandiflorum Dark Beauty – Elfenblumen sind nicht anspruchsvoll.

Cardamine kitaibelli – Kitaibels Zahnwurz findet man im Zürcher Oberland in Laubwäldern

Anemonella tahlictroides Cameo – Die Rauten-Scheinanemone ist eine zarte Schönheit.

*aesthusifolia)* zieht gar ein, sofern es ihm zu trocken wird. Da helfe ich gern mit der Giesskanne nach, wissend, dass die Waldpflanze mit den zarten weissen Blütenrispen in China in feuchten Wäldern heimisch ist.

**Herbstschattenschönheiten**

Glücklicherweise ist das Wässern im Herbst oft nicht mehr angesagt. Herbststeinbrech *(Saxifraga cortusifolia)* und Krötenlilie *(Tricyrtis formosana)* sind meistens die letzten Schattenschönheiten, bevor ein erster Frost viele Stauden zum Einziehen zwingt.

Der Herbst ist zudem die beste Zeit, um ein Frauenschühchen zu pflanzen. Tatsächlich, ich habe es nochmals gewagt und ein *Cypripedium fasciolatum x macranthos* «Sabine» gekauft. Vier starke Blatthorste lassen mehrere Blüten erwarten. Wenn Sie diesen Text lesen, werde ich mich also an meinen Orchideen freuen, hoffentlich!

**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

## Flora des Kantons Zürich

Bestimmt haben Sie in der Presse gelesen, dass dank der Mitarbeit von unzähligen freiwilligen Helferinnen und Helfern die Zürcherische Botanische Gesellschaft die Flora des Kantons Zürich neu aufgenommen und als dickesBuch herausgegeben hat.

Der Wälzer ist fast so spannend wie ein Krimi, wenigstens für Pflanzenfreaks. ISBN 978-3-258-08070-3

Blick in unsern Schattengarten im August

**Wasser/Feuchtigkeit im Haus?**

***Wir helfen Ihnen – seit über*** 20 JAHREN

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

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:
AH PLAN GmbH
EXPERTISEN + PLANUNG + VERTRETUNGEN
HÜRLIMANN
IMMO. AG
HÜRLIMANN
RAILTEC AG

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

**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**

**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann**
Ein Beruf im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung und der Energieeinsparung.
**Eggenberger Kaminfegerei 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**

**DIE BAUPROFIS IN IHRER REGION**
- PLANUNG UND BERATUNG
- SANIERUNG
- UMBAU
- ANBAU

ALLES AUS EINER HAND
« SEIT 1920 »
T 044 914 40 40 www.dozzabau.ch
Die Bauprofis DOZZA

**Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft**
innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen
im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch

**ELEKTRO COMPAGNONI**
Freude an der Leistung. Seit 1949.
www.elektro-compagnoni.ch
70 JAHRE UNTER STROM

ERFAHRUNGEN EINES LEIDENSCHAFTLICHEN GÄRTNERS

# Von fiesen Schädlingen, duftenden Kräutern und üppigen Blumen

**Das neue Buch von Andreas Honegger vereint auf 400 Seiten die über die vergangenen 20 Jahre erschienenen Kolumnen. Diese wurden frisch überarbeitet und in einen thematischen Zusammenhang gestellt, so dass das Buch sich als perfekter Gartenratgeber eignet.**

Der Vizepräsident des HEV Zürich war nicht nur jahrzehntelang im Zürcher Gemeinderat und im Kantonsrat als Vertreter der FDP tätig und setzte sich für die Anliegen der Hauseigentümer ein, er wirkte auch während Jahren als Redaktor bei der NZZ und seit seiner Pensionierung widmet er sich seinem Garten und dem Verfassen von Gartenbüchern.

Bekannt geworden ist das mit dem Fotografen Gaston Wicky herausgegebene Buch über die «Geheimen Gärten von Zürich». Nun wird im Sommer ein weiterer prächtiger Fotoband dieses Teams erscheinen über Gärten rund um den Zürichsee mit dem Titel «Paradiese mit Seeblick».

Bereits herausgekommen ist eine Ausgabe seiner während fast zwei Jahrzehnten regelmässig

NATUR

erschienenen Gartenkolumnen. Die Kolumnen wurden überarbeitet und in einen thematischen Zusammenhang gestellt, so dass das Buch sich als perfekter Gartenratgeber eignet.

**Viele praktische Tipps**

Die meisten Kolumnen wurden in der «Neuen Zürcher Zeitung» veröffentlicht, weitere erschienen und erscheinen noch immer im «Tagblatt der Stadt Zürich», und für die «Weltwoche» verfasst Honegger neben einer kulinarischen Kolumne auch hie und da Artikel über Gartenfragen.

Das im Elisabeth Sandmann Verlag München publizierte Buch mit dem Titel «Von fiesen Schädlingen, duftenden Kräutern und üppigen Blumen – Erfahrungen eines leidenschaftlichen Gärtners» umfasst auf fast 400 Seiten eine Fülle von Themen rund ums Gartenjahr, gibt Hinweise für die Gestaltung und die Auswahl von Blumen und geht auf viele, teils wenig bekannte, aber spannende Pflanzenarten ein.

Seine Kolumnen sind reich an praktischen Tipps für alle, die auf Balkonen, Terrassen oder in Gärten aktiv sind. Herkunft, Schönheit, Standort und Nutzen werden dabei ebenso behandelt wie Pflegeanweisungen auch komplizierterer Pflanzen.

**Attraktive kleine Kunstwerke**

Besonders attraktiv wird der Band aber auch durch die wunderschönen Illustrationen von Eva Kläu und Cornelia Gann, attraktive kleine Kunstwerke, welche die Attraktivität der beschriebenen Pflanzen bestens zur Geltung bringen. Sie alle wurden speziell für die Illustration der einzelnen Artikel hergestellt.

Das mit persönlichen Eindrücken und humoristischen Bemerkungen versehene Buch liest sich leicht, und man kann es mit Gewinn in einem Zug durchlesen. Der Band eignet sich aber auch gut zum Lesen in Tranchen: Man holt sich heraus, was einen besonders interessiert, und ein Verzeichnis der Pflanzennamen erleichtert es den Gärtnern unter den Lesern, rasch das zu finden, das sie besonders interessiert. *(rcv)*

BUCHVORSTELLUNG

Erschienen 23.03.2020
Halbleinen, 400 Seiten, ISBN: 978-3-945543-73-3

# 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 Bührer
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. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo-Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

## WÄDENSWIL
www.hev-waedenswil.ch
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
Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, 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 Gesamtsanierungen: Schlagenhauf ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhauf AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

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

# Pragmatische Lösungen wären gefragt …

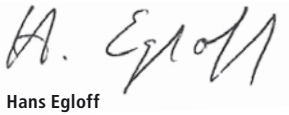
Viele Gewerbetreibende bangen in diesen Tagen immer mehr um ihre Existenz. Die Gesellschaft und unser Gemeinwesen sind gefordert – es braucht rasch praktikable Lösungen. Viele Geschäftsmieter verlangen nach Unterstützung durch den Staat und Mietzinserlasse von den Vermietern.

Der Bundesrat hat dazu wiederholt festgehalten, dass unser Rechtssystem, auch unser Mietrecht, in Krisenzeiten funktioniert. Er will nicht mit Notrecht in die privatrechtlichen Beziehungen eingreifen. Stattdessen sollen sich die Mietparteien gemeinsam auf tragfähige Lösungen einigen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sollen mit Solidarbürgschaften des Bundes abgefedert werden. Zudem hat der Bundesrat ein Monitoring in Auftrag gegeben, um gesicherte Daten zu erhalten und gestützt darauf allfälligen Handlungsbedarf fundiert prüfen zu können.

Auch das Parlament hat zu Beginn des Monats in der Sondersession keine Eingriffe ins Mietrecht verabschiedet. Solche führen denn auch unweigerlich zu Willkür, Rechtsunsicherheit und Ungerechtigkeit. Gerechte Pauschalregelungen gibt es schlicht nicht. Zu vielfältig sind die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten bei den Geschäftsmieten.

In der Diskussion gilt es zu beachten, dass auch die Vermieter ihren Verpflichtungen gegenüber Banken (Hypothekarzinsen, Amortisationen), dem Staat (Gebühren und Abgaben), den Werken (Elektrizität, Wasser), Handwerkern (Unterhaltsarbeiten), Mitarbeitenden (Hauswarte) usw. weiterhin nachkommen müssen. Schliesslich ist die wirtschaftliche Situation der Gewerbetreibenden sowie die finanziellen Verhältnisse von Geschäftsmietern und Vermietern völlig individuell.

Es obliegt damit den Parteien, situations- und bedarfsgerechte Lösungen auszuhandeln, welche den konkreten Verhältnissen und der individuell sehr unterschiedlichen Betroffenheit der Beteiligten Rechnung tragen. 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. Nicht der staatliche Eingriff ist die Lösung, sondern purer Pragmatismus!



**Hans Egloff**

**AZB**
**Postfach**
**8038 Zürich**

DIE POST

HAUSWARTUNG MIT DER UNTERHALTSREINIGUNG IN GUTER QUALITÄT IST FÜR UNS SELBSTVERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch