

# Der Zürcher Hauseigentümer



[S. 11 Keine Experimente mit dem Zürcher Staatshaushalt](#)

[S. 14 Aktueller Stand MuKE14 im Kanton Zürich](#)

[S. 58 Haustiere halten: Ja gerne, aber bitte tiergerecht](#)

# Wir gehen für Sie extrameilenweit.

Immobilienvermarktung mit Mehrwert

## DURCHDACHTE HÖCHSTLEISTUNGEN in der Immobilienvermarktung

Immobilien sind in unserer DNA und dank ehrlichem, persönlichem Engagement erreichen wir Ihre Ziele.

## KOMPETENZBEREICH ZÜRICHSEERAUM In Meilen zu Hause

Wir kennen rund um den Zürichsee jeden Meilenstein und sind hervorragend vernetzt.

## ZIELORIENTIERTE MACHER SEIT 2003

**Persönliches, dynamisches Team**

Als unternehmerisch denkende Gründer und Inhaber sind wir in jedes Mandat involviert.

## NÄHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG

**für zufriedene Kunden**

Wir haben ein gutes Gespür für Ihre Wünsche und erzielen maximale Verkaufserfolge durch passgenaue Strategien.

meilenstein.ch

Meilenstein Finanz & Beratungs AG · Kirchgasse 28 · 8706 Meilen  
044 923 24 24 · contact@meilenstein.ch



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

## Homeoffice als Wundermittel der Stadtentwicklung?

Die Vorteile von Homeoffice sind offensichtlich und nicht erst seit Corona bekannt. Würden wir alle zu Hause arbeiten, gäbe es keinen Pendlerverkehr, die Luft wäre sauber, wir hätten viel mehr Zeit für uns, die Städte würden nicht von Bürogebäuden dominiert und, und, und. Da und dort träumt man wohl schon von verkehrsfreien Städten, in denen alle Büros in Wohnungen umgewandelt worden sind. Ich fürchte (oder sollte ich eher sagen hoffe?), dass dies eine der vielen unerfüllten Utopien bleiben wird.

Zum einen, glaube ich, geben wir Gewohnheiten nicht so schnell auf und werden nach Corona weitgehend zum alten Trott zurückkehren wollen. Der alte Trott hat ja auch viele gute Seiten, die nicht wirklich durch Online-Konferenzen etc. ersetzt werden können. Das dürfte nach ein paar Monaten Homeoffice auch seinen eifrigsten Verfechtern klar geworden sein. Man muss zudem realistisch bleiben: Zwei Büros für einen Job können wir uns auf Dauer einfach nicht leisten. Für Arbeitgeber ist Homeoffice, wenn man mal von der höheren Zufriedenheit der Arbeitnehmer und der sich daraus möglicherweise ergebenden besseren Arbeitsleistungen absieht, erst dann wirklich interessant, wenn er Bürofläche spart. Das würde voraussetzen, dass der Arbeitnehmer seinen Arbeitsplatz teilt oder ganz auf einen eigenen Arbeitsplatz verzichtet. Das wird da und dort auch schon praktiziert. Ich wage aber zu bezweifeln, dass das der Traum der meisten Arbeitnehmer ist und sich flächendeckend durchzusetzen vermag.

Zum andern müsste man für dauerndes Homeoffice auch zu Hause über einen Arbeitsplatz – oder bei Paaren gegebenenfalls sogar zwei – verfügen, die den Namen verdienen. Das würde zwangsläufig grössere Wohnungen mit flexibleren Grundrissen voraussetzen. Unter dem Strich würde der Platzbedarf daher wohl eher zu- als abnehmen, was nicht im Sinne des Erfinders sein dürfte.

Wenn ich an die Lebenszyklen unserer Liegenschaften denke, dürfte es – wenn überhaupt – sehr, sehr, sehr lange dauern, bis die Voraussetzungen für «Homeoffice für jedermann» gegeben wären. Wie eine Stadt aussähe, in der jeder in den eigenen vier Wänden arbeitet und nur noch online Kontakt zu den Arbeitskollegen hat? Ich glaube, ich will mir das gar nicht vorstellen.

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 Bauberaterung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 18 18

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
MLaw Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz  
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung / Prozessführung  
HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Ernst Stocker, Regierungsrat,  
Finanzdirektor des Kantons Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich  
Peter Voser, a. Notar,  
Präsident HEV Schlieren  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

**LinkedIn**  
linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

Auflage: 60 070  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

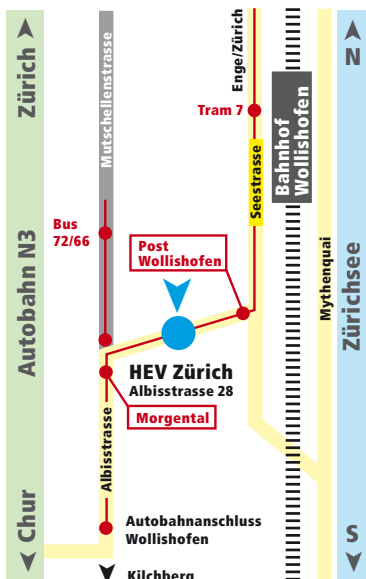
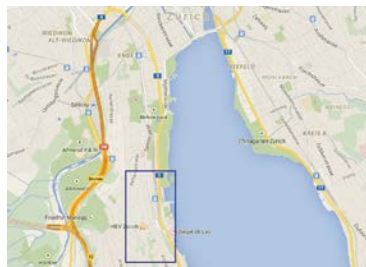
Erscheint monatlich einmal.

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



## SEITE DES DIREKTORS

**Homeoffice als Wundermittel der  
Stadtentwicklung?** 3

## SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Leere Agenda** 67

## POLITIK

KOMMUNALE ABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER  
**Schlieremer Gasbezüger werden mit einer  
«Sondersteuer» belastet** 7

ZU DEN BEIDEN KANTONALEN  
VOLKSABSTIMMUNGEN VOM 27. SEPTEMBER  
**Keine Experimente mit dem Zürcher Staatshaushalt** 11

REVISION ENERGIEGESETZ  
**Aktueller Stand MuKen14 im Kanton Zürich** 14

## AKTUELL

WAHLEN  
**HEV Zürich verstärkt Vorstand mit drei neuen  
Mitgliedern** 16

NUTZUNG VON ALLGEMEINSTROM  
**Darf man das E-Bike im Veloraum laden?** 18

## RECHT

MIETRECHT  
**Kann der Vermieter Ansprüche gegen den  
Untermieter geltend machen?** 22

MIETRECHT  
**Nebenkosten: Einfach Raum gegen Geld  
oder doch etwas komplizierter?** 25

MIETRECHT  
**«Unrichtiger» Kostenstand kann  
problematisch sein!** 30

MIETRECHT  
**Die Kündigung – wann gilt sie als missbräuchlich?** 32

MIETRECHT/ZIVILPROZESSRECHT  
**Was tun mit retournierten Einschreibebriefen?** 34

AUS DEM VERWALTUNGSGERICHT  
**Trüffelschweine in der Wohnzone?** 38

MIETRECHT  
**Kündigungsschutz während eines Schlichtungs-  
oder Gerichtsverfahrens?** 40

ERST- ODER NEUVERMIETUNG  
**Begründung des Anfangsmietzinses bei  
gleichbleibendem Mietzins** 41

## NATUR

GRÖSSENWAHNSINNIGE PFLANZEN  
**Riesen, Titanen und Giganten: Megalomanie  
im Garten** 50

ZUM WOHL DES TIERES  
**Haustiere halten: Ja gerne, aber bitte tiergerecht** 58

## SERVICE

SEMINAR  
**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?  
Aus der Praxis für die Praxis»** 28

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR  
**«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»** 36

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Diverse überarbeitete Formulare** 42  
**Bestellformular** 45

**Kreuzworträtsel** 48

AUS DEN SEKTIONEN  
**Sektionen-Info** 64

**Inserenten stellen sich vor** 66

## ZUM TITELBILD

Auch Meerschweinchen haben Anspruch auf ein  
tiergerechtes Zuhause.

Bild: Adobe Stock



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

## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



KOMMUNALE ABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER

# Schlieremer Gasbezüger werden mit einer «Sondersteuer» belastet

Der Stadtrat von Schlieren möchte die Rechnung der Gasversorgung jährlich mit einer Gewinnabgabe zugunsten des allgemeinen Steuerhaushaltes von zwei Prozent des Anlagevermögens der Gasversorgung (ca. CHF 190 000.–) belasten. Gegen den Beschluss des Schlieremer Parlamentes hat der HEV Schlieren das Referendum organisiert. Am 27. September 2020 erfolgt die Urnenabstimmung.

Die Gasversorgung Schlieren wurde 1899 gegründet. Das Gas wurde vom Gaswerk der Stadt Zürich hergestellt, das auf dem Gemeindegebiet von Schlieren lag. Schlieren ist durch ein Gasnetz von 28 Kilometern sehr gut erschlossen. Fast 1000 Gasbezüger beziehen heute noch Gas von der Gasversorgung Schlieren. Es sind dies von der Anzahl her vorwiegend private, aber von der Menge des Gasbezuges her vor allem gewerbliche Kunden. Dem Gas werden regulär 20 Prozent Biogas beigemischt.

In Schlieren gibt es neben dem EKZ (Strom) zwei grosse öffentliche Energieversorger (die Gasversorgung der Stadt und den Energieverbund des Elektrizitätswerkes der Stadt Zürich {ewz} mit dem Fernwärmenetz). Das ewz erhielt für beinahe die Hälfte des Siedlungsgebietes in Schlieren eine Konzession für den Betrieb des Energieverbundes.

Der Stadtrat Schlieren begründet die Gewinnabgabe mit seinen Risiken für spätere Haftungen, wie einem Konkurs der Gasversorgung und Beseitigung von Altlasten. Diese Gründe sind irreführend, weil ein Konkurs der Gasversorgung nicht möglich ist und das bestehende, immer erneuerte und gut unterhaltene Gasnetz keine Altlasten darstellt.

Die Gasversorgung ist gesund. In den letzten Jahren wurden jeweils Gewinne erzielt (2019: rund CHF 2,2 Millionen). Das Eigenkapital betrug per 31.12.2019 rund CHF 18,1 Millionen. Die Gewinne werden teilweise zurückvergütet.



Die Gasversorgung Schlieren ist nicht gewinnorientiert.

**Aus diesen Gründen ist der HEV Schlieren gegen diese «Sondersteuer» für die Gasbezüger:**

**Die Gasversorgung ist nicht gewinnorientiert – um Gewinn zu erzielen, müssen die Gas-tarife erhöht werden**

Die Gasversorgung ist als Eigenwirtschaftsbetrieb nicht gewinnorientiert. Im Gasreglement der Stadt Schlieren sind diese Prinzipien in Art. 63 und 64 definiert. Die Einnahmen sollten im Regelfall nicht höher sein als die Ausgaben (Verursacher- bzw. Kostendeckungsprinzip). *Eigenwirtschaftsbetriebe dürfen nicht mit Steuern finanziert werden und sollen dafür auch keine Gewinne in den Steuerhaushalt abliefern.* Mit der Annahme der Vorlage wird dieser Grundsatz verletzt. Die Gasversorgung müsste in Zukunft im Umfang der Gewinnabgabe einen Gewinn budgetieren und die Gaspreise entsprechend

erhöhen, wenn der Betrag nicht mehr aus dem von den Gasbezügern finanzierten Ausgleichsfonds entnommen werden kann. Da alle bisherigen Kosten des Betriebes und der Investitionen von den Gasbezügern finanziert wurden, ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Stadt Schlieren eine Gewinnbeteiligung zustehen soll.

### Zweckbindung der Gewinnabgabe ist nicht vorgesehen

Um dem Grund für die Gewinnabgabe gerecht zu werden, müsste die Abgabe der Gasversorgung einem zweckgebundenen Konto für Schäden und künftige Altlasten gutgeschrieben werden. Wenn die Gewinnabgabe im Sinne einer Versicherung als Prämie zu verstehen wäre, müsste im Gegenzug die Befreiung der Gasversorgung von Schäden und Altlasten ebenfalls Bestandteil des Parlamentsbeschlusses sein. Derartige Regelungen fehlen jedoch.

### Einzig Bezüger von Gas werden zweimal besteuert – Bezüger von Fernwärme sind davon befreit

Verdeckt über die Gasrechnung bezahlen alle Gasbezüger (Mieter, Wohnungseigentümer und Gewerbebetriebe) eine neue «Steuer» von zwei Prozent des Anlagevermögens der Gasversorgung. Dies zusätzlich zu ihren ordentlichen Gemeindesteuern. Wegen der fehlenden Zweckbindung fällt das Geld in den allgemeinen Steuerhaushalt; daher die Verwendung des Begriffes Steuern. Vermieter können diese Steuer über die Heizkostenabrechnung auf die Mieter abwälzen; Eigentümer müssen sie selbst berappen. Würde die Steuer von CHF 190 000.– gleichmässig auf die rund 1000 Bezüger abgewälzt, ergäbe dies pro Gasbezüger und Jahr eine zusätzliche Steuer von CHF 190.–.

Die vom Stadtrat angeführten Gründe für die Gewinnabgabe müssten sinngemäss auch für das Leitungsnetz des Fernwärmeverbundes ewz gelten. Nach der vom Stadtrat erteilten Konzession hat aber der Fernwärmeverbund keine Entschädigungen für spätere Schäden oder Altlasten zu leisten. Die Fernwärmeleitungen gehören nach dem Untergang der Konzession im Jahre 2050 der Stadt Schlieren, welche dann mit Steuermitteln selbst das Leitungsnetz beseitigen muss.

*Die einseitige Belastung der Gasbezüger führt zu einer Verzerrung des Wettbewerbes unter den Energieträgern und stellt eine Verletzung der Rechtsgleichheit dar.*

Die Politik möchte den fossilen Brennstoffen, wozu auch das Erdgas gehört, ein Ende bereiten. Mit der CO<sub>2</sub>-Abgabe und verschiedenen Anreizen sollen Gasbezüger bewegt werden, auf andere Energien umzustellen. Gas hat aber auch eine Zukunft, da CO<sub>2</sub>-freies Gas aus Bioabfällen und überschüssigem Strom (Power-to-Gas) hergestellt werden kann.

**Die Vorlage des Stadtrates Schlieren ist abzulehnen, da unbegründet, ungerecht und unfair.**



**Peter Vosser**  
a. Notar,  
Präsident HEV Schlieren,  
wohnhaft in Schlieren

# AquaZino®

## Umweltfreundlicher Kalkschutz



**KOSTENLOS TESTEN!**

### Wasserqualität ist Lebensqualität

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



**Hydro Service  
Schweiz**

Telefon: 0800 88 33 99 | [hydro-service.ch](http://hydro-service.ch)

Mitglied Schweizerischer  
Verein des Gas- und Wasserfaches



[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

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

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



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen



ZU DEN BEIDEN KANTONALEN VOLKSABSTIMMUNGEN VOM 27. SEPTEMBER

## Keine Experimente mit dem Zürcher Staatshaushalt

Finanzdirektor Ernst Stocker, Regierungsrat und Autor dieses Beitrages, im Rathaus vor dem Kantonsrat.

Bild: zVg

**Nach vier Jahren der Stabilität mit hohen Ertragsüberschüssen sind die Aussichten des Zürcher Staatshaushaltes nicht mehr rosig. Im Gegenteil: Er droht in Schieflage zu geraten. Die beiden finanzpolitischen Hochrisiko-Experimente des Kantonsrates verdienen deshalb an der Urne am 27. September ein klares Nein, denn nur mit einem finanziell starken Kanton haben wir auch in Zukunft die Chance, unsere hervorragenden Dienstleistungen aufrechtzuerhalten.**

Ein Erfolgsrezept unseres Landes ist die Zusammenarbeit über alle drei Staatsebenen hinweg: Bund, Kantone und Gemeinden. Alle haben ihre Aufgaben und Kompetenzen, sorgsam aufeinander abgestimmt. Wo das Geld nicht reicht und die Aufgaben besonders herausfordernd sind, kommt der Finanzausgleich zum Zuge. Man hilft sich aus – wie in einer Familie, in der es jemandem weniger gut geht. So ist es auf Bundesebene und auch im Kanton Zürich: 2011 hat das Stimmvolk ein fein austariertes Regelwerk gutgeheissen, das besonders belastete Gemeinden und Städte stützt und die Gemeindeautonomie stärkt.

### Defizitärer Staatshaushalt schadet allen

Keine zehn Jahre später will der Kantonsrat dieses bewährte Regelwerk bereits übersteuern. Mit zwei Vorlagen, die etwas gemeinsam haben: Die neue Mehrheit des Kantonsrates greift damit in den Staatshaushalt, ohne dass sie die finanzpolitischen Folgen dargelegt hätte. Der Kantonsrat löst damit kein einziges Problem, sondern verschiebt nur Geld von einer Kasse in die andere – in der irrigen Meinung, damit politische populäre Ansprüche zu befriedigen und ein Problem zu lösen. Das heisst: Man schwächt ein Mitglied

der Zürcher Familie und begünstigt andere – unabhängig davon, ob sie das nötig haben oder nicht.

Das erfüllt mich als Finanzdirektor mit Blick auf die ohnehin eingetrübten Perspektiven des Staatshaushaltes mit grosser Besorgnis. Denn solide, gesunde Finanzen des Kantons sind eine wichtige Grundlage für einen starken Wirtschaftsstandort – das hat sich in der Corona-Krise eindrücklich gezeigt. An einem starken Staatshaushalt müssen oder müssten deshalb alle ein Interesse haben – die Gemeinden und Städte genauso wie die Wirtschaft und die gesamte Bevölkerung. Nur so können wir uns unsere hochstehende Infrastruktur und eine hohe Sicherheit, diese dichte Verkehrserschliessung sowie die vielen Kultur- und Bildungsangebote leisten.

#### Giesskanne – das falsche Instrument

Bei der einen Vorlage geht es um den Strassenfonds, aus dem der Kantonsrat jährlich 70 Millionen Franken mehr an den Unterhalt des Gemeindestrassennetzes abzweigen will. Das tönt zunächst zwar sympathisch. Aber: Mit dem Finanzausgleich unterstützt der Kanton den Unterhalt von kommunalen Strassen in geografisch und topografisch besonders belasteten Gemeinden bereits heute. Und zwar gezielt, nämlich in jenen Gemeinden, die es wirklich nötig haben. Der Kantonsrat will das zusätzliche Geld hingegen mit der Giesskanne auf sämtliche Gemeinden regnen lassen – egal ob sie es nötig haben oder nicht. Das ist ein Rezept, das sich politisch schon mehrfach als untauglich erwiesen hat. Und als fahrlässig obendrein, denn der Strassenfonds ist schon heute verschuldet. Das bedeutet: Die Vorlage belastet den Staatshaushalt unnötig und könnte zu einer Erhöhung der Motorfahrzeug-Abgaben führen.

Ähnlich ist es bei der zweiten Vorlage. Der Kantonsrat will den Gemeinden jährlich 160 bis 210 Millionen Franken pro Jahr mehr aus der Kantonskasse an die Zusatzleistungen zu AHV und IV abzweigen, das heisst, der Kantonsanteil soll von 50 auf 70 Prozent steigen. Die Begründung: Die Gemeinden hätten dabei keinen Ermessensspielraum und der Aufwand für die Zusatzleistungen steige. Obwohl es dabei um viel

Geld geht, hatte der Kantonsrat die finanziellen Folgen in seinem Beschlussantrag nicht ausgewiesen.

Abgesehen davon, dass der Kanton den Anteil ab 2021 schon von 44 auf faire 50 Prozent erhöht und rund 60 Millionen Franken mehr bezahlt, kommt auch hier die Giesskanne zum Zuge: Finanziell gut situierte Gemeinden kämen ebenfalls in den Genuss des kantonalen Geldregens, auch wenn sie das gar nicht nötig haben – das ist das Gegenteil eines verantwortungsbewussten Umganges mit Steuergeldern. Aufgrund ihrer Grösse gingen fast 40 Prozent der zusätzlichen Mittel an die Städte Zürich und Winterthur.

#### Geld verschieben ist keine Lösung

Nun ist es allerdings so, dass der Kanton das Volumen der gesetzlich vorgeschriebenen Zusatzleistungen genauso wenig beeinflussen kann wie die Gemeinden. Und auch sein Aufwand dafür steigt – wie für vieles andere auch. Dafür einfach Geld von einem Haushalt in den anderen zu verschieben, ist keine Lösung. Der Eingriff führt nur dazu, dass der Kanton mittelfristig mehr ausgeben würde als er einnimmt – für beide Vorlagen zusammen reden wir von rund einer Milliarde Franken über vier Jahre.

Das bringt den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich der Staatsrechnung über je vier Jahre in der Vergangenheit und der Zukunft aus dem Lot. Für diesen Fall sagt das Gesetz, was der Kanton tun muss: Er muss Leistungen kürzen oder aufgeben – bei diesem Ausmass würden das alle schmerzhaft spüren.

#### Fazit

Eine solche Politik nach dem Giesskannenprinzip widerspricht einem sorgsamem Umgang mit öffentlichen Geldern und löst keine Probleme, sondern schafft nur neue. Daher verdienen beide Vorlagen ein klares Nein. Im Interesse eines starken, gesunden Kantons.

**Ernst Stocker**

Regierungsrat, Finanzdirektor des Kantons Zürich



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

## 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.**



Bild: stock.adobe.com/hanohiki

## REVISION ENERGIEGESETZ

# Aktueller Stand MuKEN14 im Kanton Zürich

**Derzeit herrscht bei vielen Eigentümerinnen und Eigentümern im Kanton Zürich Unsicherheit über die Revision des Energiegesetzes bzw. die Umsetzung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN14). Zahlreiche Anfragen an die Geschäftsstelle des HEV Kanton Zürich unterstreichen dies. Eine aktuelle Momentaufnahme soll zur Klärung beitragen und Unsicherheiten ausräumen.**

Am 8. Mai 2020 hat Regierungsrat und Baudirektor Martin Neukom (Grüne) das revidierte Energiegesetz des Kantons Zürich präsentiert. Bei der Gesetzesvorlage handelt es sich um die seit langem erwartete Umsetzung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKEN 2014). Derzeit wird das Energiegesetz in der kantonsrätlichen Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt beraten.

Der HEV Kanton Zürich unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung des Gesetzes, die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Öl- und Gasheizungen weiter zu reduzieren, setzt im Unterschied zum Baudirektor aber auf Freiwilligkeit und Eigenverantwortung, statt auf Zwang und Vorschriften.

## Zwang wird Leistungsausweis der Hauseigentümer nicht gerecht

Ein Zwang wird dem Leistungsausweis der Hauseigentümerinnen und -eigentümer nicht gerecht:

Verglichen mit dem Gesamtvolumen des Referenzjahres 1990, haben sie im Jahr 2019 die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen im Gebäudebereich schweizweit um 29.9 Prozent gesenkt – dies notabene bei einer Zunahme der Bevölkerung von 25 Prozent gegenüber 1990 und einer Zunahme an Wohngebäuden um 33 Prozent.

Auch investieren sie gesamtschweizerisch jährlich rund 12 Milliarden Franken in den Unterhalt und die Erneuerung, insbesondere in die energetische Ertüchtigung ihrer Liegenschaften, etwa mittels Einbaus von CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmepumpen.

All dies zeigt eindrücklich: Die Hauseigentümerinnen und -eigentümer nehmen ihre Verantwortung längst wahr. Dank ihrem Einsatz ist der Gebäudebereich auf Zielkurs, womit das Ziel eines Netto-Null-Ausstosses bis 2050 erreicht werden kann.

## Umstrittener § 11 Absatz 2

Der Gesetzesentwurf sieht unter § 11 Absatz 2 vor, dass bei einem Ersatz eines Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten «ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden» müssen, wenn dies

- technisch möglich ist und
- die Lebenszykluskosten höchstens um 5 Prozent erhöht werden.

Im Klartext: Bei bestehenden Bauten dürfen nach dem Willen des Regierungsrates in Zukunft alte Öl- oder Gasheizungen nur noch sehr restriktiv durch neue Öl- und Gasheizungen ersetzt werden. Stattdessen sollen alternative Wärmeerzeuger, insbesondere Wärmepumpen zum Zuge kommen.

## Weiteres Vorgehen

Der HEV Kanton Zürich lehnt den staatlich verordneten Zwang und die damit einhergehende bürokratische Willkür des § 11 Absatz 2 ab. Damit im Gebäudebereich auch in Zukunft Wahlfreiheit gewährleistet ist und an den bewährten

Prinzipien der Freiwilligkeit und Selbstverantwortung festgehalten wird, wird der HEV Kanton Zürich mit seiner Parlamentariergruppe Wohn- und Grundeigentum die parlamentarischen Beratungen im Kantonsrat kritisch, aber konstruktiv begleiten. (sj)

## Zeitplan (Änderungen vorbehalten)

### 8. Mai 2020

Präsentation der Vorlage durch Baudirektor Martin Neukom.

### Voraussichtlich Ende 2020

Beschlussfassung im Kantonsrat.

### Herbst 2021

Frühestmöglicher Abstimmungstermin bei einem allfälligen Referendum.

### 1. Januar 2022

Allfälliges Inkrafttreten des revidierten kantonalen Energiegesetzes.



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70

## HEV Zürich verstärkt Vorstand mit drei neuen Mitgliedern

**Wahlen.** An der jüngsten Vereinsversammlung des Hauseigentümergebäudes der Stadt Zürich (HEV Zürich), die aufgrund der Abstands- und Hygienemassnahmen des BAG auf schriftlichem Weg erfolgen musste, stimmten die Mitglieder mit klarer Mehrheit für die vorgeschlagenen drei neuen Vorstandsmitglieder.

Damit wird der Vorstand des HEV Zürich neu verstärkt durch *Yasmine Bourgeois*, Jahrgang 1974, dipl. Hotelière und Primarlehrerin sowie Gemeinderätin FDP der Stadt Zürich; *Dr. Peter Karlen*, Jahrgang 1958, Dr. iur., Rechtsanwalt, war von 2001 bis 2019 Bundesrichter

und davor von 2000 bis 2001 Mitglied des Verfassungsrats des Kantons Zürich. Er ist Mitglied der SVP; *Dr. Hanspeter Tobler*, Jahrgang 1958, Dr. sc. math. ETH, CEO der PK Rück, Lebensversicherungsgesellschaft und Verwaltungsratspräsident der Versicherung Schweizer Ärzte Genossenschaft.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer werden vor immer grössere Probleme gestellt etwa von Behörden, aber auch von Gesetzen und Verordnungen. Für Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich, ist es deshalb von grosser Bedeutung, Fachpersonen im Vorstand zu haben, welche wissen, nach welcher

Mechanik Behörden und Gesetze funktionieren und umgesetzt werden. «Mit der Wahl der drei neuen Vorstandsmitglieder gewinnt der HEV Zürich wichtige Kompetenzen und wird Hauseigentümerinnen und -eigentümer in Zukunft noch besser beraten können» ist Gregor Rutz überzeugt.



Yasmine Bourgeois



Dr. Peter Karlen



Dr. Hanspeter Tobler



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](https://www.facebook.com/hev.zuerich)

### Günstige Dächer

# WEBER

WEBER DACH AG

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

[weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)



## 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](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://www.lienhardt.ch)

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Hunger nach Strom: Ein E-Bike-Akku wird geladen.

#### NUTZUNG VON ALLGEMEINSTROM

## Darf man das E-Bike im Veloraum laden?

**Stolze 133 000 E-Bikes gingen vergangenes Jahr über die Ladentische – 2020 dürfte sich der Boom sogar noch verstärken. Wegen der Corona-Pandemie haben sich viele Schweizerinnen und Schweizer für den Arbeitsweg oder die Ferien im eigenen Land ein E-Bike angeschafft. Dabei werden deren Akkus häufig im gemeinsamen Veloraum aufgeladen. Ist das aber überhaupt erlaubt?**

### Laden im Veloraum

Handelt es sich dabei um einen Gemeinschaftsraum, dann heisst die Antwort klar nein. Mieter dürfen die allgemeinen Räume zwar benutzen, aber nur bestimmungsgemäss. Das bedeutet beim Fahrradkeller, dass die Velos dort abgestellt werden dürfen. Die Nutzung des Allgemeinstroms zum Laden des privaten E-Bikes ist hingegen nicht erlaubt. Denn im Nebenkostenpunkt Allgemeinstrom sind z.B. die Kosten für das Licht enthalten und abgegolten, jedoch nicht der Strombezug für private Geräte.

Für den Allgemeinstrom müssen alle Mieter aufkommen, die Kosten werden über die Nebenkostenabrechnung auf alle Mieter abgewälzt.

Anders sieht es aus, wenn in der Hausordnung das Laden von E-Bikes in allgemeinen

Räumen vorgesehen ist oder der Mieter mit dem Vermieter eine separate Vergütungsvereinbarung schliesst.

### Laden im privaten Kellerabteil

Verfügt das eigene Kellerabteil über eine Steckdose, welche an den Wohnungszähler angeschlossen ist, so steht dem Strombezug nichts im Wege. In diesem Fall werden die Stromkosten direkt dem jeweiligen Mieter belastet. Gleiches gilt auch für die Benutzung von zusätzlichen Kühlschränken und/oder Kühltruhen im eigenen Kellerabteil.

### NÜTZLICHES ZUM THEMA

- Merkblatt: «Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerkeigentum / Miteigentum»
- Mustervereinbarung für Mietliegenschaften

Weitere Informationen und Bestellungen:  
[www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch),  
[mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch),  
 Tel. 044 487 17 07

Ist das Auffüllen des Akkus auch im privaten Keller nicht möglich, bleibt nur das Laden in der eigenen Wohnung.

### Was gilt im Stockwerkeigentum?

Die Nutzung von Allgemeinstrom zum privaten Strombezug dürfte auch in den meisten Stockwerkeigentümergeinschaften nicht vorgesehen oder zulässig sein. Kann im eigenen Kellerabteil über den Wohnungszähler Strom bezogen werden, steht der Akkuladung jedoch nichts im Wege. Das Aufladen des Akkus in der eigenen Wohnung (Sonderrecht) ist zudem problemlos möglich.

Hat die Erschliessung der Ladevorrichtung bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen zur Folge, muss die Stockwerkeigentümergeinschaft dem Eingriff ins gemeinschaftliche Eigentum zustimmen. Dasselbe gilt für das Einrichten von Ladestationen auf dem eigenen Parkplatz in der Garage. Die Einstellhallen selbst gehören inklusive Leitungen, Einrichtungen und Anschlüssen der Miteigentümergeinschaft.

Die Errichtung einer Ladestation sowie der Ausbau der Hausverteilanlage zu einem «smarten System» stellen nach Ansicht des Hauseigentümergeinschafts nützliche bauliche Massnahmen dar. Diese erfordern die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

#### Text:

MLaw Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz

#### Bild:

adobe.stocks

## 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](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

Weitere Informationen erhalten sie unter [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://www.blitzschutzkontrolle.ch)

# Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

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

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

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:

AH PLAN GmbH  
EXPERTISEN + PLANUNG + VERTRETUNGEN

HÜRLIMANN  
IMMO AG

HÜRLIMANN  
RAUTECH AG

Tel. 052 346 26 26, Kempptalstrasse 124, CH-8308 Illnau, [www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Grüningen

### Wohnhaus und sep. Gartenparzelle

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit bestehendem historischem Gebäude, welches in drei Einheiten unterteilt ist, und eine separate Gartenparzelle Kataster Nr. 137. Im Hausteil Eiergässli 7 befindet sich ein 4-Zimmer-Einfamilienhaus, NF Wohnen ca. 85 m<sup>2</sup> und im Hausteil Stedtligass 29 befinden sich ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus, NF Wohnen ca. 160 m<sup>2</sup> sowie ein Coiffeursalon ca. 26 m<sup>2</sup> und ein Magazin.

Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.– inkl. Einzelgarage



Mettmenstetten

### Schöner Wohnen: 5½-Zimmer-Wohnung mit Sicht ins Grüne

An ruhiger und kinderfreundlicher Lage, Wohnung im 1. OG (Lift vorhanden) mit gedecktem Balkon. Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>, Kellerabteil. Baujahr 2001.

Verhandlungspreis: CHF 1 100 000.– inkl. Einstellplatz in der UN-Garage



Niederhasli

### 3 in 1

Die drei Objekte, welche sich alle im Stockwerkeigentum befinden, bestehen aus einer 4½-Zimmer-Wohnung, NF Wohnen ca. 166 m<sup>2</sup>, einem 2-Zimmer-Einfamilienhaus, NF Wohnen ca. 57 m<sup>2</sup> und einem Gewölbekeller, NF ca. 45 m<sup>2</sup>.

Verhandlungspreis: CHF 1 400 000.– inkl. 2 Autoeinstellplätze in der UN-Garage



Oetwil a. d. Limmat

### 6½-Zimmer-Terrassenwohnung in der Nähe der Limmat

Ruhige und zentrale Lage, mit Sicht auf den Binzerliweiher, Wohnfläche ca. 152 m<sup>2</sup>, teilw. gedeckte Terrasse ca. 90 m<sup>2</sup>, sep. Bastelraum und Waschküche, Baujahr 1972 (Renovationsbedarf).

Verhandlungspreis: CHF 950 000.– inkl. sep. Doppelgarage

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## MIETRECHT

# Kann der Vermieter Ansprüche gegen den Untermieter geltend machen?

Der Vermieter hat nur mit dem Mieter ein Vertragsverhältnis, zum Untermieter steht er eigentlich in keiner Rechtsbeziehung. Deshalb stellt sich die Frage, inwieweit der Vermieter Rechte direkt beim Untermieter geltend machen kann.

Grundsätzlich ändert sich mit der Untervermietung durch den Mieter am Mietvertrag nichts. Unabhängig vom Inhalt des Untermietvertrages bleiben die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag bestehen. Demnach haftet der Mieter weiterhin dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Mietsache nicht anders gebraucht, als es ihm selber gestattet ist (Art. 262 Abs. 3 OR). Ebenso haftet der Mieter nach den Bestimmungen über die Haftung für Hilfspersonen von Art. 101 OR für das Verhalten des Untermieters. Der Mieter kann sich der Haftung nur entziehen, wenn ihm in der gleichen Situation wie der Untermieter kein Verschulden vorzuwerfen wäre.

In Ermangelung eines direkten Vertrags besteht zwischen Vermieter und Untermieter keine Rechtsbeziehung. Der Vermieter ist daher nicht befugt, den Untermietvertrag zu kündigen. Verlässt der Untermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt nicht, kann sich der Vermieter nicht auf die mietrechtlichen Bestimmungen von Art. 253 ff. stützen. Er kann jedoch aufgrund seines Eigentumsrechts nach Art. 641 Abs. 2 ZGB vorgehen und daraus einen direkten Ausweisungsanspruch gegen den Untermieter ableiten. Will der Vermieter einen allfälligen Schadenersatz vom Untermieter verlangen, so muss er diesen als ausservertragliche Ansprüche gemäss Art. 41 OR geltend machen.

## Unmittelbare Rechtsbeziehung

Dennoch besteht in drei Fällen von Gesetzes wegen eine unmittelbare Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Untermieter:

Nach Art. 262 Abs. 3 OR kann der Vermieter den Untermieter anhalten, die Mietsache entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen. Dem-

zufolge hat z. B. der Vermieter das Recht, den Einzug in das Mietobjekt zu untersagen, wenn der Untermieter voraussichtlich die Mietsache zweckwidrig gebrauchen will.

Bei Geschäftsräumlichkeiten besitzt der Vermieter sodann nach Art. 268 Abs. 2 OR ein Retentionsrecht auch an den beweglichen Sachen des Untermieters, sofern dieser den Mietzins nicht bezahlt hat. Um die Geltendmachung des Retentionsrechts zu verhindern, muss der Untermieter den geschuldeten Mietzins dem Mieter leisten.

Der dritte Fall einer direkten Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Untermieter ist in Art. 273b Abs. 2 OR geregelt. Das Untermietverhältnis kann grundsätzlich nicht länger bestehen als das Hauptmietverhältnis, an welches es anknüpft. So kann beispielsweise eine Erstreckung des Untermietverhältnisses nicht über den Zeitpunkt hinaus gewährt werden, an welchem das Hauptmietverhältnis endet. Bezweckt die Untermiete aber hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter (Art. 273b Abs.2 OR).



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### GRUNDRISS modernisieren

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

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



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

## MIETRECHT

## Nebenkosten: Einfach Raum gegen Geld oder doch etwas komplizierter?

Gemäss Mietrecht ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter das Mietobjekt in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Dies beinhaltet auch die Zurverfügungstellung der notwendigen Infrastruktur wie Heizung, Warm-/Frisch-/Abwasser, Kehrrichtentsorgung, Strom etc. Damit der Mietvertrag zustande kommt, hat der Mieter dem Vermieter den Mietzins für die Überlassung des Mietobjekts zu geben. Die Infrastrukturkosten, also die sogenannten Nebenkosten, hingegen sind vom Mieter dem Vermieter nur dann zusätzlich zur Nettomiete geschuldet, wenn der Vermieter dies mit dem Mieter besonders vereinbart hat. Mangels expliziter und nachweisbarer Vereinbarung darf der Mieter somit davon ausgehen, dass diese (Infrastruktur- bzw. Neben-)Kosten in der Nettomiete inkludiert sind.

### Was sind Nebenkosten?

Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache tatsächlich entstehen (Art. 257a Abs. 1 OR).

Beispiele: Heizung und Warmwasser; Frisch- und Schmutzwasser (inkl. Grundgebühren); Allgemeinstrom; Treppenhausreinigung, Hauswartung, Garten- und Umgebungspflege, Schneeräumung jeweils inkl. Verbrauchsmaterial wie Lappen, Putzmittel, Benzin, etc.; Kehr- und Grünabfuhrentsorgung (inkl. Grundgebühren); Kabel-TV-/Antennengebühren; Liftbetriebskosten (inkl. Nottelefon) und Liftserviceabonnement; Strom- und Wasserverbrauch für die Waschmaschine; Kanalisationsgebühren; Serviceabonnement für Waschmaschine; Verwaltungsgebühren, die mit der Erstellung der Nebenkostenabrechnung entstehen etc.

### Was sind keine Nebenkosten?

Reparaturen und Erneuerungen von Anlagen sowie die Verzinsung und Abschreibung derselben sind keine Nebenkosten (Art. 6 VMWG).

Beispiele: Gebäudeversicherungsprämien, Hypothekarzinsen, neue Heizung (=Anlagekosten) etc.

### Wann gelten Nebenkosten als rechtsgültig vereinbart?

Damit zusätzlich zur Nettomiete Nebenkosten geschuldet sind, müssen diese im Mietvertrag explizit und je einzeln pro Position für den Mieter klar und verständlich sowie abschliessend (kein etc.!) aufgeführt werden. Dies ist dann erfüllt, wenn der Mieter einfach erkennen kann, für welche Nebenkostenpositionen er zusätzlich zum Nettomietzins aufkommen muss. Dies ist aus beweistechnischen Gründen immer schriftlich zu vereinbaren.

### Wie können Nebenkosten erhoben werden?

Nebenkosten können in der Nettomiete inkludiert sein, dann entspricht die Nettomiete summenmässig der Bruttomiete. Wenn die Nebenkosten separat also zusätzlich zur Nettomiete erhoben werden sollen, können diese nach zwei verschiedenen Systemen einverlangt werden.

Die Parteien können vereinbaren, dass der Betrag als Pauschale zu entrichten ist. Diesfalls ist bei der Festlegung darauf zu achten, dass der Betrag den Durchschnittswerten der vergangenen drei Jahre entspricht.

Wenn vereinbart wird, dass die Nebenkosten akonto einverlangt werden, hat der Mieter vor-

Liebe HEV-Mitglieder,

in den aussergewöhnlichen „Zeiten Coronas“, möchte ich eine freudige Nachricht mit Ihnen teilen.

Diesen Monat haben wir wieder ein MFH, in Stadt Zürich, verkauft – nach nur einer Besichtigung und ohne Veröffentlichung. Den Käufer hatten wir bereits: einen Kunden, dessen Auftragsverhältnis wir seit Jahren schätzen.

Sein Portfolio aufzubauen macht uns Freude! Aktuell sucht er Grundstücke (Grösse sekundär, Ausnützung ausschlaggebend). Falls Sie uns weiterhelfen können oder eine Idee haben, bitte direkt bei mir melden (saxena@elianej.ch).

... ehrlich und mit einem Lächeln!

ELIANE J.

ab eine festgelegte Summe, welche meist monatlich einverlangt wird, zu bezahlen. Nach Ablauf der Nebenkostenperiode werden dann die im Voraus bezahlten Beträge den tatsächlich entstandenen Kosten gegenübergestellt und über die Differenz abgerechnet.

#### Was ist zu tun, wenn der Mieter rechtsgültig vereinbarte Nebenkosten nicht (fristgerecht) bezahlt?

Der Mieter kann vom Vermieter nach Art. 257d OR mit einem Zahlungsverzugsmahnschreiben (dreissig Tage Zahlungsfrist) unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung (mit dreissig vollen Tagen auf das Ende eines Monats) abgemahnt werden.

#### Was gilt, wenn der Vermieter diese anpassen möchte?

Bei einem einmal abgeschlossenen Mietvertrag können einseitige (vom Vermieter gewünschte) Abänderungen grundsätzlich nur noch mit dem amtlichen Formular zur Mitteilung von Mietzins erhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR erfolgen. Wird dieses Formular korrekt begründet benutzt, hat der Mieter dreissig Tage Zeit, diese Anpassung anzufechten. Verpasst er die Frist, erwächst die Änderung in Rechtskraft und gilt für dieses Mietverhältnis.

Wird dieses Formular hingegen nicht oder nicht korrekt benutzt, ist der Vermieter in dem Umfang ungerechtfertigt bereichert und der Mieter kann die so zu viel bezahlten Nebenkosten herausverlangen.

Daher ist es so zentral, den Mietvertrag von Anfang an korrekt auszufüllen.

Wenn Sie nicht geübt sind und sich diesbezüglich beraten lassen möchten, können Sie gerne einen Termin mit unserem Rechtsdienst vereinbaren unter: 044 487 17 11. Für kurze Fragen ohne Dokumentprüfung steht Ihnen die kostenlose telefonische Rechtsberatung zur Verfügung. Sollten Sie mehr Details rechtlicher und praktischer Natur zum Thema Nebenkosten wünschen, besuchen eines unserer Seminare. Anmeldung unter: 044 487 17 07. Formulare zum Thema finden Sie über unseren Drucksachenverkauf unter <https://www.hev-zuerich-shop.ch/de/home>.



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



Immobilien-Verkauf • Erstvermietung • Bewirtschaftung



#### SPEZIAL-AKTION FÜR IMMOBILIENVERKÄUFE

Wir verkaufen Ihre Liegenschaft seriös und unkompliziert. Profitieren Sie von unserer Spezial-Aktion von **pauschal Fr. 9'500.00** inkl. allen Spesen und inkl. einer professionellen Verkaufsdokumentation! (exkl. MWST, Angebot gültig bis zu einem Verkaufspreis von Fr. 1,6 Mio., Offertgültigkeit bis 31.03.2021).

Gerne beraten wir Sie unverbindlich, damit Sie die beste Lösung für Ihre Immobilie finden.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, Ihr ImmoRise-Team, **Tel. 055 264 12 44** oder [info@immorise.ch](mailto:info@immorise.ch); [www.immorise.ch](http://www.immorise.ch)



## 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](http://www.magicbad-schenker.ch) / [info@magicbad-schenker.ch](mailto:info@magicbad-schenker.ch)



**Brenner AG**  
**Gartenbau**

INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN



SEMINAR

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

**WENIGE PLÄTZE FREI**

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

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

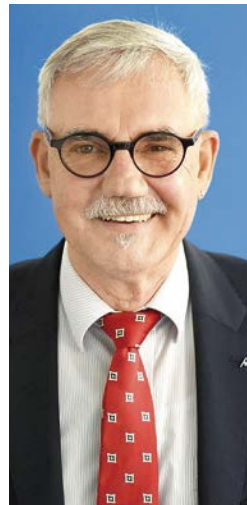
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

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

## Referent

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



## Zielgruppe

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

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



## Seminarziele

**Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden**

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerk-eigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 22. Oktober 2020, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 22. Oktober 2020

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## MIETRECHT

# «Unrichtiger» Kostenstand kann problematisch sein!

«Eigentümer X. hat Anfang Juni 2018 für die Neuvermietung seiner Wohnung einen Mietvertrag ausgestellt, auf welchem der Referenzzinssatz mit dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Satz von 1,50 Prozent aufgeführt ist. Den Kostenstand hat er per Oktober 2015 ausgewiesen. Seine Formulierung: «Allgemeine Kostensteigerung: ausgeglichen bis 31.10.2015». Wie ist der im Mietvertrag ausgewiesene Kostenstand als Ausgangspunkt für die Berechnung der Kostensteigerung zu handhaben, wenn dieser nicht dem bei Vertragsabschluss letztbekannten Stand entspricht?»

Anlässlich des nun vorliegenden Mietzinsherabsetzungsbegehrens aufgrund des auf 1,25 Prozent gesunkenen Referenzzinssatzes stellt sich die Frage: Kann für die neue Mietzinzberechnung der (alte) Kostenstand per Oktober 2015 (anstelle per Mai 2018) überhaupt beigezogen werden? Einen Mietzinsvorbehalt hat Eigentümer X. nicht eingetragen.

## Der Kostenstand der Unterhalts- und Betriebskosten

Die bei Vertragsabschluss geltenden Kostenfaktoren sind Ausgangspunkt für Mietzins-

erhöhungen oder Senkungen. Die *Kostenfaktoren* sind der *Referenzzins*, die *Teuerung* und der *Kostenstand der Unterhalts- und Betriebskosten*.

## Mietzinsreserve (Vorbehalt): Klare Begründung und ziffernmässige Bestimmbarkeit

Der Vermieter legt mit der Vereinbarung des Anfangsmietzinses die entscheidende Grundlage für die Mietzinsentwicklung während der gesamten Mietdauer. Gemäss Rechtsprechung gilt die Vermutung, der Anfangsmietzins ver-

schaffe dem Eigentümer einen angemessenen Ertrag. Diese Vermutung wird aus dem Grundsatz von Treu und Glauben hergeleitet und schützt den Mieter vor Mietzinserrhöhungen, mit denen er nicht rechnen musste.

Um einen ungenügenden Anfangsmietzins später auf ein genügendes Niveau anzuheben, muss der Vermieter eine «Mietzinsreserve» im Vertrag als ausdrücklichen Vorbehalt im Sinne von Art. 18 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) klar begründen und *in Franken oder Prozentsätzen beziffern*. Da im neuen Mietvertrag der von Eigentümer X. als massgebend bezeichnete Kostenstand (10.2015) nicht dem bei Vertragsabschluss letztbekannten Kostenstand (5.2018) entspricht, *ohne dass gleichzeitig ein entsprechender Vorbehalt angebracht wurde*, ist von einem *stillschweigenden und damit unbeachtlichen Vorbehalt* auszugehen.

## Fazit

Unterlässt es der Vermieter, einen Erhöhungsgrund mittels dieser Vorbehaltsobliegenheit geltend zu machen, so besteht keine Vermutung, dass ein solcher Anpassungsgrund vorbehalten wird. Stillschweigende Vorbehalte sind ausgeschlossen (BGE 117 II 458, S. 460 E. 2a) und die im Vertrag festgehaltene Höhe der Kostenstände somit unbeachtlich. Abgestellt wird im vorliegenden Sachverhalt bei einer späteren Mietzinsanpassung deshalb auf den *bei Vertragsabschluss effektiv gültig gewesenen Kostenstand (5.2018) und nicht auf den vertraglich festgehaltenen (alten) Stand von 10.2015*.

Damit kann die von Eigentümer X. nur unvollständig berücksichtigte Kostensteigerung *wegen fehlendem Mietzinsvorbehalt* nicht (mehr) geltend gemacht werden.

**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

**Ralk**  
IMMOBILIEN

Keine Masse,  
aber Klasse.

Wir bewirtschaften  
Mehrfamilienhäuser persönlich  
und handverlesen.

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

Ralk Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 108 · 8001 Zürich

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



Anita Lankau

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

## MIETRECHT

# Die Kündigung – wann gilt sie als missbräuchlich?

«Wir sind Eigentümer einer Mietliegenschaft. Eben wurde uns von einer Mietpartei gemeldet, dass aus der Wohnung eines Nachbarn komische Gerüche kommen, ebenso von dessen Balkon, weil sich dort Vögel eingenistet haben. Zudem sei es in der Wohnung dieses Mieters zu einem Vorfall mit einer Waffe gekommen, darüber ist jedoch nichts Genaues bekannt. Wir fragen uns, ob wir diesem Mieter jetzt kündigen können?»

Ein Mietvertrag ist grundsätzlich unter Einhaltung der Fristen und Termine von den Parteien kündbar. Eine Kündigung kann jedoch missbräuchlich sein, das heisst, gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, wenn kein legitimes Interesse vorliegt, also sachfremd oder auch grundlos erfolgt oder auf einem vorgeschobenen Grund beruht. In der Regel wird es um irgendeine Form der Vertragsverletzung durch den Mieter gehen, die jedoch auch ausreichend ist für eine Kündigung.

## Der Fall

Ein verbeiständeter Mieter wurde notfallmässig in eine Klinik eingeliefert. Während dieser Zeit, am 19. Mai 2017, wurde der Verwaltung von den Nachbarn gemeldet, dass sich in ihren Schränken seit Jahren unangenehme Gerüche und seit ein paar Monaten Lebensmittelmotten ausbreiten. Zudem würden auf dem Balkon des Mieters Vögel nisten und diesen verschmutzen. Die Verwaltung benachrichtigte den Sozialdienst, um einen Augenschein vorzunehmen, kündigte jedoch bereits am 6. Juni 2017 das Mietverhältnis; der Augenschein wurde erst am 13. Juni 2017 durchgeführt. Die Kündigung wurde nicht begründet.

## Die Kündigungsgründe

Zwei Gründe wurden angeführt. Einerseits ein Vorfall vom 24. Februar 2017. Dabei soll der Mieter in seiner Wohnung mit einer geladenen Waffe angetroffen worden sein, als die Ambulanz kam, um ihn in die Klinik einzuliefern. Er habe

die Waffe auf die Ambulanz und auch auf die daraufhin alarmierte Polizei gerichtet. Damit argumentierte die Vermieterschaft, es sei ein schutzwürdiges Interesse, sich und die Bewohnerschaft des Hauses vor einem zukünftigen, unvorhersehbaren Verhalten des Mieters und gefährlichen Situationen zu schützen.

Seitens des Mieters konnte dann aber erstellt werden, dass er bei Eintreffen der Ambulanz eine geladene Waffe in der Hand gehabt hätte, weil er sich umbringen wollte, aber niemandem gedroht habe und sich habe beruhigen lassen. Auch wenn eine Waffe im Haus grundsätzlich ein Gefahrenpotenzial für andere Mieter darstellen kann, war es im konkreten Fall anders. Zudem hatte ja die Vermieterschaft aufgrund des Vorfalls gar nicht (umgehend) reagiert, womit sich zeigt, dass sie den Mieter gar nicht als potenzielle Gefahr einschätzte.

Es lag somit kein objektives und schutzwürdiges Interesse vor, deswegen die Kündigung am 6. Juni auszusprechen.

## Schmutzige Wohnung als Sorgfaltspflichtverletzung?

Für diesen zweiten angeführten Kündigungsgrund konnte nicht nachgewiesen werden, dass die Wohnung tatsächlich verschmutzt war. Einzig entwickelten sich auf dem Balkon schlechte Gerüche, in der Wohnung herrschte Unordnung und sie war abgedunkelt. Doch auch anlässlich des Augenscheins (nachfolgend auf die Kündigung) konnte weder eine Verschmutzung noch eine schlechte Instandhaltung der Wohnung fest-

gestellt werden. Auch hier konnten keine ausreichenden resp. schutzwürdigen Interessen an einer Kündigung geltend gemacht werden.

Anhand dieses Urteils des Bundesgerichts wird einmal mehr sichtbar, dass eine vorsichtige Vermieterschaft nicht einfach «ins Blaue» oder aus einer Laune hinaus eine Kündigung aussprechen sollte. Nicht jede noch so kleine Vertragsverletzung reicht in jedem Fall als Kündigungsgrund aus. Wenn etwa ein Mieter seine Geburtstagsparty feiert, es etwas laut wird bis in die Morgenstunden und es dabei ein einzelner Vorfall ist, wäre eine nachfolgende Kündigung sicher nicht angebracht. Das schutzwürdige Interesse muss eben auch vorhanden sein.

Zudem: Wird nämlich die Kündigung vom Gericht als missbräuchlich angesehen, resultiert daraus eine Kündigungsfrist von drei Jahren, während welcher keine ordentliche Kündi-

gung mehr möglich ist. Es gilt also nicht, «einen Versuch ist es wert» oder «nützts nüt, so schadts nüt».

Hat ein Eigentümer bereits Kündigungsabsichten, etwa wegen Eigenbedarfs in der näheren Zukunft, ist Vorsicht angezeigt. Hier empfiehlt sich darum eine umfassende Abklärung durch Mietrechtsfachpersonen des HEV. Sonst kann schlimmstenfalls «der Schuss nach hinten losgehen».



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

SIBIRGroup | service

## Kühlschrank-Ausfall im dümmsten Augenblick

Schweizweiter Allmarkenservice für die Küche und den Waschraum.

## Allmarkenservice für Ihr Zuhause

Telefon 0844 848 848,  
service@sibirgroup.ch

## MIETRECHT/ZIVILPROZESSRECHT

# Was tun mit retournierten Einschreibebriefen?

«Ich habe meinem Mieter eine Mahnung wegen Zahlungsverzug und Kündigungsandrohung mit Einschreibebrief geschickt. Er hat jedoch das Einschreiben nicht abgeholt und der Brief ist wieder zu mir zurückgekommen. Ich habe ihn geöffnet und die Mahnung in einem neuen Kuvert nochmal eingeschrieben gesendet. Nun meinte eine Bekannte, das hätte ich nicht tun sollen. Warum?»

Eingeschriebene Briefe (wie z.B. Mahnschreiben im Sinne von Art. 257d OR sowie Kündigungen oder Mietzinserhöhungen auf dem amtlichen Formular), die vom Mieter nicht abgeholt werden, kommen von der Post wieder an den Vermieter zurück. Dann stellt sich die Frage, was damit zu tun ist.

## Einschreiben gelten auch im Falle des Nichtabholens als zugestellt

Ein eingeschriebener Brief, der vom Empfänger nicht abgeholt wird, gilt trotzdem als zugestellt. Eine Wiederholung des Einschreibens ist nicht nötig. Über die verschiedenen Empfangstheorien wurde in dieser Monatsschrift bereits mehrmals ausführlich berichtet (vgl. z.B. HEV 10/2014), weshalb hier nur in abgekürzter Form darauf einzugehen ist.

Eine Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR (sowie auch eine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR) gilt im Falle des Nichtabholens des Mieters am letzten Tag, an dem er die Sendung bei der Post hätte abholen können, also am letzten Tag der postalischen Ab-

holfrist, als zugestellt (eingeschränkte Empfangstheorie).

Eine Kündigung auf dem amtlichen Formular gilt an dem Tag als zugestellt, an dem der Mieter die Sendung mit der Abholeinladung zum ersten Mal bei der Post hätte abholen können (uneingeschränkte Empfangstheorie), also vom Versand aus gerechnet in der Regel am übernächsten Werktag.

## Urkundenbeweis

Im Gerichtsverfahren gelten Schriftstücke, die geeignet sind, rechtserhebliche Tatsachen (wie z.B. Fristansetzungen) zu beweisen, als Urkunden. Die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, hat deren Echtheit zu beweisen, sofern die Echtheit von der anderen Partei bestritten wird. Die Urkunde kann zwar in Kopie eingereicht werden, das Gericht kann aber die Einreichung des Originals verlangen (Art. 177ff. ZPO).

Wenn der Vermieter im Kündigungsschutzverfahren oder im Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) nur ein leeres Kuvert vorweisen kann, und der Mieter den behaupteten Inhalt bestreitet, hat der Vermieter

ein Beweisproblem. Aus Beweiszwecken sollte der Vermieter deshalb retournierte Kuverts immer ungeöffnet aufbewahren, damit das Gericht sie öffnen kann. Auch der Einschreibebeleg der Post sollte natürlich immer aufbewahrt werden.

## Retourniertes Mahnschreiben wegen Zahlungsverzug (Art. 257d OR)

Die Zahlungsfrist von dreissig Tagen (bei Wohn- und Geschäftsräumen) beginnt ab der Zustellung (d.h. Tag danach = Tag 1) zu laufen. Wenn das Einschreiben nicht abgeholt wird, gilt es also am letzten Tag der postalischen Abholfrist als zugestellt und am folgenden Tag beginnt die dreissigtägige Zahlungsfrist zu laufen. Wenn ein solches Einschreiben zurückkommt zum Vermieter, er das Kuvert öffnet und die Mahnung mit Zahlungsfristansetzung und Kündigungsandrohung noch einmal an den Mieter sendet, gilt das zweite Einschreiben als massgebend und die Zahlungsfrist beginnt wieder neu zu laufen ab Zustellung des neuen Schreibens.

## Fazit

Ihre Bekannte hat recht, der retournierte Einschreibebrief hätte ungeöffnet aufbewahrt werden sollen. Dieses Vorgehen, dass Sie die Mahnung noch einmal an den Mieter geschickt haben, hat zur Folge, dass die Zahlungsfrist wieder neu zu laufen beginnt und Sie noch länger warten müssen, bis Sie dem Mieter nach Ablauf der Zahlungsfrist, wenn er bis dann den Ausstand nicht bezahlt, mit dem amtlichen Kündigungsformular des Kantons, in dem sich das Mietobjekt befindet, ausserordentlich kündigen können.



**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](http://www.flexo-handlauf.ch)

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

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

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

## 2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

# «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

## «Die Verwaltungsübernahme»



**Patrik Schlageter**  
eidg. dipl.  
Immobilientreuhänder  
Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung

## «Die Vermietung» «Der Wohnungswechsel»



**Hans Barandun**  
Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. Fachausweis  
Leiter Akquisition und  
Spezialmandate

## «Der Mietzins» «Die Mietzinsanpassung»



**Cornel Tanno**  
lic. iur. Rechtsanwalt  
Leiter Rechtsberatung

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



**Tiziano Winiger**  
lic. iur., MAS REM FHZ

## «Die Nebenkosten»



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

## «Die Renovation»



**Giorgio Giani**  
dipl. Architekt HTL  
Leiter Baumanagement

## «Die Versicherung des Hauseigentümers»



**Pascal Merlo**  
Fraumünster  
Versicherungs-Treuhand AG

## Aus dem Seminarinhalt:

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

## Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** 6. und 13. November 2020,  
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

**Türöffnung:** 7.30 Uhr

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

**Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen**

Mitglieder\*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar\*\* CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar\*\* CHF 1700.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der  
Mitgliedernummer gewährt werden

(vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und  
Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Liegenschaftsverwaltung» vom 6. und 13. November 2020

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

AUS DEM VERWALTUNGSGERICHT

# Trüffelschweine in der Wohnzone?

«Wir haben ein Haus gekauft und möchten dort gerne weiterhin unsere angestammte berufliche Tätigkeit von zu Hause aus ausüben. Wir betreiben einen Onlineversandhandel. Nun sind wir aber unsicher, ob das auch tatsächlich erlaubt ist, und denken, wir müssen wohl eine Baubewilligung haben, da die Liegenschaft sich in der Wohnzone befindet.»

## Der Fall

In einer zürcherischen Gemeinde wurde für eine Wohnliegenschaft in der Wohnzone ein Baugebiet eingeeignet. Es war vorgesehen, in einem Teil der Liegenschaft Büroräumlichkeiten für einen Trüffelversandhandel einzurichten. Die Gemeinde verweigerte die Bewilligung, zur Begründung wurde ein zu befürchtendes hohes Verkehrsaufkommen angeführt. Nachdem das Baurekursgericht den Rekurrenten recht gegeben hatte, gelangte der Fall ans Verwaltungsgericht.

## Rechtliches

In der Gemeinde sind gemäss deren BZO (Art. 20) nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem

angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen. Zudem sind nicht störende Kleinbetriebe zulässig, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Richtig ist, dass an die Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung hohe Anforderungen zu stellen sind; die Betriebe müssen einwandfrei in eine Wohnzone passen.

Bei der Beurteilung, ob ein Betrieb zonenkonform ist, steht der Gemeinde ein Ermessensspielraum zu. Aber auch gemäss kantonalem Recht (§52 PBG) werden Arbeitsräume der Wohnnutzung zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Idee ist, dass freiberuflich Tätige ihren Beruf im eigenen Haus ausüben können, zum Beispiel ein Arzt, Architekt, Grafiker etc. Flächenmässig müssen die so genutzten Räume deutlich weniger ausmachen als der Wohnbereich, in der Praxis darf ein Viertel bis zu ein Drittel gewerblich genutzt werden.

## Tatsächliches

Die Rekurrierenden betreiben bereits schon einen Trüffelversandhandel. Die Firma bezweckt grundsätzlich «den Handel und Vertrieb von Delikatessen im In- und Ausland...» Dieser erfolgt über den Onlineshop. Die Lieferung erfolgt je nach Produkt und Menge persönlich oder per Post oder Kurier. Es werden auch Degustationen auf Voranmeldung durchgeführt, und zudem geplant sind Degustationsabende ein paar Mal jährlich.

Die dafür vorgesehenen Räumlichkeiten nehmen weit weniger als einen Drittel der Fläche des Wohnbereichs in Beschlag.

Strittig war, ob es sich bei diesem Geschäftsmodell um einen reinen Bürobetrieb oder um ein

Ladengeschäft handelte. Aufgrund des Gesagten geht es offensichtlich um eine Bürotätigkeit. Durch den Versand ergibt sich zwar ein gewisser Zu- und Auslieferverkehr, der jedoch mit dem bei Wohnnutzung verbundenen Privatverkehr vergleichbar ist. Bei den kleinen Mengen von Trüffeln, die bestellt werden, müssen demnach kaum Lastwagen eingesetzt werden. Weder ist mit Laufkundschaft (periphere Lage) noch Spontanbesuchen von Kunden zu rechnen. Eher könnten ab und zu ein bis zwei Selbstaholer auftauchen, mehr nicht. Beim Angebot der Degustation könnte es zu einem gewissen Verkehrsaufkommen kommen. Jedoch sicher nicht mehr als zum Beispiel bei einer Arztpraxis, bei welcher sogar mit mehreren Zu- und Wegfahrten pro Stunde zu rechnen ist.

Solche Betriebe jedoch gelten praxismässig als stille Gewerbe und wären auch in der vorliegenden Wohnzone zonenkonform. Auch bei den geplanten Degustationsabenden – insbesondere da diese nur sporadisch stattfinden würden – ist mit keinem übermässigen Kundenverkehr, welcher ruhiges und gesundes Wohnen beeinträchtigen würde, zu rechnen.

## Konklusion

Aufgrund dieser Umstände kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Gemeinde die Bewilligung zu Unrecht verweigert hatte. Beim Onlinetrüffelversand geht es um einen Betrieb, der von der Art her in die Wohnzone passt und sich auf diese nicht negativ auswirkt.

## Kommentar

Es ist und bleibt kompliziert und etwas undurchsichtig im Baurecht. Man stelle sich vor, die Onlinehändler würden sich entscheiden, tatsächlich Trüffelschweine halten zu wollen, oder beginnen, Trüffelhunde zu züchten ... Hier öffnet sich dann ein ganz neues Kapitel, denn Zürich ist durchaus ein Trüffelgebiet!



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



Ein Trüffelschwein an der Arbeit.

Bild: AdobeStock

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  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



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)

## MIETRECHT

# Kündigungsschutz während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens?

**Der Kündigungsschutz des Mieters beschränkt das Recht des Vermieters, ein Mietverhältnis aufzulösen. Wie sieht der Kündigungsschutz aber während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens aus?**

Art. 271a Abs. 1 lit. d OR hält fest, dass der Mieter während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens Kündigungsschutz geniesst. Sinn und Zweck dieser Bestimmung besteht darin zu verhindern, dass der Vermieter ein missliebiges Gerichtsverfahren dadurch beseitigen kann, dass er das Mietverhältnis kündigt. Die während einem hängigen Verfahren ausgesprochenen Kündigung ist jedoch nicht nichtig oder unwirksam, sondern «bloss» anfechtbar. Der Mieter hat also eine derartige Kündigung fristgerecht anzufechten, andernfalls sie gültig ist.

Nicht anwendbar ist jedoch Art. 271a Abs. 1 lit. d OR im Falle der Wiederholung formnichtiger (amtliches Formular nicht verwendet) oder formell fehlerhafter Kündigungen (Kündigung erfolgte nicht separat an beide Ehegatten).

Die Kündigungssperrfrist beginnt nicht mit der Kenntnisnahme des Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens durch den Vermieter zu laufen, sondern bereits mit der Postaufgabe des Schlichtungsgesuchs oder der Klage. Konkret kann somit der Mieter eine Kündigung des Vermieters, welche nach Einreichen der Klage des Mieters bei der Schlichtungsbehörde (z. B. Geltendmachung von Mängelrechten) ausgesprochen würde, aber vor Mitteilung der Schlichtungsbehörde, dass der Mieter eine solche Klage eingereicht hat, erfolgreich anfechten.

Ausgeschlossen ist der Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR im Falle der unter Art. 271 Abs. 3 OR genannten Kündigungen, welche nachfolgend gemäss Gesetzeswortlaut aufgeführt werden. Dies gilt für Kündigungen, welche ausgesprochen wurden,

- «a. wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter;
- b. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d);
- c. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
- d. infolge Veräusserung der Sache (Art. 261);
- e. aus wichtigen Gründen (Art. 266g);
- f. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).»

Der Kündigungsschutz entfällt auch, wenn der Mieter das mit dem Mietverhältnis zusammenhängende Schlichtungs- und Gerichtsverfahren missbräuchlich eingeleitet hat. Damit soll verhindert werden, dass der Mieter «präventiv» einen Anspruch einklagt, um nun in den Genuss des Kündigungsschutzes zu kommen.

Als missbräuchlich gelten dabei unnötig eingeleitete Verfahren, so etwa, wenn der Mieter eine Klage auf Herabsetzung des Mietzinses vor Ablauf der 30-tägigen Beantwortungsfrist, welche dem Vermieter zur Stellungnahme auf ein Herabsetzungsbegehren zur Verfügung steht (Art. 270a Abs. 2 OR), einleitet, ausser der Vermieter hat bereits vorgängig (vor Ablauf der Frist) eine abschlägige Antwort erteilt.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## ERST- ODER NEUVERMIETUNG

## Begründung des Anfangsmietzinses bei gleichbleibendem Mietzins

**Muss die Mitteilung des Anfangsmietzinses für Wohnräumlichkeiten auf dem Formular eine Begründung anführen, wenn der Mietzins gegenüber dem Vormieter nicht erhöht oder das Mietobjekt zum ersten Mal vermietet wird?**

Für die zahlreiche Kantone, zu welchen auch der Kanton Zürich gehört, die immer noch an der Anfangsmietzinsformularpflicht festhalten, hat das Bundesgericht in einem Entscheid aus Genf ein Präjudiz geschaffen und die eingangs gestellte Frage wie folgt beantwortet:

Das Formular muss bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräumlichkeiten immer verwendet werden, weil es die Mieterin oder den Mieter über die Anfechtungsmöglichkeiten informiert. Wenn der Mietzins jedoch gegenüber dem Vormieter nicht erhöht oder das Mietobjekt zum ersten Mal vermietet worden ist, muss die

Mitteilung des Anfangsmietzinses auf dem Formular nicht begründet werden.

*Urteil des Bundesgerichts 4A\_451/  
2019 vom 21. April 2020*



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

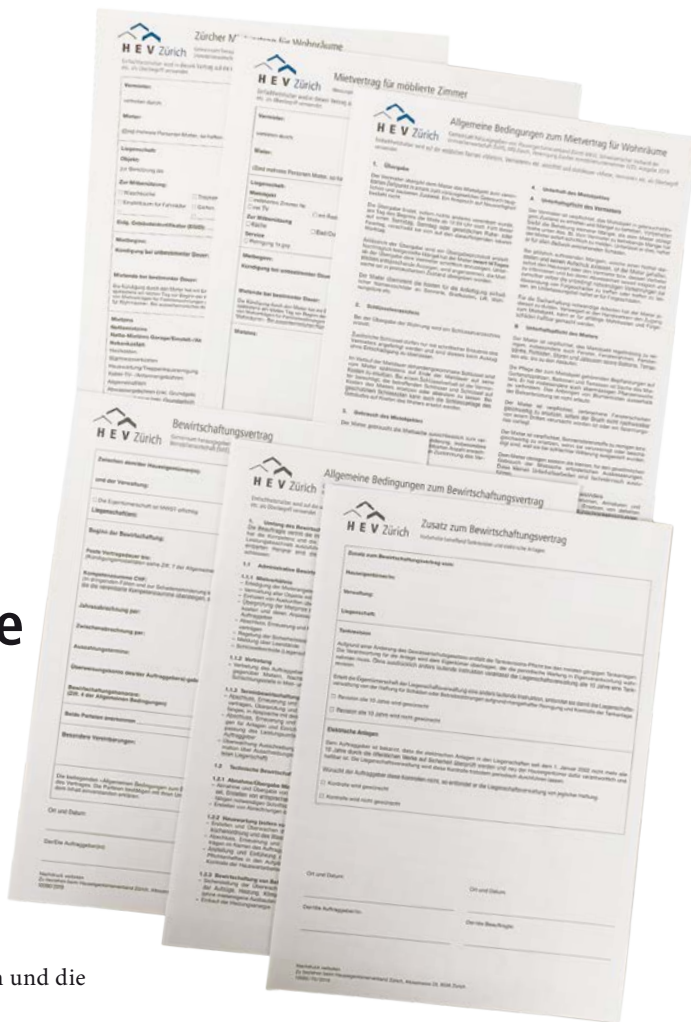
**innere Verputzarbeiten**  
**Brandschutz**  
**Leichtbauwände**  
**Isolationen**

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

DRUCKSACHENVERKAUF

# Diverse überarbeitete Formulare

Verschiedene Formulare wie etwa die Vermietung von Wohnräumen und von möblierten Zimmern oder die AGB Wohnräume sind aktualisiert und neu gedruckt worden. Es empfiehlt sich, alte Versionen der Formulare durch neue zu ersetzen und die alten zu vernichten.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10006, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
<b>Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10008, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
<b>Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular siehe Seite 45

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

- SCHREINER
- GARTENBAU
- BÄDER
- DACHDECKER
- KAMINFEGER

Hier könnte

# Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:  
Telefon 044 487 18 08  
E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)



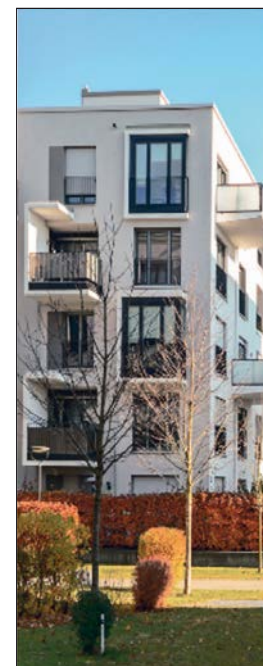
## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH METALL FASSADE HOLZ



## 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](mailto:info@oecasa.ch) [oecasa.ch](http://oecasa.ch)






# ATTICO®

## BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN – STOCKEN SIE AUF –

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

# HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

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](http://www.bostadel.ch)

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50 5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 3.50 5.50 7.50 5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00



## Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
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 Steuerschlingel (2015)	20.00	25.00
40090	Immobilienbewertung (2020) NEU	18.50	26.50
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	Mitgliedsnummer (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](http://www.hev-zuerich-shop.ch)**

# Digital Day SVIT Schweiz

21. September 2020  
11.00 bis 18.00 Uhr

**KOSMOS (Nähe HB Zürich)**  
Lagerstrasse 104, 8004 Zürich

Präsentation der neusten  
Softwareapplikationen für die  
Immobilienbewirtschaftung

Fachreferat von Dr. Boris Grell zum  
Thema «Digitale Unterschrift»  
(12.00 Uhr, Wiederholung 14.00 Uhr)

Fachreferat von Peter Schindlmeier  
zum Thema «Die 3 Stufen der  
Digitalisierung in der  
Immobilienverwaltung» (15.00 Uhr)

«Meet & Greet» mit der Kommission  
«SVIT Digital». Kompetente Beratung  
zu Ihren digitalen Anliegen!

Weitere Infos unter  
[www.svit-digital.ch](http://www.svit-digital.ch)

BAG-  
Schutzauflagen  
(Covid\_19)  
berücksichtigt

powered by

Aandarta

casavi

IMMO  
SCOUT 24

intrum

NeoVac

parkplatzkontrolle.ch  
einfach, effektiv & kostenlos

SVIT  
SCHWEIZ

Eigenschaft	12		Pariser Opernhaus	Körpersprays russisch: nein		Schlafanzug	aus-schweifend	langgestreckte Meeresbucht	engl.: frei franz.: endlich	
TV-Moderator (Sven)						schweiz. Ex-Rennfahrer (Marc)				
			rundes Geschicklichkeitspiel		2		unbestimmter Artikel			
ital.: drei Kreis (Abk.)	11		Welt-räumorg. schweiz.: Uniform			Titulierung	Tresor Vorname Lindbergs	7		
Schachbegriff				Wegezoll Satz					Stammvater	Holzraum-mass
Türgriff		Insel der Balearen	Baustoff Kugelspiel			6	kurz für: an das Wett-kampf			
					dt. Autor † 1976 Kipp-schalter			9	weibliches Haustier	
Kampf unter Völkern	Holz-böttich						Lurchtier Minengut			
				Blatt-rippe					kant. Auto-kenn-zeichen	
Effet, Dreh-impuls	Qualm		ehern Wüste im Iran						Ver-stand (ugs.)	türki-scher Würden-träger
				englisch: dieses		ugs.: sehr viele schlank		10	engl.: Insel	
Waren-umsatz-steuer (Abk.)	nicht über englisch: sie						nordam. See englisch: Biene			
			Fluss durch Nord-italien			schweiz.: Wucher-preis				1
	8		Teil des Steuer-ruders				Schliff im Beneh-men	4		
Ausruf Halb-gott						schweiz. Kaba-rettist (César)				

HEV20 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

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](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://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](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 16.09.2020. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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



GRÖSSENWAHNSINNIGE PFLANZEN

## Riesen, Titanen und Giganten: Megalomanie im Garten

Kaum jemand erwähnt nach einem Rundgang in unserm Garten das winzige Ehrenpreis mit den behaarten, silbernen Laubblättern und den blauen Blüten (*Veronica bombycina*) im Alpinenhaus. So gut wie nie bemerkt ein Gast den Australischen Schafsteppich (*Raoulia australis*), einen Korbblütler mit gräulichen Blattrosetten und gelben zwergigen Blüten. Hingegen werden der Federmohn, das Mammutblatt, der Riesenfenchel oder der Königsfarn nie übersehen und sind willkommener Gesprächsstoff.

Fast hätte ich den Meerkohl (*Crambe cordifolia*) vergessen.

Unverwüßlich: die ausdauernde Stockrose Parkallee.

Obwohl mir die Riesen ebenso wie die Zwerge unter den Stauden lieb sind, möchte ich heute den grössenwahnsinnigen Pflanzen ein Kränzchen winden und wende mich als erstes unserem Giganten, dem Mammutblatt (*Gunnera manicata*) zu. Ist es nicht erstaunlich, dass aus dem scheinbaren Nichts im Frühjahr innert kurzer Zeit mehrere bis zweieinhalb Meter hohe Stängel mit einem «Schirm» (lies: Laubblatt) von fünfzig bis zweihundert Zentimetern Durchmesser spriessen? – Manchmal dünkt mich unser Riesenrhabarber, wie der Hüne auch genannt wird (obwohl er mit den Rhabarbergewächsen nicht verwandt ist), sei megaloman. Nach nur zwei Monaten sind seine runzligen Blätter fertig entwickelt. Dann weckt der urtümliche Blütenstand, ein grüner Kolben von etwa einem halben Meter Länge mit unscheinbaren Blüten, Fragen.

Wer jedoch so rasch wächst wie die Staude mit den stachligen Blattstielen, braucht jede Menge Nahrung und Zuwendung: Reicher, humoser Boden, eine grosszügige Gabe Kompost im Frühjahr



wie im Herbst und genügend Feuchtigkeit ermöglichen ein gesundes Wachstum. Wer keinen Standort am Weiherrand bieten kann, wird im Sommer oft mit der Giesskanne unterwegs sein, um den Durst des Ungetüms zu löschen.

Drohen die ersten Frosträchte im Herbst, friert die Gunnera erbärmlich und braucht – als einzige Pflanze in unserm Garten – ein Mäntelchen. Dazu schneide ich die Laubblätter ab, kompostiere die Stängel und decke die Staude mit Holzwolle zu. Als weiteren Schutz lege ich die Blätter darüber und binde alles mit einem Netz fest, denn längst haben z. B. Katzen festgestellt, dass man sich in der Winterdecke einkuscheln kann, um nach einem Rundgang ein Schläfchen zu machen.

Spätestens Mitte April stösst das neue Laub das «Wärmekissen» in die Höhe. Es wird Zeit, den «Holzwollemantel» zu entfernen und die hellgrünen Austriebe zu begrüßen. Droht eine Frostrnacht, so genügt es, die «Brasilianerin» mit einem Vlies zu schützen.

### Masslose Ausbreitung

Wenn alle Riesen einen solchen Aufwand verlangen würden, hätten wir bestimmt keine weiteren Stauden, die mir über den Kopf wachsen (= mein Mass für die Bezeichnung Grössenwahnsinnige) gepflanzt. Glücklicherweise sind die



Veronica bombycina, ein Winzling im Alpenhaus, über den kaum jemand spricht.



Der Geissbart (Aruncus dioicus) fällt mit seinen Bartblüten auf.



Palmlilien (Yucca filamentosa) zählen zu den megalomanen Stauden.

meisten weniger anspruchsvoll. Einige beanspruchen allerdings viel Platz und drohen ihre normalwüchsigen Nachbarinnen zu vertreiben.

Ein geeignetes Beispiel für masslose Ausbreitung ist unser Federmohn (Macleaya microcarpa «Kelways Coral Plume»). Um ihn in Schach zu halten, habe ich (in der Meinung, ich sei schlauer als die Staude) ihn hinter eine Eibenhecke gepflanzt, was ihn nicht daran hindert, sich dank zahlreicher Wurzeltriebe in und vor der Hecke auszubreiten. Trotzdem mag ich die bis zwei Meter fünfzig hohe Pflanze mit den weisslichen Blättern und Stängeln, und den kupferrosa Blütenrispen. Die stattliche Gestalt verdient einen sonnigen Ehrenplatz, bleibt sie doch bis zum ersten Frost standfest und attraktiv. Ab und zu reisse ich ein zu selbstständiges Exemplar aus,

staune dabei ob des gelben Milchsafte und bewundere die dicht filzigen Unterseiten der Laubblätter.

Etwas bescheidener ist *Macleaya cordata*: Sie wächst kompakt, entwickelt fast keine Wurzelbrut, wird weniger hoch und blüht weiss.

### Eine Extraportion Zuwendung

Beschränkte Platzbedürfnisse hat die Stockrose, die oft als Bauerngartenpflanze bezeichnet wird. Ich favorisiere die cremefarbige, halbgefüllte *Alcea* «Parkallee», da sie kaum vom Malvenrost infiziert wird. Achtet man nämlich auf ihre Standortansprüche und pflanzt sie in durchlässigen Boden an einen luftigen Platz, darf man mit weniger Befall rechnen. Ich schätze die bis zwei Meter hohe Staude wegen der langen Blütezeit vom August bis Oktober, weiss aber, dass sie Extrazuwendung schätzt: Ohne Stütze bleibt sie meistens nicht stehen. Zudem treibt sie im Früh-

ling sehr spät aus, was mich jedes Jahr denken lässt, sie sei gestorben, da sie als kurzlebig gilt. Ihre Schwester *Alcea* «Parkfrieden» mit rosa Blüten hat dieselben Qualitäten.

Mitten im Sommer freue ich mich über unsere gut mannshohe Wiesenraute (*Thalictrum* «Elin»), die ich als «zarten» Riesen bezeichnen möchte, denn sie fällt nicht nur wegen der silbrig grünen, fein zerteilten Blätter, sondern auch aufgrund der filigranen lila Blütenrispen auf.

Die Kreuzung zwischen *T. rochebrunianum* und *T. flavum* ist äusserst standfest und wirkt gar nach der Blüte reizvoll. In unserm Garten gefällt es ihr seit vielen Jahren an einem feuchten, halbschattigen Platz. Andere Arten dieser Gattung wie z. B. *T. delavayi* oder *T. polygamum* bleiben etwas niedriger, sind aber ebenso zart und feingliedrig und trotzdem robust, falls sie genügend Wasser bekommen.

### Delikatesse für Schnecken

Wenn das *Thalictrum* blüht, sind die Rittersporne (*Delphinium*) meistens verblüht, zurückgeschnitten und daran, für den zweiten Flor nachzuwachsen. Dann erinnere ich mich an die himmelblauen kerzenartigen Blüten des *Delphinium elatum* «Summer Skies». Ich überlege, ob wir es nicht noch einmal mit dieser auffallenden Gattung versuchen sollten, vielleicht mit dem ebenfalls rund 180 cm hohen enzianblauen *D. elatum* «Lanzenträger». Aber nein, die Schnecken betrachten die riesigen Kerzen als eine Delikatesse, der sie nicht widerstehen können. Daher verzichte ich und sehe die Ausstellung der auf *Delphinium* spezialisierten Gärtnerei Blackmore and Langdon's an der Chelsea Flower Show vor mir. Als müssten sie die Königin empfangen, standen die schönsten Arten und Sorten in Reih und Glied, stocksteif aufgereiht.

Da der Platz nicht für alle Giganten unter den Stauden reicht, verzichte ich überdies auf den nicht winterharten Riesennatternkopf (*Echium pinanina*). Nach rund vier Jahren ist die Pflanze bis vier Meter hoch und entwickelt Hunderte von blauen Blüten, eine Wunderstaude für die Bienen. Leider ist die Spanierin nicht frosthart und müsste deshalb als Topfpflanze kultiviert werden, aber wer will denn während einiger Zeit bloss eine



Auch der im Oktober blühende Eisenhut (*Aconitum carmichaelii*) gebärdet sich als Riese.

Blattrosette anschauen, bevor der Gigant blüht und danach abstirbt.

Möglicherweise sollte ich mich lieber den einheimischen Riesen zuwenden, beispielsweise dem Geissbart (*Aruncus dioicus*), der daran erinnert, dass ein Strauss davon in meiner Heimat jeweils die letzte Fuhr der Heuernte zierte. Feuchter Lehmboden im Halbschatten genügt der Staude, die bereits Ende Mai zwei Meter Höhe erreicht und ihre «Geissbärte» entfaltet. Im Juni schneide ich die Blütenstände zurück, um der übertriebenen Vermehrung Einhalt zu bieten.

Sonst braucht der Geissbart keine Pflege wie der andere einheimische Riese, der Gewöhnliche Beifuss (*Artemisia vulgaris*) mit gelblichen Blütenrispen und fiederteiligem Laub. An Wegrändern wird er meistens nicht höher als ein Meter, im Garten aber kann er doppelt so hoch werden.

Während langer Zeit freute ich mich über die gelb panaschierte Sorte *A. vulgaris* «Janlim» im sonnigen Bord. Vermutlich wurde sie ein Opfer unserer unzähligen Umpflanzaktionen und ging verloren. Gern würde ich dieser Heil- und Gewürzpflanze, einer Verwandten des Estragons (*Artemisia dracunculus*) erneut einen Platz anbieten, da sie pflegeleicht und standfest ist.

### Nicht zu übersehen

Als ich mit meinem Mann über unsere megalomanen Stauden diskutierte, meinte er, ob ich den weiss blühenden Meerkohl (*Crambe cordifolia*), die nie bewusst gepflanzte, aber dauerhafte *Yucca filamentosa*, die spät hinter einem Strauch hervorguckende Vernonie (*Vernonia crinita*) mit den rotviolettten Dolden oder den Riesenfenchel (*Ferrula communis*), der bei uns nur etwa alle vier Jahre blüht, erwähnt hätte. Tatsächlich kann man diese Riesen wie z. B. auch die Königskerze (*Verbascum*), den Wasserdost (*Eupatorium purpureum*), das Greiskraut (*Ligularia przewalskii*) oder die Steppenkerze (*Eremerus himalaicus*) kaum übersehen. Einen Platz in unserm Garten kann ich ihnen nicht anbieten, denn noch sind mir die weniger Wuchsfreudigen ebenso lieb und wichtig wie die Grössenwahnsinnigen. Wenn ich zudem an die Alpträume meiner Nachbarin denke, die mit ihrem Süssgras namens Bambus (das sich über eine Fläche von zwei Aren ausgebreitet hat) täglich kämpft, bin ich froh, dass wir unsere Megalomanen in Schach halten können.

Grösse kann bedrohlich wirken. Ob deshalb Riesen, Titanen, Giganten oder eben Megalomane meistens negativ konnotiert sind? – Weshalb gefallen unsere Riesen hauptsächlich Männern und Kindern? – Diese Fragen zu beantworten, überlasse ich gern andern.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube

Im Schutz  
der Gunnera.





# GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

....dä Schlosser vo Züri!

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

## 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



Nena Campolongo  
Bewirtschaftung



Bruno Graber  
Verkauf

Wir bewirtschaften alle Immobilien.  
**Persönlich. Kompetent. Lokal.**

GRABER IMMOBILIEN  
GESELLSCHAFT M.B.H

RENNWEG 36, 8704 HERRLIBERG

044 991 66 44 INFO@GRABERIMMOBILIEN.CH

[WWW.GRABERIMMOBILIEN.CH](http://WWW.GRABERIMMOBILIEN.CH)

Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas  
Küchenbau  
Möbel  
Badmöbel  
Türen  
Treppen  
Bänke  
Einbruchschutz  
Böden  
Schränke  
Terrassenroste  
Fenster  
Parkett  
Garderoben

**MADE IN SWISS**

Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf  
Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · [www.schreinerei-ruetschi.ch](http://www.schreinerei-ruetschi.ch)



**ROHRMAX**   
**Abfluss verstopft?**  
24h Service

### Werterhalt-Tipp

Vorsorge-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich. Jederzeit anfordern. Nutzen Sie unser Fachwissen bei sich vor Ort.

**Informiert sein!**

**Kostenlose Kontrolle**  
Rohre + Schächte

**...ich komme immer!** 0848 852 856  
**Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge**

[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch) [rohrmax.ch](http://rohrmax.ch)

ZUM WOHL DES TIERES

# Haustiere halten: Ja gerne, aber bitte tiergerecht

Der Lockdown war für zahlreiche Menschen eine schwierige und auch einsame Phase. Man hatte viel Zeit, über die Anschaffung eines Haustieres zu sinnieren. Wer sich einen geselligen Mitbewohner anschaffen will, muss sich aber auch die Frage stellen: Kann ich meinem Tier ein tiergerechtes Zuhause bieten?

Infolge der Corona-Krise ist das Thema Haustiere wieder aktueller denn je. So ist nach der Beendigung des Lockdowns die Nachfrage nach Haustieren in den Tierheimen stark angestiegen. Bei den Kleintierkäufen in Tierhandlungen und im Onlinehandel sind die Verkaufszahlen nicht bekannt, es ist jedoch davon auszugehen, dass auch dort eine ähnliche Entwicklung stattgefunden hat.

## Zum Einstieg einige trockene Zahlen

In der Schweiz leben über 1,6 Millionen Katzen und eine halbe Million Hunde. Die Anzahl der Kaninchen und Hasen, Nager, Reptilien und Vögel liegt jeweils zwischen 100 000 und rund 370 000. In Aquarien und Teichen leben rund 3 bzw. 1,8 Millionen Tiere.

In rund einem Drittel aller Schweizer Haushalte werden Haustiere gehalten, wobei Katzen und Hunde die beliebtesten Haustiere sind: In rund 12 Prozent aller Haushalte wohnt ein Hund und in rund 28 Prozent der Haushalte lebt eine Katze. Dahinter folgen Nager, Kaninchen und

Reptilien. Über 60 Prozent aller Haustiere leben in Familien mit Kindern.

## Das Haustier als Brückenbauer

Ich bin während meiner Jugendzeit mit verschiedensten Haustieren aufgewachsen. Meine Hausgenossen in unserer Blockwohnung waren Wellensittiche, Meerschweinchen, Hamster, Zierfische, Katzen und Hunde. Ich bin überzeugt, dass die

direkte Begegnung und das sich Auseinandersetzen mit diesen Tieren wegweisend für die Entwicklung einer engen Beziehung zur Tierwelt und zur Natur war.

Heute muss ich jedoch feststellen, dass die Haltungweise – insbesondere bei den Kleintieren – oft nicht tiergerecht und gemäss den heutigen Tierschutzvorgaben nicht tierschutzkonform war.

## Das Haustier ist keine Sache

Ich unterstütze die Haustierhaltung. Bedingung ist aber, dass sich der Tierhalter vor einer Anschaffung gründlich informiert. Es ist eine Entscheidung, die gut überlegt sein muss: Eine Sache kann zurückgegeben, ausgetauscht oder entsorgt werden. Ein Tier ist aber keine Sache.

Dies ist seit dem Jahr 2003 auch im Schweizer Recht festgehalten. Im Artikel 641a, Abs. 1 des Zivilgesetzbuches wurde der bisherige Objektstatus beseitigt, womit dem Tier nun zugestanden wird, dass es wie wir Menschen ein empfindungs- und leidensfähiges Lebewesen ist.

## Adoptieren anstatt kaufen

Überhastete Anschaffungen, Veränderungen der persönlichen Verhältnisse, Zeitmangel oder eine Fehleinschätzung der finanziellen Aufwendungen führen dazu, dass jährlich über 18 000 Tiere in Tierheimen aufgenommen werden müssen. Die Tiere werden ausgesetzt, müssen beschlagnahmt werden oder sie werden von den Besitzern selbst in ein Tierheim gebracht.

Wer sich ein Haustier anschaffen will, sollte seinen neuen Mitbewohner unbedingt in einem Tierheim aussuchen. Das gibt diesen Heimtieren die Chance, wieder ein neues Zuhause zu finden. Zudem wird man in den Tierheimen gut beraten: Die eigenen Bedürfnisse und diejenigen seines Haustieres müssen bekannt sein, damit ein passendes Tier gefunden werden kann.

Meine Empfehlung, bei der Beschaffung Tierheime zu bevorzugen, soll aber nicht als Misstrauensvotum gegen Züchter





Kaninchen sind anspruchsvoll: Sie brauchen viel Auslauf und dürfen nicht allein gehalten werden.

oder Tierhandlungen verstanden werden. Es gibt Auswahlkriterien und Situationen, bei denen der Kauf bei Züchtern oder Zoofachgeschäften angezeigt ist.

#### **Haustiere tierrgerecht halten**

Das Halten eines Haustieres führt nicht nur zu einer intensiven Mensch-Tier-Beziehung, es soll seinen Haltern natürlich auch Spass und Freude bereiten. Damit dies möglich wird, muss der Tierhalter für eine tierrgerechte Haltung sorgen. Die Liebe zu seinem Tier genügt dabei nicht. Es braucht ein vertieftes Wissen über die Natur und die Bedürfnisse seines Haustieres.

#### **Haustiere für Familien**

Aus Sicht des Tierschutzes ist im Grunde genommen nur das Halten von Hunden und Kat-

zen für eine tierrgerechte Haltung «gut geeignet». «Bedingt geeignet» sind Nagetiere (Kaninchen, Ratten, Meerschweinchen, Hamster, Renn- und Farbmäuse, Degus). Als «eher zu anspruchsvoll» eingestuft werden Chinchillas, Streifenhörnchen, Frettchen, Schlangen und Echsen, Schildkröten, Vögel und auch Aquarienfische.

Diese Beurteilung mag viele Tierfreunde überraschen oder sogar befremden. Geht man aber davon aus, dass die meisten Haustiere in Familien gehalten werden, dann macht diese Einschränkung Sinn. Anspruchsvollere Tierarten sollten ohnehin nur von Spezialisten, die sich intensiv mit ihren Tieren beschäftigen, gehalten und betreut werden.

Im Folgenden beschränke ich mich deshalb auf die Tiergruppe, die als «bedingt geeignet» eingestuft werden, also auf die Gruppe der Ka-

ninchen und der Nager. Diese Gruppe ist für Familien interessant, die sich keine Hunde oder Katzen halten wollen oder können.

Dieser Kleintiergruppe kann man ein hinreichend tierrgerechtes Zuhause bieten, wenn die Tierschutzvorgaben befolgt werden und verantwortungsbewusst mit den Tieren umgegangen wird.

#### **Der Kleintierkäfig**

Der Käfig ist das wichtigste Utensil bei der Haltung eines Kleintieres, denn dort verbringt es die meiste Zeit seines Lebens. Der Käfig und dessen Gestaltung muss an die Bedürfnisse und an die Verhaltensmuster des Bewohners angepasst sein.

Die Kosten für einen *tierrgerechten* Käfig sind bei Kleintieren meistens um ein Mehrfaches höher als die Kosten für das Tier selbst. Wer aber seinem Hamster oder seinem Meerschweinchen

ein Zuhause bieten will, in dem es sich wohlfühlt, der darf beim Käfig nicht sparen. Für dessen Grösse gibt es eine einfache Formel: Je grösser der Käfig, desto wohler fühlt sich das Tier. Zur richtigen Käfigwahl gehört auch die richtige Käfigpflege. Das regelmässige Putzen, Ausmisten oder das Wechseln des Einstreumaterials sind gerade bei Kindern oder Jugendlichen nicht unbedingt die beliebtesten Beschäftigungen. Eine tierrgerechte Haltung ist aber ohne diese Arbeiten nicht realisierbar.

#### **Käfiggestaltung und Tieranzahl**

Käfiggrösse, Käfiggestaltung und -pflege wie auch die richtige Anzahl gehaltener Tiere bilden das Fundament einer tierrgerechten Kleintierhaltung. Auf den Webseiten des Zürcher oder des Schweizer Tierschutzes findet man für jede Kleintierart weitergehende Richtlinien und zusätzliche Informationen über das Verhalten und

Das Meerschweinchen ist ein Gruppentier. Es braucht unbedingt ein «Gschpäpli».



die Bedürfnisse seines Schützlings (Sozialverhalten, Nachtaktivität; Kletter- und Grabbedürfnisse, Streicheltier etc.). Zudem findet man Angaben zu den Anschaffungskosten (Tier und Käfig), zu den Kosten für Futter und Unterhalt, zum täglichen Zeitaufwand und zur Lebenserwartung der Tiere. Der Tierschutz legt auch grossen Wert darauf, dass Tierkäfige nicht online, sondern in seriösen Zoofachgeschäften mit kompetenter Beratung gekauft werden.

In der Tierschutzverordnung des Schweizer Tierschutzgesetzes sind die vorgeschriebenen Käfiggrössen kleiner als die vom Tierschutz empfohlenen Mindestflächen. Die Tierschutz-



Die Kleintierhaltung fördert die Beziehung zwischen Menschen und Tier.

Tiergerechter preisgünstiger Hamsterkäfig mit zwei Ebenen. Gitterloses Laufrad mit grossem Durchmesser, Sandwanne, Häuschen aus Holz, viel Einstreu zum Graben. Praktisch: abnehmbare Einstreuwanne.



Ausreichend Einstreumaterial zum Graben gehört zur tiergerechten Kleintierhaltung.

organisationen weisen aber mit Recht darauf hin, dass es sich dabei um das absolute Minimum handelt, bei dessen Unterschreitung dem Halter strafrechtliche Konsequenzen drohen. Es sind aber keine Richtwerte für eine *tiergerechte* Haltung.

Bei den gesetzlichen Vorschriften fällt *eine* Vorschrift bezüglich der Haltungsform auf: Vielen Kleintierhaltern ist sich noch zu wenig bewusst, dass bei den häufig gekauften Kleintieren nur gerade der Hamster als Einzeltier gehalten werden kann. *Die meisten andern Nager und*

*auch die Kaninchen sollten aufgrund ihres Sozialverhaltens in Gruppen gehalten werden.*

#### Schlussbemerkung

Ich habe diesen Artikel über die Kleintierhaltung aus der Sicht des Tierschützers verfasst. Mir ist bewusst, dass die Vorgaben des Tierschutzes nicht immer zu hundert Prozent umgesetzt werden können. Wer sich ein Haustier anschaffen will, sollte sich aber gerade deshalb zum Wohle des Tieres mit der Frage nach der tiergerechten Haltung auseinandersetzen.

#### INFORMATION

Online-Informationen und Merkblätter erhalten sie beim Schweizer Tierschutz STS ([www.tierschutz.com](http://www.tierschutz.com)) oder beim Zürcher Tierschutz ([www.zuerchertierschutz.ch](http://www.zuerchertierschutz.ch)). Wertvolle Informationen über die artgerechte Haustierhaltung findet man auch unter [www.hausinfo.ch](http://www.hausinfo.ch).



Dr. Urs Baserga

Biologe  
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

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

## ALBIS

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

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch  
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch  
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## BÜLACH UND UMGEBUNG

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

## DIELSDORF

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

## DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch  
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon  
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch  
P: Heinz O. Haefele,  
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,  
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil  
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
Vereinbarung

## ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch  
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch  
Obere Hönggerstrasse 23,  
8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Bruno Cao  
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,  
Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

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

## KÜSNACHT

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

## PFANNENSTIEL

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

## RICHTERSWIL

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

## RÜTI UND UMGEBUNG

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

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

## USTER

www.hev-uster.ch  
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,  
8610 Uster, Tel. 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 Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG  
Seestrasse 1013  
8706 Meilen

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



GARTENMÖBEL

### DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

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

denova living & design ag  
Riedstrasse 1  
8953 Dietikon

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



KÜCHEN

### BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

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

Brunner Küchen AG  
Hauptstrasse 17  
5618 Bettwil

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

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



Hans Egloff  
alt Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Leere Agenda

Im ersten Halbjahr stehen für mich als Präsident des HEV Kanton Zürich regelmässig die etwas schnöde als «Referenzbesuche» bezeichneten Einladungen zu den Sektionsanlässen, zumeist Generalversammlungen an. Soweit möglich nehme ich alle Einladungen an, im Voraus in gespannter Erwartung, im Nachhinein jeweils mit freudiger Genugtuung.

Ich kann mich jeweils gleichermassen freuen über den herzlichen Empfang wie über die Bilanz, welche ich über diese Besuche ziehen kann: In unzähligen Gesprächen mit Mitgliedern durfte ich heraushören, dass der Einsatz für Verbesserungen im politischen Umfeld sehr geschätzt wird. Die von den Sektionen erbrachten Dienstleistungen werden nicht nur rege in Anspruch genommen, sie erhalten auch viel Lob. Es hat sich bestätigt, dass die Sektionen den Kontakt zu den Mitgliedern halten, über ihre Arbeit wird unser Verband definiert und sie schaffen die Basis für den Erfolg.

Dass bei allen Anlässen, ob in kleineren oder grossen Sektionen, die Säle regelmässig voll sind, zeigt das Interesse an der Arbeit des HEV und darf von den Sektionspräsidenten und -vorständen als die gebührende Anerkennung für deren Einsatz verstanden werden.

Kein Wunder, dass die jeweils von den Sektionspräsidenten gezogene Bilanz im Rückblick auf das vergangene Vereinsjahr – jedenfalls hinsichtlich der Verbandsarbeit – im Grundsatz sehr positiv ausfallen darf, und es kann nun schon bald das 75 000. Mitglied im Kantonalverband gefeiert werden.

Corona hat mir allerdings einen bösen Strich durch meine Agenda gezogen, nichts ist mit den «Referenzbesuchen», nichts ist mit dem direkten Kontakt zu den Sektionen und ihren Mitgliedern. Für den Moment bleiben mir nur die Vorfreude auf den Normalbetrieb und die Einladungen zu den nächsten Sektionsanlässen.

Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



**home service**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch