

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Heisses für kalte Tage

- S. 13 Geschäftsmieten: Zwangsweise Mietzinssenkung auf 40% verletzt verfassungsmässige Rechte
- S. 16 Zürich will Abwassergebühren radikal reduzieren

Dipl.-Ing. **FUST**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:

0848 559 111

oder www.fust.ch

Rundum-Vollservice mit
Zufriedenheitsgarantie

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und

Installationsservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse

und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

Sorbetino von Betty Bossi gratis dazu

Erhalten Sie beim Kauf eines Siemens Gefrierschranks einen Sorbetino von Betty Bossi gratis dazu und bereiten Sie gleich Ihr eigenes hausgemachtes Sorbet zu. Nur gültig bei Kauf in Fust Filiale.



969.-

Tiefpreisgarantie

327 Liter Nutzinhalt

Exklusivität
Fust

A+++

Nie mehr abtauen!
No Frost

SIEMENS GS54NAWDPH

Gefrierschrank

• H/B/T: 176 x 70 x 78 cm

Art. Nr. 10657141

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

Jetzt Electrolux Waschturm Black Edition kaufen und
Geschenkkarte über Fr. 300.- erhalten*

Aktionszeitraum 24.08. – 18.10.2020

*Bei Kauf eines Einzelgeräts Fr.100.-. Geschenkkarten können
nur stationär bei Fust eingelöst werden

3499.-

statt 5698.-

-38%



1999.-

statt 2999.-

-33%

9 kg Fassungsvermögen

Exklusivität
Fust

A+++

Electrolux
Black Edition WA 2020 BEF
Waschmaschine

• ProSteam-Technologie: Dampf verhindert
Knitterbildung bis zu 30% • ProSense-
Technologie: Regulierung der Waschzeit
dank Sensoren Art. Nr. 10662963

1999.-

statt 2699.-

-26%

9 kg Fassungsvermögen

Exklusivität
Fust

A+++

Electrolux
Black Edition TW 2020 BEF
Wäschetrockner

• AboluteCare: Schützt die wertvollen
Textilien wie Wolle, Seide etc. • SensiDry:
Überwacht den Trockenzyklus und die
Temperatur Art. Nr. 10661669

999.-

Tiefpreisgarantie

Optimale Trocknung dank
automatischer Türöffnung



Electrolux GA 557 iF white
Einbau-Geschirrspüler

• Satelliten-Sprüharm mit Doppelrotation
für ein noch besseres Waschergebnis
• 6 nützliche Spülprogramme, z. B.
30 Minuten Kurzprogramm • 24 Stunden
Zeitvorwahl • Der variable Unterkorb bietet
auch Platz für sperriges Geschirr • Front-
platte gegen Aufpreis Art. Nr. 10056092

Exklusivität
Fust

55 cm

A+++

Auch in Schwarz
erhältlich



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Die Hoffnung stirbt zuletzt

Kürzlich musste ich wieder einmal über den Pfauen fahren und sah die mächtige Fassade des neuen Kunsthause plötzlich in einem neuen Licht – gewissermassen als Zeichen der Hoffnung, dass es in Zürich allen Widrigkeiten zum Trotz immer wieder möglich ist, Grosses zu bauen. Daran zu glauben, fällt einem zurzeit ja eher schwer. Die grosse Mehrheit der Zürcher wird sich selber kaum als Museumsgänger bezeichnen. Dennoch nahm dieses Projekt, das die Stadt 88 Millionen kostete und ihr jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten in der Höhe von 17,6 Millionen Franken bringt, die Abstimmungshürde vor acht Jahren mit Bravour. Zwei Jahre vorher hatten sie bereits Ja gesagt zu einem Beitrag von 10 Millionen an den Erweiterungsbau des Landesmuseums.

Was hat sich seither so verändert, dass heute höchst ungewiss ist, ob die Stadt endlich zum neuen Fussballstadion kommt? Fussball ist doch sicher mindestens so populär wie Kunst. An der Architektur liegt es kaum, da beide erwähnten Erweiterungsbauten sicher nicht dem breiten Geschmack entsprechen. An den Kosten auch nicht, würde das Stadion doch durch die Wohnbauten finanziert. Ich denke, die Stadt macht dieselbe Entwicklung mit wie der Rest der Welt: Zunehmend zählen nur die eigenen Interessen. Zu ihrer Durchsetzung sind alle Mittel recht. Kompromiss wird mehr und mehr zum Fremdwort. Toleranz ist nur bei den anderen gefragt. Insofern überrascht der Stellenwert, den die Stadionsbrache nun einnimmt, nicht. Besonders krass scheint mir, dass dieser Egoismus neuerdings auf Kosten des Wohnungsbaus geht. Nach der Idee: Ich habe ja jetzt eine Wohnung, sollen die anderen schauen, wie sie zu einer kommen. Dabei nehmen die Schwierigkeiten, mit denen Wohnbauprojekte zu kämpfen haben, ohnehin stetig zu. Nur ein Beispiel: Lärmschutz. Dessertwegen ist der Bau von hunderten Wohnungen an der Bederstrasse (im Bürgli, 124 Wohnungen), Winterthurerstrasse (Baugenossenschaft Oberstrass, 134 Wohnungen) und im Brunaupark (500 Wohnungen) gerichtlich blockiert

Zürich hat sich in über 2000 Jahren Geschichte oft verändert und vieles überlebt. Es werden wieder Zeiten kommen, in denen grosszügige Projekte bessere Chancen haben. Das neue Kunsthaus ist der beste Beweis dafür.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

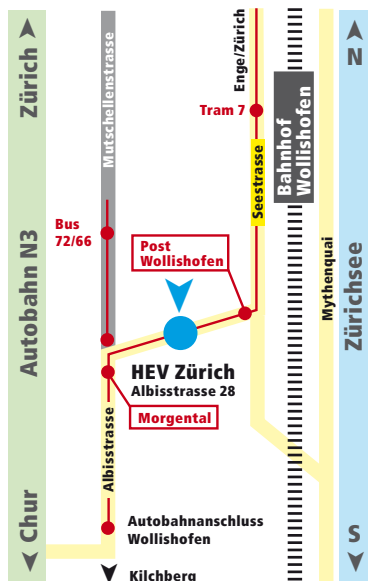
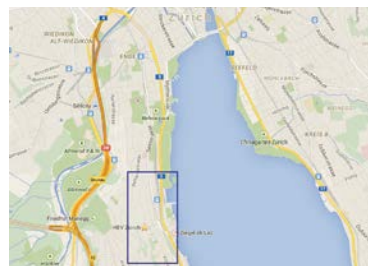
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Herausgeber
Hauseigentümergeverband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümergeverband 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
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Dr. iur. Peter Karlen, alt Bundesrichter,
Vorstand HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubke, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

Inseratverwaltung
Elvis Sahman
HEV Zürich, Postfach,
8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch,
Tel. 058 200 56 32

Auflage: 62 594
(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

LinkedIn
linkedin.com/company/hev-zuerich

Facebook
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 Publiereportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS	
Die Hoffnung stirbt zuletzt	3

SEITE DES PRÄSIDENTEN	
So funktioniert Politik ...	79

POLITIK	
GESETZANPASSUNGEN	
Hauseigentümer sollen besser vor Besetzungen geschützt werden	7
BESTEUERUNG DES FIKTIVEN EIGENMIETZINSES	
Ab Abschaffung des Eigenmietwerts wird weiter hinausgezögert	8
«Aus dem Kantonsrat»	11

MIETZINSERLASS FÜR GESCHÄFTSMIETEN WÄHREND DES LOCKDOWNS	
Zwangswise Mietzinssenkung auf 40% verletzt verfassungsmässige Rechte	13

AKTUELL	
TOTALREVISION	
Stadt Zürich will Abwassergebühren radikal reduzieren	16

ABENTEUER WOHN EIGENTUM	
Start einer neuen innovativen TV-Serie «BAUMANN»	19
LEHRLINGSAUSFLUG 2020	
Jedes Jahr erwartet uns ein neues Abenteuer	20

ANHALTENDE STABILISIERUNG	
Die Anzahl Leerwohnungen im Kanton Zürich bleibt fast unverändert	23

ANLAUFSTELLE IN BAUSACHEN	
Helpline «Rotes Telefon» soll definitiv weitergeführt werden	28

AUSWIRKUNG DES ONLINE-EINKAUFSTRENDS IN DER STADT ZÜRICH	
Karton wird ab 2021 neu alle zwei Wochen eingesammelt	30

ZUM TITELBILD

Die geplante Mietzinsherabsetzung für Betriebe, die wegen des Lockdowns geschlossen waren, verletzt mehrere verfassungsmässige Rechte.

Bild: Adobe Stock

TRENDS	
Heisses für kalte Tage	34

RECHT	
MIETRECHT	
Wann spricht man von Geschäftsmiete?	40

MIETRECHT	
Wie kündigt der Mieter seinem Untermieter?	42
PFLANZEN IM NACHBARRECHT	
Gelten für Topfpflanzen auch Grenzabstände?	45

STOCKWERKEIGENTUM	
Wann ist ein Beschluss anfechtbar oder gar nichtig?	48

NATUR	
JEDER STAUDE IHR EIGENES BEHÄLTNISS	
Einzelhaft – selbst für Pflanzen	63
IM HERBST EINE REICHHALTIGE FRÜHJAHRBLÜTE PFLANZEN	
Bienen brauchen Blumen(zwiebeln)	70

SERVICE	
SEMINAR	
Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft	50

DRUCKSACHENVERKAUF	
Nebenkosten – Heizkosten	54
Bestellformular	57

Kreuzworträtsel	60
-----------------	----

AUS DEN SEKTIONEN	
HEV Dübendorf & Oberes Glattal	75
Sektionen-Info	76

Inserenten stellen sich vor	78
-----------------------------	----

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:
Heisses für kalte Tage



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

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



GESETZESANPASSUNGEN

Hauseigentümer sollen besser vor Besetzungen geschützt werden

Der Bundesrat will die Position der Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer bei unrechtmässigen Hausbesetzungen verbessern. Dafür hat er entsprechende Vorschläge in die Vernehmlassung geschickt.

Klare Regeln und vereinfachte Bedingungen in Gerichtsverfahren sollen Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer besser vor Verletzungen ihrer Rechte schützen.

Das geltende Recht enthält grundsätzlich zweckmässige Regelungen, wie sich Eigentümerinnen und Eigentümer ihres unrechtmässig besetzten Grundstücks wieder bemächtigen können. In der Praxis stossen sie aber häufig auf Hindernisse, wenn sie rasch gegen Hausbesetzer vorgehen wollen.

Eine direkte Räumung des besetzten Grundstücks durch die Polizei ohne Gerichtsurteil ist an strenge Bedingungen geknüpft und deshalb oftmals nicht möglich. Der Weg über das Zivilgericht ist oft aufwendig und mit Unsicherheiten verbunden. Mit einer Motion wurde der Bundesrat deshalb beauftragt, Klarheit zu schaffen und die Position der Grundstücksbesitzer bei Hausbesetzungen zu verbessern.

Stärkung die Rechtssicherheit für Eigentümer

Für die Umsetzung schlägt der Bundesrat mehrere Gesetzesanpassungen vor: Er will im Gesetz explizit festhalten, wann die Reaktionsfrist beginnt, innert welcher die Besitzer Selbsthilfe ausüben und unmittelbar gegen die Hausbesetzer vorgehen können. Dies stärkt die Rechtssicherheit für die Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer.

Massgebend soll künftig derjenige Zeitpunkt sein, in welchem der Besitzer von der Hausbesetzung erfährt oder bei gebotener Sorgfalt hätte erfahren können. Auf eine fixe Stundenfrist, innert welcher der Besitzer handeln muss, will der Bundesrat hingegen verzichten. Diese flexible Regelung soll es ermögli-



Soll künftig möglichst verhindert werden: Ein besetztes Haus in der Stadt Zürich.

chen, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden.

Abbau von prozessualen Hindernissen

Weiter will der Bundesrat die Position der Grundstücksbesitzer in einem allfälligen Gerichtsverfahren gegen Hausbesetzer stärken. In der Praxis weiss der Grundstücksbesitzer oft nicht, wer genau sein Grundstück in Beschlagnahme genommen hat. Der Besitzer muss künftig die Identität der Hausbesetzer nicht kennen, womit prozessuale Hindernisse abgebaut werden.

Die Vernehmlassung dauert bis am 23. Dezember 2020.

BESTEUERUNG DES FIKTIVEN EIGENMIETZINSES

Abschaffung des Eigenmietwerts wird weiter hinausgezögert

Erneut hat die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben – nach rund 3,5 Jahren Debatten, Abklärungen und einer umfangreichen Vernehmlassung – die Verabschiedung einer konkreten Gesetzesvorlage zum geplanten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verschoben. Stattdessen hat sie nochmals Abklärungen bei der Verwaltung in Auftrag gegeben. Der Hauseigentümergebiet hat wenig Verständnis für diese erneute Verzögerung.

Die Karten liegen seit der Vernehmlassung auf dem Tisch. Es ist nun endlich eine konkrete Gesetzesvorlage erforderlich. Die Parlamentsberatungen lassen noch genug Raum für allfällige Anpassungen.

Alt Nationalrat Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz und des HEV Kanton Zürich, nimmt die Entscheidung verhalten entgegen: «Offenbar ist der Handlungsbedarf zur Abschaffung der verpönten Besteuerung der Wohneigentümer mit einem fiktiven Eigenmietzins in der Kommission mehrheitlich anerkannt. Nach den jahrelangen Diskussionen und Prüfungen sind nun aber endlich Taten gefragt, damit das Parlament die Beratungen aufnehmen kann. Weitere Verzögerungen sind nicht mehr angebracht.»

Erheblicher Handlungsbedarf muss beachtet werden

Nur in der Schweiz müssen Wohneigentümer für das Bewohnen ihrer eigenen Wohnung beziehungsweise ihres eigenen Hauses einen fiktiven Eigenmietzins als Einkommen versteuern. Nicht zuletzt auch deshalb können sich immer weniger Menschen in der angeblich reichen Schweiz Wohneigentum leisten. Die Bundesverfassung verlangt die Förderung des Wohneigentums. Stattdessen werden die Wohneigentümer – eine Minderheit der Schweizer Bevölkerung – mit einer Sondersteuer bestraft.

Absurdes und schädliches Steuersystem

Die Wohneigentumsbesteuerung in der Schweiz ist absurd. Sie belohnt die Verschuldung und straft die Sparsamen beim Abbau ihrer Schulden. Im Ergebnis verliert das Wohneigentum als Altersvorsorge erheblich an Bedeutung (denn schuldenfreies Wohnen im Alter wird steuerlich stark belastet). Zudem birgt das System ein erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft und den Finanzplatz Schweiz: Die Hypothekarverschuldung beträgt mittlerweile gegen 1200 Milliarden Franken!

Taten müssen folgen

Die Besteuerung eines fiktiven Mietzinses bei den Wohneigentümern ist seit Jahrzehnten umstritten. Im letzten Jahrzehnt hat sich die Situation jedoch massiv zugespitzt. Die von der WAK-S eingereichte Kommissionsinitiative beinhaltet eine in weiten Teilen gangbare Lösung. Diese wurde in der Vernehmlassung auch von einer Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen unterstützt. Die Vorabklärungen der Verwaltung sind gemacht. Die Karten liegen auf dem Tisch.

Der HEV Schweiz fordert, dass die WAK-S bei ihrer nächsten Sitzung endlich eine konkrete Gesetzesvorlage verabschiedet. Die weitere parlamentarische Behandlung lässt noch genug Raum für allfällige Anpassungen im Rahmen der Beratungen. Gefordert ist jetzt ein politischer Entscheid!



«Einer für alle, alle für Sie.»

Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Ab Mitte 2023 ist in der Schweiz nur noch Ökoheizöl schwefelarm zulässig.

Ökoqualität wird Standard – sind Sie schon umgestiegen?

Auch die Erdölbranche in der Schweiz setzt sich für umweltverträglichere Lösungen ein. Im Rahmen der Revision der Luftreinhalteverordnung (LRV) hat die Branche 2018 zugestimmt, «Heizöl Extra leicht Euro» (HEL) durch die neue Standardqualität Heizöl «Extra leicht Öko» (Ökoheizöl schwefelarm) zu ersetzen. Ab dem 1. Juni 2023 ist nur noch diese umweltverträglichere Heizölqualität mit 20 Mal geringerem Schwefelgehalt zulässig.

Auch wenn die Frist bis 2023 noch lang erscheint, ist es für die Betreiber einer Ölheizung empfehlenswert, die Umstellung auf Ökoheizöl schwefelarm schon jetzt vorzubereiten. Dies gilt insbesondere dort, wo der Verbrauch gering und der Tank zurzeit gut gefüllt ist, beispielsweise in Ferienhäusern, die nur zeitweise bewohnt und beheizt werden.

Gute Planung ist empfehlenswert

Der Wechsel von der Euro- auf die Ökoqualität ist in der Regel problemlos möglich. Zu beachten sind dabei zwei Punkte: Erstens sollte das im Tank vorhandene Heizöl «Extra leicht Euro» bis auf zehn Prozent des Tankvolumens aufgebraucht und der Rest idealerweise ausgepumpt



Dank der schwefelarmen Qualität gibt es weniger Ablagerungen im Kessel.



In den letzten Jahren hat der Anteil von Heizöl «Extra leicht Öko» (Ökoheizöl schwefelarm) laufend zugenommen.

werden – deswegen bedarf es der erwähnten umsichtigen Planung.

Zweitens sollte vor der Umstellung eine Tankreinigung durchgeführt werden, falls die letzte Reinigung mehr als fünf Jahre zurückliegt. Wenn bald eine neue Öl-Brennwertheizung installiert werden soll, empfiehlt es sich zudem, vorgängig mit dem Kesselanbieter Kontakt aufzunehmen und abzuklären, ob z.B. auch die Ölleitung und die Ansaugarmatur im Tank gewechselt werden müssen.

Umweltfreundlichere Heizölqualität

Schon heute werden in der Schweiz immer mehr Ölheizungen mit Ökoheizöl schwefelarm betrieben. Der Anteil beträgt bereits rund 50 Prozent. Dies hat triftige Gründe. Für die Pioniere stand der Umweltgedanke, vornehmlich die Reduktion des Schwefelausstosses im Vordergrund. So manchem Heizölkunden half der Umstieg auf die Ökoqualität, die Stickoxidwerte bei der Abgasmessung wieder einzuhalten. Und schliesslich führten mehr und mehr Kesselhersteller die sogenannte Brennwerttechnologie

ein. Viele dieser Kessel setzen den Einsatz von Ökoheizöl schwefelarm voraus.

Sollten Sie bereits heute auf Ökoheizöl schwefelarm setzen, können Sie ohne Bedenken weiterhin damit heizen. Für Sie ändert sich nichts. Für alle anderen gilt es nun, die Umstellung auf Ökoheizöl schwefelarm zu planen, damit der gesetzkonforme Betrieb der Ölheizung ab Mitte 2023 weiterhin gewährleistet ist.

KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNG

0800 84 80 84

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten.

beratung@heizoel.ch
www.heizoel.ch

HEIZEN MIT ÖL

Die raffinierte Energie



«Aus dem Kantonsrat»

Bild: André Springer

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

Sitzung des Kantonsrats vom 17. August 2020 Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) 109/2018
«Änderung des Polizeigesetzes betreffend umgehende Räumung von Hausbesetzungen»

Abstimmungsverhalten

71 Stimmen dafür aus SVP, FDP, EDU
96 Stimmen dagegen aus CVP, EVP, GLP, SP, Grüne, CSP, AL

Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) 48/2019 «Informationspflicht bei Verhängung von Planungs-zonen»

Die PI zielte auf eine Änderung des Polizeigesetzes. Unter Wahrung der Verhältnismässigkeit und der Sicherheit hätten besetzte Liegenschaften innert 72 Stunden nach Anzeige polizeilich aufgelöst werden sollen. Die PI wurde indes abgelehnt. Dessen ungeachtet und vor dem Hintergrund der geplanten bundesrätlichen Gesetzesänderung zur Verbesserung der Position der Grund- und Hauseigentümer bei Hausbesetzungen (vgl. Sie dazu auch die Seite 7 Hausbesetzungen) wird sich der HEV Kanton Zürich weiterhin für die verfassungsmässig garantierten Rechte der Eigentümer einsetzen.

Mit der beabsichtigten Änderung des Planungs- und Baugesetzes sollen Grundeigentümer künftig vorgängig informiert werden, wenn eine Planungszone verhängt werden soll. Damit können unliebsame Überraschungen frühzeitig verhindert werden. Denn in einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die (zukünftige) Nutzungsplanung präjudizieren würde. Damit werden private Bebauungspläne faktisch behindert. Im Sinne einer verbesserten Transparenz unterstützt der HEV Kanton Zürich die angestrebte Gesetzesänderung.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

Abstimmungsverhalten

84 Stimmen dafür für die vorläufige Unterstützung der PI aus SVP, FDP, EDU (60 Stimmen notwendig)

AquaZino®

Umweltfreundlicher Kalkschutz



Wasserqualität ist Lebensqualität

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



Hydro Service
Schweiz

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

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfaches



MIETZINSERLASS FÜR GESCHÄFTSMIETEN WÄHREND DES LOCKDOWNS

Zwangswise Mietzinssenkung auf 40% verletzt verfassungsmässige Rechte

Der Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes sieht vor, dass Mieter und Pächter, die ihren Betrieb aufgrund der behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen mussten, für diese Zeit nur 40 Prozent des Miet- oder Pachtzinses schulden. Das neue Gesetz soll die Motionen umsetzen, die National- und Ständerat im Juni in aller Eile und ohne nähere Prüfung der Verfassungsmässigkeit verabschiedet haben. Eine genauere Analyse zeigt, dass die geplante Mietzinsherabsetzung gleich mehrere verfassungsmässige Rechte verletzt.

Vielen Mietern von Geschäftliegenschaften brach in diesem Frühling ein grosser Teil ihrer Einnahmen weg, als sie ihre Betriebe wegen der Corona-Pandemie schliessen mussten. Manche Vermieter kamen den Mietern entgegen, indem sie während der Schliessungszeit ganz oder teilweise auf den Zins verzichteten. Der Bundesrat unterstützte im März ausdrücklich solche einvernehmlichen Lösungen und lehnte einen staatlichen Eingriff in die Mietverhältnisse ab. Das Parlament jedoch sah Handlungsbedarf. National- und Ständerat verabschiedeten im Juni zwei gleichlautende Motionen, die für die Zeit des Lockdowns eine staatlich verordnete Mietzinssenkung auf 40 Prozent des geschuldeten Betrags verlangen. Die Mehrheit im Ständerat war mit 20:19 Stimmen allerdings denkbar knapp.

Zur Umsetzung der beiden Motionen soll ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz erlassen werden. Es soll vom Parlament im Dezember als dringliches Bundesgesetz verabschiedet werden und

rückwirkend auf den 17. März 2020 in Kraft treten. Würde das Gesetz in der geplanten Form verabschiedet, müssten die Vermieter nachträglich Einbussen hinnehmen, die vom Bund auf rund 212 Mio. Franken geschätzt werden. Die Zinsreduktion soll nur kleineren und mittleren Betrieben zugutekommen. Kein Anspruch darauf bestünde bei einem Mietzins von mehr als 20 000 Franken (bei einem solchen zwischen 15 000 und 20 000 Franken gäbe es eine Ausstiegsoption).

Die Zinsreduktion auf 40 Prozent fände unabhängig davon Anwendung, ob Mieter im Blick auf die Weiterexistenz ihres Betriebs darauf überhaupt angewiesen sind. Ja, sie käme selbst dann zum Zug, wenn ein Mieter seinen Betrieb in der Zwischenzeit ohne wirtschaftliche Notlage aus rein persönlichen Gründen aufgegeben hat. Und alle jene Parteien, die für die Schliessungszeit eine grössere oder kleinere Mietzinssenkung als die vorgesehenen



60 Prozent vereinbart haben, blieben daran gebunden.

Der direkte und rückwirkende Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse ist sehr ungewöhnlich und wirft unweigerlich die Frage nach der Verfassungsmässigkeit auf. Die gründliche Prüfung dieser Frage gehört zu den zentralen Aufgaben des Parlaments, da die Schweiz keine Verfassungsgerichtsbarkeit kennt, die korrigierend eingreifen könnte. Leider besteht der Eindruck, dass das Parlament bei der Verabschiedung der Motionen bewusst von einer genauen verfassungsrechtlichen Prüfung abgesehen hat, um die mehrfachen Verstösse gegen verfassungsmässige Rechte der Bürger nicht eingestehen zu müssen. Der Verweis auf die Krisensituation schien alles zu rechtfertigen.

Verletzung der Eigentumsgarantie

Die staatliche Herabsetzung des Miet- und Pachtzinses auf 40 Prozent des vereinbarten Betrags kürzt vertragliche Ansprüche, die unter dem Schutz der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung) stehen. Bisher ist nicht höchst-richterlich geklärt, ob Mieter gestützt auf das Obligationenrecht für die Zeit der pandemiebedingten Geschäftsschliessung einen Anspruch auf eine Herabsetzung des Zinses haben. Hingegen ist klar, dass eine schematische Reduktion des Zinses auf 40 Prozent vom Obligationenrecht abweicht und nach der vorherrschenden Rechtsauffassung vor allem den Vermietern erhebliche Opfer zumutet.

Ein solcher Eingriff in vertragliche Ansprüche ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er zur Wahrung öffentlicher Interessen erforderlich ist, dafür also keine mildereren Mittel zur Verfügung stehen. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, denn es ist keineswegs zwingend, dass Vermieter auf einen Teil ihrer Zinsansprüche verzichten müssen, um die Weiterexistenz von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Es sind nicht die Vermieter, welche die wirtschaftlichen Schwierigkeiten dieser Betriebe verursacht haben, sondern der Staat, der ihre Schliessung angeordnet hat. Es wäre deshalb auch am Staat, wirtschaftliche Hilfe zu leisten, soweit dies überhaupt erforderlich ist. Der Ansatz der neuen Gesetzesvorlage ist schief. Würde man

ihn auf andere Gebiete übertragen, müsste der Staat beispielsweise auch die Arbeitnehmer verpflichten, auf einen Teil ihres vertraglich vereinbarten Lohns zu verzichten, um Gewerbebetriebe vor dem Konkurs zu retten.

Verstoss gegen die Wettbewerbsneutralität

Die neue Vorlage stellt aber auch in einseitiger Weise die Interessen der Mieter in den Vordergrund. Die Mietzinsreduktion kommt nur Betrieben zugute, die ihre Lokalitäten gemietet haben; dagegen erhalten Betriebe, bei denen der Inhaber Eigentümer der Geschäftsräume ist, keine Unterstützung. Es ist aber überhaupt nicht einzusehen, warum der Wirt, der seinen Betrieb in fremden Wänden führt, besser zu stellen ist als jener, der dies in seinen eigenen Wänden tut. Auch der Gewerbetreibende mit eigenem Geschäftslokal muss in der Regel Zinsen zahlen, etwa Hypothekarzinsen an die Banken. Er kann jedoch keine Herabsetzung dieser Zinsen verlangen.

Die Vorlage bewirkt unter den Gewerbetreibenden eine eklatante Besserstellung der Mieter gegenüber den Eigentümern. Sie verfälscht dadurch den freien Wettbewerb. Eine solche Ungleichbehandlung von Gewerbebetrieben, die in direkter Konkurrenz stehen, verletzt die Rechtsgleichheit und die Wirtschaftsfreiheit (Art. 8, 27 und 94 der Bundesverfassung).

Unzulässige Ungleichbehandlung von Mietern und Vermietern

Es springt in die Augen, dass die Gesetzesvorlage trotz entsprechender Beteuerungen im Parlament gerade keine Opfersymmetrie zwischen Mietern und Vermietern schafft. Das Opfer ist für die Vermieter grösser, da sie auf 60 Prozent des Zinses verzichten müssen. Die Regelung soll rasch Rechtssicherheit schaffen in der bisher ungeklärten Frage, ob und inwieweit die Schliessung wegen der Pandemie nach Obligationenrecht einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses begründet. Ist die Rechtslage nach Obligationenrecht aber offen, rechtfertigt es sich nicht, das Risiko in ungleicher Weise auf die beiden Vertragsparteien zu verteilen. Tatsächlich war die Mietzinsreduktion auf 40 Prozent das Ergebnis eines langen Seilziehens im Parlament.

Stichhaltige Gründe, die von den Vermietern einen grösseren Verzicht rechtfertigen könnten, wurden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

Gebotener Verzicht auf das Geschäftsmietegesetz

Die verfassungsrechtlichen Mängel der Vorlage wiegen schwer. Sie sind grundsätzlicher Natur und werden nicht dadurch kleiner, dass die Mietzinsenkungen in manchen Fällen keine grossen Beträge ausmachen dürften. Da sich die Mängel nicht vollumfänglich beheben lassen, sollte das Parlament auf den Erlass des Geschäftsmietegesetzes ganz verzichten. Gerade in Krisenzeiten, in denen der Staat die Freiheiten der Bürger stark beschneiden muss, kommt den verfassungsmässigen Rechten eine besondere Bedeutung zu. Die Beurteilung des Bundesrats vom März ist auch in der jetzigen Zeit, in der weiterhin mit betrieblichen Einschränkungen zu rechnen ist, richtig:

Mieter und Vermieter sollten im Dialog nach Lösungen suchen, wo die Zahlung des Mietzinses Probleme bereitet. Hingegen ist davon abzusehen, durch staatliche Massnahmen direkt in bestehende Vertragsverhältnisse einzugreifen.

Dr. Peter Karlen hat zusammen mit Dr. Markus Rüssli für den HEV Zürich ein Rechtsgutachten zur Verfassungsmässigkeit der Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz verfasst.



Peter Karlen

Dr. iur., Rechtsanwalt,
alt Bundesrichter
Vorstand HEV Zürich

EgoKiefer
Fenster und Türen

Für Sie vor Ort.

Ihr Spezialist:

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Domeisen Fenster AG
Hittnauerstrasse 12b
CH-8330 Pfäffikon ZH
Tel. +41 44 524 28 00
info@domeisenfenster.ch
www.domeisenfenster.ch

TOTALREVISION

Stadt Zürich will Abwassergebühren radikal reduzieren

In Zürich sollen die Abwassergebühren für eine befristete Zeit massiv gesenkt werden, um dadurch die hohen Finanzreserven abzubauen. Sobald die Reserven die angestrebte Höhe erreicht haben, soll mit einer totalrevidierten Verordnung über die Abwassergebühren eine langfristig ausgeglichene Finanzierung erreicht werden.

Die bisher gültigen Abwassergebühren waren höher als der tatsächliche Finanzbedarf, was per Ende 2019 zu Reserven in der Höhe von 258 Millionen Franken geführt hat. Der Zürcher Gemeinderat verlangte jedoch, dass sich die Reserven langfristig zwischen 40 und 60 Millionen Franken bewegen. Um diese zu senken, wurde schon bisher mittels Bonusaktionen auf die Erhebung einzelner Gebühren verzichtet – jedoch nur mit mässigem Erfolg, denn die Reserven stiegen weiter an. Deshalb hat jetzt der Stadtrat dem Gemeinderat eine Totalrevision der Verordnung über die Preise zur Abwasserbewirtschaftung beantragt. Diese erhält zudem den neuen Namen «Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung».

Das neue Gebührenmodell entlastet die Gebührenzahlenden der Stadt Zürich um rund

13 Millionen Franken pro Jahr, wodurch die Einnahmen der Stadt um etwa 11 Prozent von jährlich 118 Millionen Franken auf 105 Millionen Franken sinken werden. Dieser Betrag entspricht den langfristig prognostizierten Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der Stadtentwässerung und der Abwasserreinigung.

Starke befristete Reduktion

Zusätzlich zu den dauerhaften Anpassungen sieht die neue Verordnung eine massive, befristete Reduktion sämtlicher Abwassergebühren vor. Diese sollen für die Jahre 2022 bis 2025 um 80 Prozent sinken, was die Gebührenzahler während dieses Zeitraums jährlich um zusätzliche 60 Millionen Franken entlasten wird. Für die Jahre 2026 bis 2029 dürfte die Senkung voraussichtlich 55 Prozent betragen.

Durch die befristete Reduktion sämtlicher Gebühren sollen die hohen Reserven innert nützlicher Frist an die Gebührenzahler zurückfliessen. Die revidierte Gebührenordnung soll im Nachgang dazu führen, dass der Finanzhaushalt langfristig ausgeglichen bleibt und nicht erneut zu hohe Reserven gebildet werden. (rcv)

Mehr Abwassergebühren als notwendig: ERZ strebt tiefere Finanzreserven an.



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

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch



DIE NEUE TV-SERIE



BAUMANN'S

ABENTEUER WOHNEIGENTUM

AB DEM 11. SEPTEMBER
AUF DIVERSEN REGIONALSENDERN
IM AUFTRAG VON HEV SCHWEIZ UND HEV ZÜRICH

TELE ZÜRICH tvO TELE BÄRN tele¹ TELE M1

ABENTEUER WOHNEIGENTUM

Start einer neuen innovativen TV-Serie «BAUMANN'S»

Seit Freitag, 11. September 2020, zeigen die regionalen TV-Sender TeleZüri, Tele M1, TeleBärn, TVO und Tele 1 wöchentlich das neue und innovative Format «BAUMANN'S». Die TV-Serie nimmt die Zuschauerinnen und Zuschauer auf die unterhaltsamen fiktionalen Abenteuer der frisch gebackenen Hauseigentümer Andrea und Beni Baumann mit. Unterstützt wird das Ehepaar jeweils von den Experten des Hauseigentümerverbandes, welche mit ihren Ratschlägen auch beim Publikum für einen Wissensmehrwert sorgen.

Welche Herausforderungen müssen Hauseigentümer in ihrem Alltag bewältigen? Und wie gilt es diese erfolgreich zu meistern? Diesen Fragen geht das neue TV-Format «BAUMANN'S» nach. Die 12-teilige Serie, welche im Auftrag des HEV Schweiz sowie des HEV Zürich entstand und von der John Allen AG produziert wurde, erzählt die spannende fiktionale Reise von Andrea und Beni Baumann, einem Ehepaar, das ganz unverhofft über Nacht zu Hauseigentümern wurde. In jeder Folge steht das junge Ehepaar vor einem neuen



Unverhofft über Nacht Hauseigentümer geworden: Andrea und Beni Baumann.

Problem, das es zu lösen gilt. Ob rechtliche Fragen, Mängel an der Gebäudetechnik oder die Auseinandersetzung mit Mietern: Jede Woche lernen Andrea und Beni in emotionalen, spannenden und manchmal auch witzigen Geschichten dazu und meistern Hürde für Hürde.

Wissensgewinn und Unterhaltung vereint

In jeder rund sechsminütigen Folge erfahren die Zuschauerinnen und Zuschauer wissenswertes über die Herausforderungen des Hauseigentums. So treten in allen Episoden Experten vom HEV auf, welche den Baumanns mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Damit verbinden die Macher von «BAUMANN'S» die fiktionalen, unterhaltenden Ge-

schichten mit für das reale Hauseigentümerleben wissenswerten Informationen. Eine innovative neue TV-Form, die auf TeleZüri und den zugeordneten Regionalsendern als Premiere zu sehen sein wird.

«BAUMANN'S» läuft seit Freitag, 11. September 2020, während 12 Folgen wöchentlich in der Primetime zwischen 18 und 23 Uhr auf den regionalen TV-Sendern Tele M1, TVO, TeleBärn, Tele 1 und TeleZüri gezeigt.

Alle Episoden werden nach der Ausstrahlung auf der Youtube-Seite des HEV Zürich zu sehen sein und auf den Online-Plattformen der Sender: www.telezueri.ch, www.tele1.ch, www.telem1.ch, www.tvo-online.ch, www.telebaern.ch.



Die beiden Begleiterinnen, die drei Lernenden und der zu verabschiedende Lernende auf der Suche nach dem Gleichgewicht.

LEHRLINGSAUSFLUG 2020

Jedes Jahr erwartet uns ein neues Abenteuer

Ein grosses Highlight für die Lernenden beim Hauseigentümerversand Zürich ist der jährliche Lehrlingsausflug. Wir freuen uns jeweils besonders auf diesen Tag, an dem wir den Lernenden aus dem dritten Lehrjahr verabschieden und gleichzeitig den neuen Lernenden begrüßen dürfen.

Wegen der Corona-Pandemie führte uns dieses Mal der Ausflug nicht wie in den letzten paar Jahren nach Deutschland in den Europa-Park Rust, sondern nach Spreitenbach. Dort besuchten wir zuerst die Umwelt-Arena und gleich danach die ganz in der Nähe gelegene Gokart-Bahn.

Los ging es in der Umwelt-Arena mit interessanten und nützlichen Informationen, wie wir unseren Alltag umweltfreundlicher gestalten können. Danach hatten wir die Gelegenheit, die interaktiven Ausstellungen anzuschauen und gleich selber auszuprobieren. Zum Abschluss



durften wir im Indoor-Parcours mit verschiedenen Fortbewegungsfahrzeugen wie E-Bikes, Segways sowie Trekarts und Trottnetts Testfahrten durchführen.

Nach dem leckeren Mittagessen im Ikea-Restaurant ging es direkt weiter auf die Gokart-Bahn. Dort erhielten wir zuerst eine kleine Einführung in die Geheimnisse der Elektro-Gokarts, und schon kurz darauf sassen wir in den kleinen Flitzern, mit welchen wir uns auf der Rennbahn duellieren konnten. Mit kleinen Verschnaufpausen zwischendurch, die nötig waren, um frische Energie für die weiteren Fahrten zu tanken, verbrachten wir so den restlichen Nachmittag auf der Gokart-Bahn.

Dieser Tag war lehrreich, interessant und hat uns wirklich Spass gemacht. Wir alle hoffen sehr, dass uns der HEV Zürich noch viele weitere spannende Ausflüge ermöglichen wird.

*Nafisa Hossain,
Lernende im 2. Lehrjahr, HEV Zürich*



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



ALPHAPLAN AG



Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
melden
reparieren
jäten
technik
rasenmähen
auswechseln
kontrollieren
unterhalten
laubrechen

Jetzt mit Online-Preisberater.
In kurzer Zeit zu einem Richtpreis für Ihre Liegenschaft.

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

Zug

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Bern

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam



ANHALTENDE STABILISIERUNG

Die Anzahl Leerwohnungen im Kanton Zürich bleibt fast unverändert

Rund 6850 Wohnungen standen im Kanton Zürich am 1. Juni 2020 leer, etwa 200 mehr als im Vorjahr. Das entspricht einer Leerwohnungsziffer von 0,9 Prozent. In den einzelnen Regionen des Kantons entwickelt sich die Lage sehr unterschiedlich, in der Stadt Zürich hingegen ist sie seit Jahren stabil.

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich liegt bei rund 0,9 Prozent. 2013 lag sie noch bei rund 0,6 Prozent – seitdem stieg sie für einige Jahre deutlich und hat sich erst in den letzten Jahren stabilisiert. Zwar gab es auch 2013 an vielen Orten im Kanton leere Wohnungen, die Wohnungssuche gestaltete sich damals jedoch etwas schwieriger als heute. Relativ stabiler Wohnungsbau und

Einwohnerzuwachs haben zu einer heute mehrheitlich ausgeglichenen Leerwohnungsentwicklung geführt.

Grosse regionale Differenzen

Im Kanton Zürich stellen auch dieses Jahr wieder Drei- und Vierzimmerwohnungen den Grossteil des Leerstandes – insgesamt rund 4300 Woh-

nungen. Die Wahrscheinlichkeit, eine Wohnung zu finden, unterscheidet sich von der Art der gesuchten Wohnung und der Region zum Teil sehr stark.

In den Regionen Pfannenstiel, Knonaueramt, Weinland und dem Zürcher Oberland sind beispielsweise seit sieben Jahren stark steigende Leerwohnungsziffern zu verzeichnen, die sich erst in den letzten Jahren auf vergleichsweise hohem Niveau stabilisiert haben. Kleine und mittelgrosse Wohnungen stehen hier besonders oft leer und je nach Wohnungsgrösse wird eine Leerwohnungsziffer von bis zu 2,5 Prozent erreicht. Innerhalb dieser Gruppe sticht zudem die Region Pfannenstiel hervor, in der auch grosse Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern relativ oft keinen Mieter oder Käufer finden. Das hohe

Preisniveau für Wohnimmobilien in dieser Region mag hier eine entscheidende Rolle spielen.

Region Zimmerberg mit tiefen Leerwohnungsziffern

Ganz anders sieht die Situation auf der gegenüberliegenden Seite des Zürichsees aus: Die Region Zimmerberg weist über alle Wohnungsgrössen neben der Stadt Zürich die geringsten Leerwohnungsziffern auf. Zwar sind diese in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, doch lediglich rund 0,5 Prozent der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern stehen hier leer und selbst kleinere Wohnungen haben eine Leerwohnungsziffer deutlich unter der 1-Prozent-Marke.

Besonders interessant ist auch die Entwicklung der Leerwohnungsziffern im Glattal. Zwar liegen

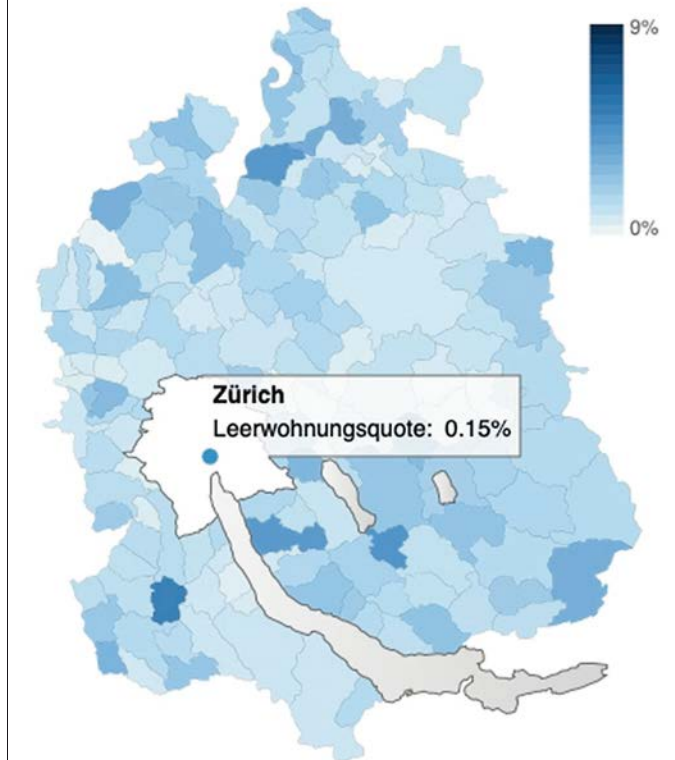
diese für fast alle Wohnungsgrössen deutlich höher als am Zimmerberg, betrachtet man jedoch die letzten zehn Jahre, so stellt das Glattal die einzige Region mit mehrheitlich stabilen bzw. sogar sinkenden Leerwohnungsziffern dar. Dies erstaunt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass mit Ausnahme der Stadt Zürich in keiner anderen Region so viel gebaut wurde. Scheinbar hat man es geschafft, sich in der Menge und Struktur der Wohnungen nahe am Bedarf zu orientieren. Da in dieser Region bereits viele Bauprojekte eingereicht wurden, wird es spannend zu beobachten sein, ob trotz der unklaren Corona-Lage die Bevölkerungsentwicklung mit der Bauentwicklung Schritt halten wird.

Im Kanton stehen mit rund 5950 Wohnungen wie auch in den letzten Jahren zum überwiegenden Teil Mietwohnungen leer. Der Anteil der Mietwohnungen an den gemeldeten Leerwohnungen schwankt in den meisten Regionen zwischen 80 und 90 Prozent. In den Regionen Pfannenstiel, Knonaueramt und Weinland lag der Anteil der als leerstehend gemeldeten Mietwohnungen in der Vergangenheit teils auch deutlich darunter.

Hälfte der Neubauwohnungen in weniger als zwei Monaten vergeben

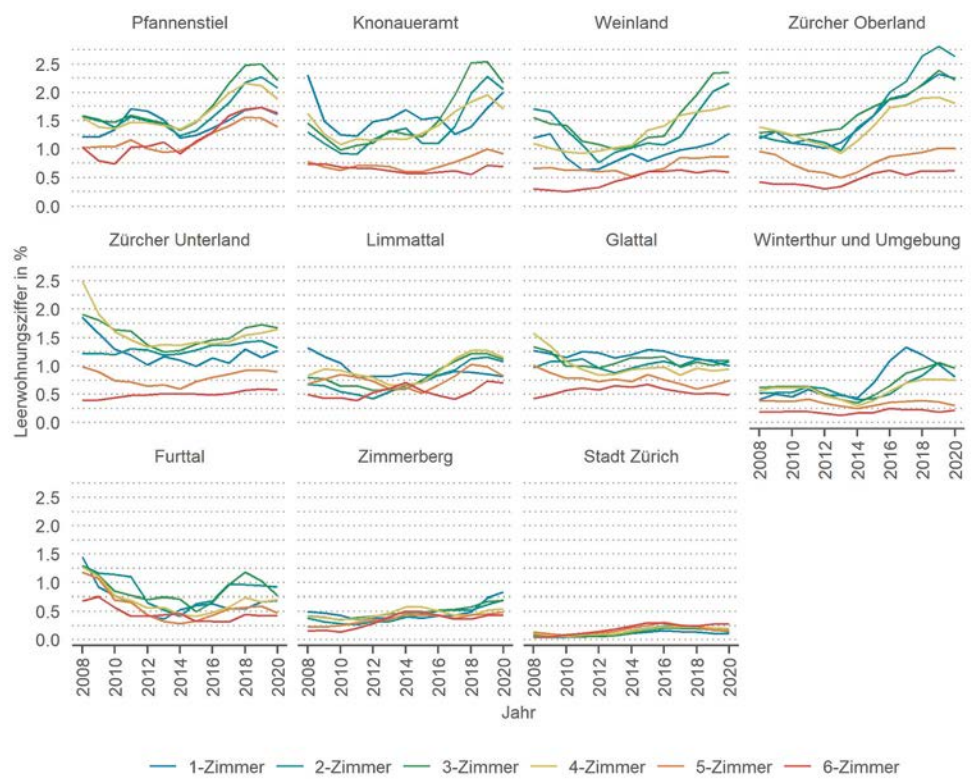
Während man intuitiv davon ausgehen könnte, dass vor allem Neubauwohnungen direkt zur Entwicklung der Leerwohnungszahlen beitragen – schliesslich muss jede neue Wohnung erst einen Mieter oder Käufer finden –, lassen die Daten diesen Schluss nicht zu. Die Fertigstellung von Neubauwohnungen führt relativ rasch zu Ver-

Leerwohnungsziffer nach Gemeinde



Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand mit Stand vom 30.06.2020

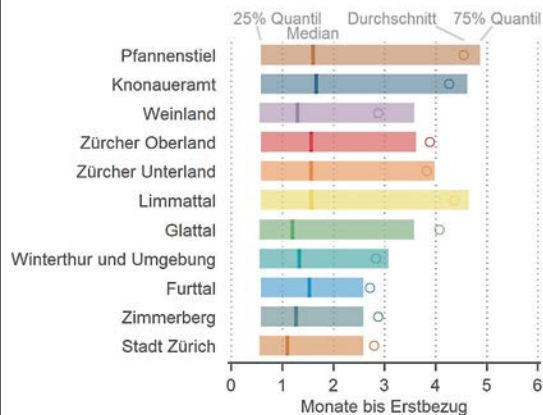
Regionale Leerstandsquoten nach Wohnungsgrösse



LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

Seit 1974 wird nach Vorgaben des Bundes mit der Leerwohnungszählung jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die am 1. Juni leer stehen und zur Vermietung oder zum Kauf ausgeschrieben sind. Die Leerwohnungszahl bildet dabei nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt. Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

Absorption von Neubauwohnungen



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

schiebungen auf dem Wohnungsmarkt, da diese Wohnungen vielfach für eine Verbesserung der Wohnsituation genutzt werden. Neben Zuzügen aus dem Ausland und Nachbarkantonen ziehen vor allem Haushalte aus der näheren Umgebung in die Neubauten und es entstehen Leerstände an anderen Orten. Es gibt jedoch durchaus Unterschiede in der Absorption von Neubauwohnungen in den Regionen

Am häufigsten standen neue Wohnungen in der Region Pfannenstiel leer. Im Schnitt der letzten drei Jahre lag hier die Leerwohnungsziffer für Neubauwohnungen bei 13 Prozent – im aktuellen Jahr liegt dieser Wert sogar über 20 Pro-

zent. Die Hälfte der Wohnungen, für die ein Mieter oder Käufer gefunden werden konnte, waren bereits nach weniger als zwei Monaten belegt. Durchschnittlich dauerte es in der Region Pfannenstiel jedoch mehr als viereinhalb Monate, Bewohner für eine neue Wohnung zu finden. Wie gross die Differenzen sein können, wird deutlich, wenn man auch hier auf die andere Seite blickt. In der Region Zimmerberg standen nur etwa drei Prozent der Neubauwohnungen leer und bis zum Erstbezug vergingen im Schnitt zwei Monate weniger.

Unsicherheiten in Zeiten von Corona

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen sich aktuell noch nicht abschätzen. Wie am Beispiel der Region Glattal beschrieben, gibt es bereits einen relativ grossen Vorrat an eingereichten Bauprojekten. Auch wenn es möglich ist, dass Bauprojekte verschoben oder erst gar nicht gestartet werden, lassen sich diese Informationen aktuell nicht aus den Daten ablesen. Erst die nächste Leerwohnungszählung wird Aufschluss darüber geben können, ob Corona eine Auswirkung auf die Leerwohnungssituation haben wird.

Detailldaten für Gemeinden und Stadtquartiere sowie interaktive Grafiken finden Sie auf den Webseiten des Statistischen Amtes des Kantons Zürich sowie von Statistik Stadt Zürich. (rcv)

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



Luft-Wasser-Wärmepumpe



Wärmepumpen-Boiler



Öl-Kessel



Photovoltaikanlage

SWISSTHERM

In vier einfachen Schritten zur neuen, energieeffizienten Heizung

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

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

www.migrol.ch

Migrol AG, Badenerstrasse 569, 8048 Zürich

ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000

ANLAUFSTELLE IN BAUSACHEN

Helpline «Rotes Telefon» soll definitiv weitergeführt werden

Die vom HEV Zürich mitinitiierte Helpline ist ein grosser Erfolg: Die Anlaufstelle für Bausachen wird fleissig in Anspruch genommen. Deshalb soll aus dem bis jetzt befristeten ein definitives Angebot werden, welches ratsuchende Bauherrschaften auch in Zukunft nutzen können.

Das Angebot der Anlaufstelle in Bausachen (Helpline) wird seit ihrer Inbetriebnahme im August 2016 rege genutzt. Es stellt einen gefragten Kundendienst mit niedriger Eintrittsschwelle dar und kann insbesondere nicht fachkundigen Personen Hilfe bieten.

Der Zürcher Stadtrat hat deshalb entschieden, dass die auf fünf Jahre befristete Planstelle nun durch eine unbefristete Stelle ersetzt werden soll. Ausserdem soll ihr Aufgabengebiet aufgrund der gemachten Erfahrungen erweitert werden, um den Bauherrschaften eine niederschwellige Unterstützung für Spezialfälle anzubieten. Die jährlichen Vollkosten hierfür belaufen sich auf 199 700 Franken.

Der entsprechende Bericht zur definitiven Schaffung einer Anlaufstelle in Bausachen wurde an den Gemeinderat überwiesen. Stimmt

der Gemeinderat der definitiven Stellen-schaffung im Rahmen des Budgets 2021 zu, wird der Stadtrat das Reglement entsprechend anpassen.

Geschäftsbericht 2019 der Stadt Zürich

Aus dem Geschäftsbericht 2019 der Stadt Zürich geht hervor, dass die Auslastung der Helpline 2019 im Bereich der vorangegangenen Jahre lag. Dabei seien die hohen Anforderungen des Bau- und Umweltrechts bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Vordergrund gestanden. Wie gewohnt hätten Belange, bei denen die einschlägigen Vorschriften den Behörden einen Ermessensspielraum einräumen, am häufigsten Anlass für Beanstandungen gegeben. In fast allen Fällen wurde aber in kurzer Zeit, teilweise in Kooperation mit weiteren involvierten

Verwaltungsstellen, eine Lösung gefunden oder konnte für den notwendigen Informationsaustausch gesorgt werden.

Des Weiteren konnten viele Anfragen beantwortet werden, die nicht in den vom Reglement eng gesteckten Zeitraum zwischen Bauentscheid und Baubeginn fallen. Dies half den Bauherrschaften, den richtigen Weg zu finden und Spielräume zu erkennen, bevor überhaupt Konflikte entstanden. Dadurch konnten präventiv zukünftige Helpline-Fälle vermieden werden.

Insgesamt sei die Helpline weiterhin eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Dienstleistungen für Bauherrschaften und ermögliche einen direkten und einfachen Zugang zur Verwaltung. (rcv)

HINTERGRUND DER HELPLINE «ROTES TELEFON»

Ende September 2012 reichten der HEV Zürich und der GVZ die Initiative für die Schaffung einer «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» bei der Stadt Zürich ein. Das Ziel war, dass die Verwaltung ihr Ermessen mit Augenmass anwendet und nicht nur die «Ästhetik», sondern auch die Kosten und die Machbarkeit bei ihren Auflagen berücksichtigt. Eine Ombudsperson sollte zwischen Bauherren und der Verwaltung vermitteln und schlichten.

Der Stadtrat empfahl dem Gemeinderat die Initiative zur Ablehnung, erkannte aber, dass für Bauherren eine Anlaufstelle, die zwischen den verschiedenen Ämtern vermittelte, notwendig war. Vier Jahre später, am 22. August 2016, wurde schliesslich eine Helpline, das sogenannte «Rote Telefon» mit der Nummer **044 41211 00**, befristet in Betrieb genommen.



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

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

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

Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden



Fassaden
Holzbau

biberbau

swissmade 

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch

AUSWIRKUNG DES ONLINE-EINKAUFSTRENDS IN DER STADT ZÜRICH

Karton wird ab 2021 neu alle zwei Wochen eingesammelt

Der Corona-Lockdown hat den Trend zum Online-Einkauf nochmals markant verstärkt. Das Resultat davon ist eine massive Zunahme der Kartonmengen in den Haushalten. Ab nächstem Jahr kann deshalb in Zürich der Karton neu alle zwei Wochen entsorgt werden.

Bereits 2019 erfolgte in der Stadt Zürich die Trendwende: Im Vergleich zum Vorjahr nahm die gesammelte Kartonmenge um 11 Prozent zu, nachdem sie zwischen 2016 und 2018 noch jährlich nur einen leichten Anstieg zwischen 0.1 und 3.1 Prozent verzeichnet hatte.

Dieser Trend setzte sich während des Corona-Lockdowns besonders stark fort, als viele Geschäfte geschlossen waren und überdurchschnittlich viele Waren über das Internet bestellt wurden. Dies geht aus einer Mitteilung von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich hervor. Da die meisten Waren in Kartonschachteln verschickt wurden, hat die gesammelte Kartonmenge im April 2020 im Vergleich zum Vorjahr nun sogar um rund einen Drittel zugenommen. Das ist eine ganze Menge und bedeutete für ERZ viel Zusatzarbeit.

Gleicher Rhythmus wie beim Papier

Bis anhin sammelte ERZ den auf den Strassen bereitgestellten Karton einmal pro Monat ein. Wegen des anhaltenden Online-Einkaufstrends dürften die Kartonmengen künftig jedoch weiter ansteigen. Um die Aufbewahrungszeit von Karton zu verkürzen, hat ERZ deshalb entschieden,



die Kartonsammlung der Haushalte und der Betriebe ab dem 1. Januar 2021 zu verdoppeln und den Karton zweimal pro Monat abzuholen – im gleichen Rhythmus, wie das beim Papier gehandhabt wird. Nach der Sammlung wird der Karton rezykliert.

Die Kartonsammeltage in den 24 Postleitzahlgebieten der Stadt werden in den Ende Jahr verschickten Entsorgungsunterlagen, der App Sauberes Zürich und auf der ERZ-Website kommuniziert. (rcv)

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

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

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

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

Hans Barandun berät Sie gerne.

Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

Hauseigentümergeverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch

www.hev-zuerich.ch



Bleiben Sie mit uns mobil!

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




Zürich - Basel - Luzern
T 044 512 64 73

sales@stannah.ch
www.stannah.ch

Unverbindliche und
kostenlose Beratung

HERAG
Ein Schweizer Unternehmen der Gruppe **Stannah**

MIGROL Tankrevision 



Tankrevision (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

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

Ihre Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:

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



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Bonstetten

Schöne Fernsicht

6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosszügiger Grundrissgestaltung. Terrassierte Gartenanlage mit grossem Nutzgartenanteil. Wohnfläche ca. 156,7 m²; Baujahr 1985, Grundstücksfläche 661 m². Verhandlungspreis: CHF 1 495 000.– inkl. schmalere Doppelgarage, 3 Aussenabstellplätze



Romanshorn (TG)

Stadtvilla «Haus zur Platane»

Nomen est omen. Neben einer Platanenallee steht die charmante Stadtvilla an zentraler und ruhiger Lage. Ca. 9 Zimmer, Nutzfläche 351 m². Baujahr 1905/1997 letzte Renovation, Grundstücksfläche 432 m². Die Villa bietet Platz für eine grosse Familie, auch eine Nutzung Büro/Praxis und Wohnen ist attraktiv. Verhandlungspreis: CHF 1 250 000.– inkl. 2 Einstellplätze in UN-Garage (kein direkter Zugang ins Haus) sowie 1 Aussenabstellplatz



Wallisellen

Einfamilienhaus mit Hallenschwimmbad

Freistehendes 7½- bis 8-Zimmer-Einfamilienhaus in schönem Einfamilienhausquartier an bester Lage und angrenzend an die Landwirtschaftszone. Wohnfläche ca. 188 m². Baujahr 1971, Grundstücksfläche 908 m². Zoneneinteilung W1.4. Grosszügige Grundrissgestaltung, Renovationsbedarf. Verhandlungspreis: CHF 2 900 000.– inkl. Doppelgarage und 4–5 Aussenabstellplätze



Wetzikon

4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Optimale Wohnung für eine kleinere Familie oder auch zu zweit. Wohnfläche ca. 111 m², offene Küche, gedeckter Balkon ca. 19 m², 2 Nasszellen, moderner Ausbau, Baujahr 2008. Verhandlungspreis: CHF 925 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage

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
RAILTEC AG

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

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

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


HEV Zürich

Heisses für kalte Tage

Die kalte Jahreszeit rückt näher – darum stellen wir hier nebst neuen Cheminées und Öfen auch ein paar unerlässliche Helfer vor, die das lodernde Flammenspiel so richtig einheizen.

Redaktion: Wohnrevue



MARKUS RÜEGG

«Ivy» hat eine quadratische Grundform mit leicht abgerundeten Ecken. Die Scheiben sind aus Glas, Griff und Sockel in Holz, ebenso die Beistellboxen. Der Cheminéeofen von Austroflam lässt sich mit diversen Anbauteilen ausgestalten. markusruegg.ch



MCZ

Paola Navone verliess die ausgetretenen Pfade: Die bekannte italienische Designerin entwarf erstmals eine Kaminverkleidung. «Sahara» – in Weiss (Bild) oder Grau erhältlich – besteht aus Zellige, den handgemachten Tonfliesen aus Marokko. Sie werden im Ofen gebrannt und mit einer schimmernden Glasur überzogen. Kombinierbar mit Heizkamin «Vivo 90 Wood» oder mit Pellet-Holzsystem. mcz.it



MAGAZIN

Das dreiteilige Kaminbesteck «Feuerkiste» wird in einer Holzkiste geliefert und besteht aus einer Schaufel, einem Holzspieß und einem Besen. Die geometrisch geformten Werkzeuge werden aus massivem Schwarzstahl gelasert. magazin.com



SOMMERHUBER

Dieser Ofen verbindet Alt und Neu: Die Kacheln im Pfeifenmuster, das schon in der Renaissance beliebt war, haben eine moderne Oberfläche mit sogenannter verwitterter Struktur. In diversen Glasurfarben erhältlich. sommerhuber.com



GANZ BAUKERAMIK

Schlicht und doch ein Hingucker: Der Kaminofen «Si Keramik 154» des vor mehr als 200 Jahren gegründeten Familienunternehmens ist in diversen Farben erhältlich, etwa in Naturweiss (Bild). Das Modell misst in der Höhe 1,54 m und beinhaltet unter anderem einen Aschetopf sowie eine Einhebel-Luftregulierung für die Steuerung von Primär- und Sekundärluft.
ganz-baukeramik.ch



TIBA

Auf «T-One» folgt «T-Two»: Die Modellreihe wurde zusammen mit Wolfram Designer und Ingenieure entwickelt. Der Speicherofen «T-Two Steel» ist kombinierbar mit dem System «Elements» von Skantherm; dessen Boxen können beliebig zusammengestellt werden.
tiba.ch



ATTIKA

«Pilar» steht im Spanischen unter anderem für Säule und Pfeiler. 190 cm misst der ebenso benannte Kaminofen. Im Feuer-raum finden auch grosse Holzstücke Platz. Neben der manuellen Bedienung mit Luftschieber gibt es zwei weitere Möglichkeiten: «Clever Air» und «Electronic Air». Die Steuerungen übernehmen das Regulieren der Luftzufuhr und versorgen das Feuer in jeder Brennphase automatisch mit dem richtigen Luftgemisch. Farben, Türgriffe und Deckplatten des Kaminofens sind frei wählbar.
attika.ch



charge@immo

für die skalierbare Ladelösung mit Mehrwert

Die Elektromobilität kommt an – bei den Automobilisten und immer mehr auch in den Garagen von Wohnliegenschaften. Damit die steigende Nachfrage nach Lademöglichkeiten gedeckt werden kann, hat Energie 360° charge@immo entwickelt – eine skalierbare Ladelösung, die auf die individuellen Bedürfnisse und den jeweiligen Standort abgestimmt ist.

Die Bedeutung der Elektromobilität nimmt auch in der Schweiz rasant zu. Gemäss einer Umfrage* zieht jede zweite Person den Kauf eines Elektroautos aufgrund der Reduktion des CO₂-Ausstosses in Betracht. Auch die Tatsache, dass Elektroautos weniger Lärm verursachen, und generell die Überzeugung dass der Elektromobilität die Zukunft gehört, sprechen für den Entscheid zugunsten eines Elektroautos. Die Anzahl neu zugelassener Elektrofahrzeuge war im letzten Jahr erstmals fünfstellig und stieg im April, Mai und Juni 2020 um nochmals 17% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Zahlen zeigen eindeutig, dass die Elektromobilität mit ihrer stetig verbesserten Technologie auf dem Vormarsch ist.

Jederzeit ausbaubare Ladelösung

Mit der steigenden Nachfrage nach Elektrofahrzeugen steigt gleichzeitig auch jene nach Lademöglichkeiten in Wohnliegenschaften. Energie 360° bietet deshalb Eigentümern und Eigentümerinnen sowie Verwaltungen von Mehrparteienhäusern mit charge@immo eine skalierbare Ladelösung, um sowohl bestehende als auch Neubauimmobilien schrittweise dem wachsenden Bedarf an Ladestationen anzupassen. Die modular konzipierte Ladeinfrastruktur kann dabei ganz einfach erweitert werden, wenn die Zahl der Elektroautos wächst. charge@immo ist somit nicht nur skalierbar, sondern auch zukunftssicher.

Kontrolliertes Laden mit Stromsteuerung

Während eine Ladestation für einen einzelnen Parkplatz mit der heutigen Technik bedenkenlos von einem Fachmann montiert werden kann, so braucht es für mehrere Fahrzeuge ein intelligentes Lastmanagement, welches den Ladebedarf und den Strombezug steuert. Die stetige Kommunikation unter den Ladestationen funktioniert dabei am besten, wenn alle vom selben Hersteller stammen. Abgestimmt auf die Leistung des Hausanschlusses und die weiteren Energiebezüger in der Immobilie verhindert das System eine Überbelastung, wodurch die Elektroinfrastruktur geschont wird und die Besitzer der Elektrofahrzeuge Stromkosten sparen können. Auf Wunsch lässt sich zudem eine dynamische Steuerung verwenden, welche die Ladestationen zum Beispiel mit einer Solaranlage oder einem Batteriespeicher vernetzt.

Einfaches Abrechnungsmodell

Damit die E-Mobilität für Liegenschaftsverwaltungen keinen zusätzlichen Aufwand hinsichtlich der Abrechnung darstellt, wurde in die

Ladelösung charge@immo ein benutzerfreundliches Zugangs- und Abrechnungssystem integriert. Die personalisierte easycharge-Ladekarte von Energie 360° ermöglicht ausserdem den Zugang zu fast 50 000 öffentlichen Ladepunkten in ganz Europa.

Aufwertung der Liegenschaft

Mit der massgeschneiderten und skalierbaren Ladelösung charge@immo engagieren sich Immobilienbesitzer für die Reduktion des CO₂-Ausstosses und steigern durch das Schaffen einer optimalen Grundlage für die Elektromobilität auch die Zufriedenheit der Bewohner ihrer Liegenschaften.

Sie wollen in die Elektromobilität einsteigen?

Energie 360° unterstützt Sie als Immobilienbewirtschaftung gerne von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe der charge@immo-Ladeinfrastruktur – abgestimmt auf Ihren heutigen wie auch zukünftigen Nutzungs- und Fahrzeugbedarf. Sprechen Sie mit uns über Ihre Ideen.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

ÜBER ENERGIE 360°

Energie 360° macht nachhaltige Energie in der ganzen Schweiz nutzbar. 280 Mitarbeitende engagieren sich gemeinsam mit Kundinnen und Kunden, Partnern und Gemeinden für erneuerbare Energie und ökologische Mobilität. Energie 360° gehört zu 96% der Stadt Zürich, die sie – wie 42 weitere Gemeinden – mit immer mehr erneuerbarem Gas versorgt. Das Unternehmen plant, baut und betreibt Energielösungen, investiert in Elektroladestationen und ist führend bei Biogas und Holzpellets. So leistet Energie 360° Tag für Tag einen Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft – hier und jetzt für die kommenden Generationen.

Energie 360° AG

Tel. +41 43 317 25 25
mobilitaet@energie360.ch
www.energie360.ch

energie360°

*Quelle: TCS-Barometer E-Mobilität

MIETRECHT

Wann spricht man von Geschäftsmiete?

Der Begriff des Geschäftsraumes setzt zunächst einmal voraus, dass als Mietobjekt ein Raum oder mehrere Räume als auf Dauer angelegte, horizontal oder vertikal umschlossene Bereiche vermietet werden.

Unbebaute Grundstücke können demnach nie Räume darstellen, auch wenn sie zu kommerziellen Zwecken vermietet worden sind. So fehlt es zum Beispiel am Raumcharakter, wenn ein unbebautes Land zum Betrieb eines Auto-Occasionshandels vermietet worden ist. Raumcharakter fehlt auch bei einem Wohnwagenabstellplatz wie auch bei einer Mobilfunkantennenanlage.

Noch als Geschäftsraum qualifiziert wurde in der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Autowaschanlage auf einem Grundstücksteil, obwohl sie nicht nach allen Seiten abgeschlossen war.

Begriffswesentlich ist sodann, dass der vertragliche Gebrauchszweck kommerzieller Natur ist. Der Vermieter überlässt das Mietobjekt dem Mieter im Hinblick auf die Entfaltung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, also für Gewerbe, Handel, Verkauf, Dienstleistung etc.

Erweiterung des Begriffes

Das Bundesgericht hat den Begriff im Verlaufe seiner Rechtsprechung ausgedehnt. So erkannte es, dass jedes Mietobjekt, das der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeit des Mieters dient, als Geschäftsraum zu betrachten ist.

Im konkreten Fall ging es um einen Garagenanbau, der einem als Mechaniker ausgebildeten

Mieter dazu diente, in seiner Freizeit Oldtimer-Autos zu restaurieren, ohne dass damit ein kommerzielles Interesse verbunden war. Dieser Begriffsumschreibung kann man durchaus kritisch gegenüberstehen, da sie sogar Wohnräume erfassen würde, welche auch der Entfaltung der Persönlichkeit des Mieters dienen können.

Es mag angehen, dass als Geschäftsraum auch ein Mietobjekt betrachtet werden kann, in welchem nicht vorrangig kommerzielle Interessen verfolgt werden (z.B. Versammlungslokal von politischen, religiösen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Vereinigungen, wenn das Lokal zur Verwirklichung dem Zweck der Vereinigung dient).

Dienen hingegen Mietobjekte hauptsächlich der Freizeitgestaltung, etwa als Übungslokal einer Hobby-Musikgruppe oder als Treffpunkt eines Sportvereins, so kann nicht mehr von einem Geschäftsraum gesprochen werden.



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.

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

MIETRECHT

Wie kündigt der Mieter seinem Untermieter?

«Mein Sohn ist Mieter einer Wohnung und hat ein leeres Zimmer einem Fremden untervermietet. Da die beiden überhaupt nicht miteinander klar kommen, hat er dem Untermieter mit eingeschriebenem Brief mit der vertraglichen einmonatigen Frist gekündigt. Der Untermieter ist aber nicht ausgezogen, sondern hat Klage an die Schlichtungsbehörde eingereicht wegen Ruhestörung durch meinen Sohn. Was soll ich ihm raten?»

Da hat der Sohn gleich mehrere Fehler gemacht. Wenn ein Mieter einem Untermieter ein Zimmer vermietet, handelt es sich um einen ganz normalen Mietvertrag, für den das Obligationenrecht und damit auch alle Formvorschriften gelten.

Formvorschriften

Die Kündigung des Zimmers hätte mit dem amtlichen Formular des Kantons, in dem sich das Mietobjekt befindet, mitgeteilt werden müssen. Die Mitteilung mit Brief, ohne Formular, ist daher nichtig. Zudem gilt für unmöblierte Zimmer zwingend eine dreimonatige Kündigungsfrist, ein Monat genügt nicht. Nur bei möblierten Zimmern sieht das Gesetz eine minimale Kündigungsfrist von zwei Wochen vor.

Nun hat der Untermieter bereits ein Verfahren eingeleitet, was grundsätzlich ein Problem sein könnte, da eine Kündigung während eines Verfahrens anfechtbar ist. Das Bundesgericht hat aber mehrmals festgehalten, dass die Wiederholung einer nichtigen Kündigung, deren Motive (Kündigungsentschluss) bereits vor dem Verfahren bestanden haben, durch eine Kündi-

gung, die gültiger Ausdruck dieser Motive ist, während eines Verfahrens oder auch nach dessen Abschluss, zulässig ist (BGE 4A_588/2013 vom 15.04.2014, Erwägung 2.3.).

Der Mieter könnte also das Untermietverhältnis mit amtlichem Formular auf drei Monate kündigen mit der gleichen Begründung (gestörtes Vertrauensverhältnis, gegenseitige Unverträglichkeit). Diese Kündigung könnte der Untermieter dann bei der Schlichtungsbehörde anfechten und Erstreckung verlangen.

Es bleibt noch die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde wegen Ruhestörung durch den Mieter/Untervermieter. Der Untermieter kann auf Beseitigung der Störung klagen oder auf Herabsetzung des Mietzinses. Dazu muss er die Ruhestörung aber beweisen. Da die Parteien offensichtlich zerstritten sind, steht wohl Aussage gegen Aussage. Es ist zu hoffen, dass die beiden Streithähne an der Schlichtungsverhandlung an ein besonnenes Gremium gelangen, das vermitteln und auch die im Raum stehende Kündigung sinnvoll erledigen kann, z. B. mit einer Vereinbarung, dass das Mietverhältnis in gegen-

seitigem Einvernehmen auf einen baldigen, aber auch für den Untermieter vernünftigen Zeitpunkt hin aufgehoben wird und die Parteien sich verpflichten, sich bis dahin mit gegenseitigem Respekt zu begegnen oder sich aus dem Weg zu gehen.

Fazit

Ein Mieter, der einen Teil der Wohnung untervermieten will, sollte sich immer bewusst sein, dass er einige Risiken eingeht. So haftet er seinem Vermieter für Schäden, die der Untermieter am Mietobjekt verursacht. Er kann zwar Regress auf den Untermieter nehmen, aber ob dieser zahlen kann bzw. will oder nicht, ist dann das Problem des Hauptmieters. Ebenso haftet der Mieter dem Vermieter für den gesamten Mietzins, unabhängig davon, ob der Untermieter seinerseits zahlen kann oder will.

Selbstverständlich gibt es viele Wohngemeinschaften, die bestens funktionieren, doch die Gefahr, dass es bei engem Zusammenleben mit einer mehr oder weniger unbekanntem Person zu Reibereien oder offen eskalierendem Streit kommt, ist nicht zu unterschätzen. Diesem nicht genehmen Untermieter dann zu kündigen, ist nicht so einfach, man muss dies materiell und formell richtig machen und sich allenfalls rechtlich beraten lassen. Einfacher ist es, ein Zimmer nur befristet zu vermieten, dann endet das Mietverhältnis irgendwann von selbst und man hat nicht das Risiko einer ungültigen Kündigung.

Der Mieter, der untervermieten will, muss ausserdem daran denken, die Zustimmung seines Vermieters zum Untermietvertrag einzuholen und den Untermieter bei der Einwohnerkontrolle/Personenmeldeamt anzumelden.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. September 2020 publizierte mietrechtliche Referenzzinssatz bleibt weiterhin auf dem bisher erreichten Tiefstand von 1,25%. Damit ergibt sich zurzeit kein neuer Anpassungsbedarf bei den Mieten



Gastgewerbe-Immobilien



Liegenschaftsbewertungen | Mietverträge
Mietzinsgutachten | Vermietung und Verkauf
Betriebsübergabe

Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung helfen wir Ihnen bei der Immobilienbewertung oder einer Mietzinzberechnung. Beim Verkauf oder Vermietung einer Liegenschaft profitieren Sie von unserem weiten Netzwerk. Wir begleiten Sie anschliessend bei der Betriebsübergabe oder Erstellung von Mietverträgen.

Dank Nähe und Kompetenz erleichtern wir Ihren Alltag. Mit unserer langjährigen Erfahrung in Treuhand, Steuern, Prüfung und Beratung unterstützen wir Ihren Erfolg. **Das macht uns seit 1921 zur Nummer 1** in der Schweiz für Restauration und Hotellerie.

Unternehmensberatung Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20
8046 Zürich
Telefon 044 377 54 44
zuerich@gastroconsult.ch

Gastroconsult
nahe. kompetent.

**Zwischen Gross und Klein
ist de Capitani.
Seit über 100 Jahren.**

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



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



ATTICO®

Vor der Aufstockung

BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN – STOCKEN SIE AUF!

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

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

PFLANZEN IM NACHBARRECHT

Gelten für Topfpflanzen auch Grenzabstände?

«Meine Nachbarin liess eine 1,50 Meter hohe, bewilligte Granitpalisade, die nicht meinem Geschmack entspricht, direkt an der Grenze erstellen. Kann ich diese Sichtschutzwand durch dekorative, möglichst nahe platzierte, 1,80 Meter hohe Topfpflanzen mit Zierbäumen unterschiedlicher Art, verteilt über die ganze Länge, abdecken?»

Topfpflanzen sind (Fahrnis-) Pflanzen, die nicht mit der Absicht einer dauernden Verbindung mit dem Grundstücksboden eingepflanzt werden. Sie wachsen in einem begrenzten Wurzelraum, in einem im Boden eingelassenen oder auf dem Boden platzierten Behälter.

Relativ einfaches Versetzen von Topfpflanzen

Auf Kübelpflanzen oder Betonbehälterpflanzen sind die Abstandsvorschriften zwar nicht direkt, wohl aber analog anwendbar, denn die Interessenlage ist die gleiche wie bei fest mit dem Boden verbundenen Pflanzen. Allerdings erstreckt sich die Analogie nicht auf allfällige Verjährungsfristen im kantonalen Recht. Im Kanton ZH verjährt die Klage auf Beseitigung oder Versetzen von Bäumen oder Sträuchern, welche die Grenzabstände verletzen, fünf Jahre nach der Pflanzung bzw. nach dem Wildwuchs (§ 173 EG zum ZGB).

Da Topfpflanzen jederzeit relativ einfach versetzt werden können, ohne Schaden zu nehmen, ist es Pflanzeneigentümern umso mehr zuzumuten, den nachbarrechtskonformen Zustand wiederherzustellen, und die Abstandsvorschriften einzuhalten.

Messweise Grenzabstand

Das EG zum ZGB enthält keine Bestimmung zur Messmethode für Grenzabstände oder Pflanzenhöhen. Gemäss Praxis ist bei Bäumen der Abstand zwischen dem Mittelpunkt des Stammquerschnitts an der Erdoberfläche und der Grenzlinie auf der kürzestmöglichen horizontalen Linie zu messen. Bei einzelnen Sträuchern



Ein wohl unter der Schere zu haltender Baum als Topfpflanze.

misst sich der Abstand ab dem grenznächsten Trieb und bei Hecken vom Fuss der einzelnen Heckenpflanze, womit der Abstand von jeder Heckenpflanze eingehalten werden muss.

Messweise Pflanzenhöhe

Die Höhe der Pflanze ist vom Fuss der Pflanze bis zur obersten Spitze zu messen, wobei grundsätzlich ab dem gewachsenen Boden (bei künstlich aufgeschüttetem Boden ab dem mutmasslich ursprünglich gewachsenen Boden) gemessen wird. Allfällige Töpfe oder Behälter sind bei der Höhenbemessung miteinzubeziehen.

Begriff «unter der Schere halten»

Unter diesem Begriff ist ein Rückschnitt zu verstehen, welcher der Pflanze keinen Schaden zufügt.

Unter der Schere zu haltende Zierbäume

Bis auf eine Entfernung von 4 m von der nachbarlichen Grenze müssen Pflanzen, dies gilt auch für entsprechende Zierbäume in einem Topf, so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt. Im Kanton Zürich gilt ein Mindestabstand von 60 cm (vgl. § 169 Abs. 1 EG ZGB), womit (Topf-) Pflanzen – inklusive Topfhöhe – nicht höher als 1,20 m sein dürfen.

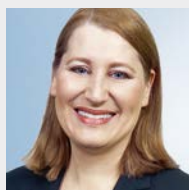
Nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume

Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume (als Topfpflan-

zen wohl eher ungeeignet) dürfen nicht näher als 4 m an die Nachbarsgrenze gepflanzt bzw. platziert werden.

Fazit

Möchten Sie die Granitpalisade durch unter der Schere abhaltende Zierbäume und Sträucher abdecken, die mit Topf eine Höhe von 1,80 m erreichen, so dürfen diese nicht näher als 90 cm an die nachbarliche Grenze heran platziert werden. Das Zurückschneiden von unter der Schere zu haltenden Bäumen oder Pflanzen unterliegt keiner kantonalen Verjährungsbestimmung. Sollte es sich um Zierbäume handeln, die grundsätzlich nicht unter der Schere gehalten werden, können Sie selbst nach Ablauf der Verjährungsfrist stets aufgefordert werden, die Abstandsvorschriften einzuhalten. Verjährungsfristen wollen die Zerstörung von Pflanzen über ein gewisses Alter hinaus verhindern. Eine analoge Anwendung der im Kanton ZH geltenden 5-jährigen Verjährungsfrist ist bei Topfpflanzen daher nicht sachgerecht.



Anita Lankau

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

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

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

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



Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

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



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich

Telefon 044 268 61 61

daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

STOCKWERKEIGENTUM

Wann ist ein Beschluss anfechtbar oder gar nichtig?

Der Gesetzgeber will den Stockwerkeigentümern in der Minderheit die Möglichkeit geben, sich gegen widerrechtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Wehr zu setzen. Die Anfechtungsmöglichkeit hat hingegen nicht den Zweck, die Opportunität der Beschlüsse überprüfen zu lassen. Die freie Meinungsbildung der Gemeinschaft soll nicht beanstandet werden, solange sich diese innerhalb der Rechtsordnung und im Rahmen des Reglements bewegt.

Ein Beschluss der Stockwerkeigentümerschaft ist widerrechtlich, wenn er entweder die Rechtsordnung oder die Gemeinschaftsordnung (Reglement oder Hausordnung) verletzt. Ein solcher Beschluss sollte an sich keine rechtliche Wirkung erlangen. Aber die Rechtssicherheit erfordert einen umsichtigen Umgang mit der Nichtigkeit.

Die Interessen der Vertragspartner der Stockwerkeigentümergeinschaft müssen berücksichtigt und gegen die Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft abgewogen werden. Deshalb ist in der Regel von der Anfechtbarkeit der widerrechtlichen Beschlüsse auszugehen (A. Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 2. Auflage 2014, S. 506).

Ein widerrechtlicher Beschluss muss demnach innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme beim

Richter als ungültig angefochten werden. Bei unbenutztem Ablauf dieser Frist bleibt der Beschluss trotz des Mangels wirksam und somit für alle Eigentümer verbindlich. Eine spätere Berufung auf einen mangelhaften Beschluss ist nicht mehr möglich.

In folgenden Fällen kann von einer Anfechtbarkeit des Beschlusses ausgegangen werden:

- die Traktandenliste ist unvollständig oder unklar bzw. missverständlich formuliert
- die Bestellung des Verwalters ohne Einhaltung der reglementarischen Bestimmungen
- die falsche Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten
- ein Beschluss über luxuriöse bauliche Massnahmen mit qualifiziertem Mehr von

Köpfen und Wertquoten (statt Einstimmigkeit)

Die Nichtigkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer darf hingegen nur bei krassen Rechtsmissachtungen angenommen werden. Denn die Folge eines solchen nichtigen Beschlusses ist die absolute Wirkungslosigkeit. Jeder Stockwerkeigentümer kann sich – und zwar zeitlich unbegrenzt – auf die Ungültigkeit des Beschlusses berufen oder vom Richter feststellen lassen.

In folgenden Fällen wird von einer Nichtigkeit eines Beschlusses ausgegangen:

- die Einberufung der Stockwerkeigentümergeinschaft durch eine unzuständige Person
- der definitive Entzug des Stimmrechts eines Stockwerkeigentümers
- die Änderung der Wertquote eines Stockwerkanteils ohne Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers
- Missachtung der zwingenden Zuordnungsbestimmung hinsichtlich gemeinschaftlicher Teile; z.B. ein Beschluss, wonach das gemeinsame Treppenhaus, das Dach oder der Garten einem Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugeteilt wird

Abschliessend gilt es festzuhalten, dass ein widerrechtlicher Beschluss grundsätzlich anzufechten ist; die Nichtigkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft bildet dagegen die Ausnahme. Im Zweifelsfall ist es daher ratsam, einen widerrechtlichen Beschluss innert Frist beim zuständigen Richter anzufechten.



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

Stiftung 
PWG

**Damit Ihr Miet-
haus Miethaus
bleibt**

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient 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 Versicherung
des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Insurance Experts AG

«Die Nebenkosten»



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

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

WENIGE PLÄTZE FREI

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-
schuldigtem 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mehr Raum, weniger Energie

Ein Gebäude aus den 1930er-Jahren ohne fossile Energie heizen, geht das? An der Vorhaldenstrasse in Zürich-Höngg ist dies dank der Beratung durch einen Energie-Coach der Stadt Zürich gelungen.



Energie-Coach Reto Niedermann (links) und Hausbesitzer Daniel Baumann (rechts) vor der neuen Erdsonden-Wärmepumpe im Keller, die das Gebäude ohne fossile Energien heizt. Bildquelle: Alex Buschor

Die Doppelhaushälfte von Daniel Baumann unterscheidet sich kaum von der seines Nachbarn, obwohl bei der Sanierung die Energie im Vordergrund stand. «Der Erhalt des Charakters des Hauses aus den 1930er-Jahren war mir ein grosses Anliegen», erklärt Baumann. Deshalb setzte er 2014, als er die Gebäudehülle dämmen liess, auf die neuste Technologie. Statt herkömmlicher Dämmung aus Steinwolle oder Schaumstoff setzte er auf einen 3 cm dicken Dämmputz aus Aerogel – ein Material, das zu 98 Prozent aus Luft besteht und deshalb eine sehr gute Dämm-

wirkung hat. Dank dieser Lösung steht die Fassade gegenüber dem Nachbarhaus nur unmerklich hervor. «Zudem mussten wir die Scharniere der Fensterläden nicht ersetzen, nennt er einen weiteren Vorteil dieser Variante.

Schritt für Schritt

Die Sanierungsgeschichte begann jedoch schon viel früher, als Daniel Baumanns Mutter 2004 die Dachwohnung und den Estrich ausbauen und das Dach dämmen liess. Zwei Jahre später folgte der Ersatz der Fenster. Als Daniel Baumann das Haus 2011 schliesslich übernahm, begann er sich über die weitere Zukunft des Gebäudes Gedanken zu machen. «Wir hatten in den unteren Wohnungen mit Feuchtproblemen und Schimmel zu kämpfen. Und ich wollte die Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien umstellen», erklärt der Agronom. Fachliche Unterstützung für dieses Vorhaben holte er sich vom Energie-Coaching der Stadt Zürich.

Ganzheitliche Betrachtung

Der unabhängige Energieexperte Reto Niedermann zeigte Daniel Baumann acht Szenarien auf. Rasch war klar, dass ohne Dämmung der Fassade keine Wärmepumpenlösung infrage kam. «Ich wollte kein Flickwerk», so Baumann. Deshalb packte er die Sanierung wie vom Energie-Coach empfohlen, ganzheitlich an. Die nächsten Schritte wurden auf drei Jahre verteilt: Als erstes liess er die Gebäudehülle dämmen, dann folgte die Dämmung des Kellerbodens und der Einbau einer Wärmepumpe mit drei Erdsonden. Schliesslich wurde in der Waschküche ein Studio eingebaut. «Dank Etappierung hatten die Handwerker genug Zeit und wir konnten die Steuerabzüge optimie-

ren», erklärt der Bauherr.

Mit der naturnahen Gestaltung des Gartens ist die Sanierung nun abgeschlossen. Die Bilanz ist positiv: Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist um über 40 Prozent gesunken, obwohl der Wohnraum erweitert wurde. Die Qualität der Fassade ist auch ein paar Jahre nach der Dämmung mit Aerogel intakt und die Probleme mit der Feuchtigkeit in den unteren Wohnungen wurden aufgrund der besser gedämmten Gebäudehülle gelöst. «Der Wohnkomfort hat zudem deutlich zugenommen und dank Wärmepumpe mit Erdsonden heizen wir heute ohne fossile Energie», freut sich Baumann.

Mehr Natur und weniger Energie: Die Dämmung der Fassade der Doppelhaushälfte verändert das Erscheinungsbild des Gebäudes aus den 1930er-Jahren kaum. Bildquelle: Alex Buschor



Energie-Coaching

Unabhängige Energie-Coachs der Stadt Zürich beraten Bauherrschaften zum Heizungsersatz und zur energetischen Erneuerung von Gebäuden. Das Angebot beinhaltet eine kostenlose Erstberatung sowie fünf weitere, vergünstigte Angebote. Informationen zum Angebot und Anmeldung unter:

www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching
oder 044 412 11 72

DRUCKSACHENVERKAUF

Nebenkosten – Heizkosten

(Neuaufgabe 2019)

Der Ratgeber erklärt, wie die mietvertragliche Ausscheidung der Nebenkosten vorgenommen werden soll, und bietet einen Überblick über die verschiedenen Arten von Nebenkosten.

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter für die Überlassung einer Wohnung oder eines Hauses schuldet. Mit der Begleichung der Miete sind also sämtliche vom Vermieter erbrachten Leistungen abgegolten. Es ist jedoch empfehlenswert, die Nebenkosten im Mietvertrag auszuscheiden. Der Ratgeber erklärt, wie dies zu bewerkstelligen ist.

Der zweite Teil des Buches widmet sich den Heiz- und Warmwasserkosten. Hier sind nützliche Zahlenangaben enthalten, so z. B. die prozentuale Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Monate, welche bei einem Mieterwechsel während einer laufenden Abrechnungsperiode von Bedeutung sind.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Nebenkosten/Heizkosten von Thomas Oberle, HEV Schweiz, Artikel-Nr. 40098, (2019, 184 Seiten)	CHF 29.50	CHF 33.50
Formular Heizkostenabrechnung Artikel-Nr. 20130, Set à je 2 Stk.	CHF 3.00	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 58

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

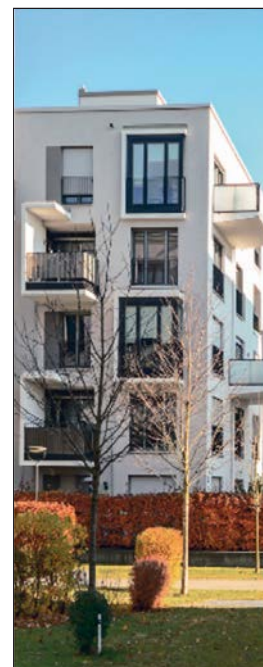
BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

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 / info@magicbad-schenker.ch



Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar

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

Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht

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

Handwerksbetriebe

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

OECA SA Verwaltung GmbH

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



Ernst & Lüssli AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

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

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Wir verkaufen Ihre Immobilie
in und um Zürich.



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

Wir öffnen Ihnen die Türen,
arbeiten diskret und freuen uns
auf Ihre Kontaktaufnahme

044 281 93 93
mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

Anlageimmobilien und
Wohneigentum

Hauptsitz
Dufourstrasse 155, 8008 Zürich
Filiale Goldküste
Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Pascale Braun Claudia Spalinger Gioia Carlucci

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7.7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7.7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00



Art.-Nr. Anzahl Artikel

		Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020) NEU	24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

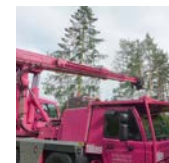
Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang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

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



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 rohrmax.ch

Modul Schmetterlingslarve			franz. Herzog eh. span. Währung	Münze im skandinavischen Raum	Ort bei Bern mit Flughafen	Überkopfball beim Tennis	Mutter des Gottes Zeus	bestellen Kaltgetränk	
		2		alt Bundesrat Brutstätte					
						Nachlass empfangen	Schwur Milchprodukt		
frz./engl.: Luzern	das Unsterbliche				5	Lauge engl.: Ohr			
Aufgussgetränk			Dreschabfall Luft der Lunge				chem. Zeichen für Chrom		
Seeräuber	Aktion Stille				Comicfigur Partytanz (Time ...)		1		
				Preis Aussehen			Personenaufzug	Roulettefarbe	
			Pep Wahlzettelkasten			poetisch: Elch Einbildung			
Kuhantilope Märchenriese	Witz Abgott				Wortteil: drei grosses Ansehen			reich an Jahren	
				Musikdrama Bindewort			7	US-Bundespolizei veraltet: Tabak	
Charakter	Männerkurzname Deichschleuse				schweiz. Clownin Balte				
		6		also (lat.) ogerähnlicher jap. Unhold			südamerikanischer Kuckuck	Warnfarbe	
kant. Autokennzeichen			Konservengefäss			Nachbargemeinde von Zug		4	
Baumaterial Kolloid						vulkanischer Mineral-schlamm			
			übel, schlecht				Abdichtungsmittel		

HEV20 9

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 21.10.2020. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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



Reagenzgläser eignen sich
bestens für die Einzelhaft.

JEDER STAUDE IHR EIGENES BEHÄLTNIS

Einzelhaft – selbst für Pflanzen

Es ist einige Jahre her, seit ich *Jupiter Artland*¹, einen zeitgenössischen Skulpturenpark in der Nähe von Edinburgh, besuchte. Dennoch erinnere mich an viele Kunstwerke wie z. B. die auffallende künstliche Landschaft *Living Cells* von Charles Jencks, als wäre ich gerade gestern dort gewesen.

Ich sehe die zierlichen *Weeping Girls* von Laura Ford, die martialische Installation *Landscape with Gun and Tree* von Cornelia Parker, den unheimlichen *Coppice Room* von Andy Goldsworthy und viele andere Werke vor mir und hoffe, den Park erneut besuchen zu können. Die *Rivers* von Tania Kovats begleiten mich seither: Hundert unterschiedliche Flaschen aus dem Chemiebedarf stellte die schottische Künstlerin einwandfrei verschlossen an die Wand eines eigens dafür gebauten Bootshauses. Gefüllt sind die Gläser mit dem kostbaren Nass von verschiedenen britischen Flüssen. Verbunden und doch fein säuberlich getrennt stehen sie in einem Gestell oberhalb des künstlichen Sees. Die Idee, Flusswasser, das de facto fließt und sich oft vereint, separiert über unbewegtem Wasser gefangen zu halten, fasziniert mich.

Wenn Sie nun denken, ich hätte mich auf den Weg gemacht, um an unsern einheimischen Flüssen Wasser zu fassen, muss ich Sie leider ent-

täuschen und fragen, ob es in der Schweiz ebenfalls möglich wäre, hundert Flaschen zu füllen. – Tatsächlich prägt ein weit verzweigtes Netz von Flüssen² und Bächen mit einer Gesamtlänge von rund 65 000 km unser Land, das Wasserschloss Europas.

Meine «Installationen» jedoch sind anderer Art und haben einen Bezug zur Flora.

Flaschen und Fläschchen

Angefangen hatte alles harmlos. Meinem Mann wurde – vielleicht wegen Tania Kovats' *Rivers* – bewusst, wie viele Flaschen und Fläschchen, die im Haushalt anfallen, eine elegante, ausserge-

¹ www.jupiterartland.org. Der Park ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Edinburgh her erreichbar.

² Die Begriffe «Fluss» und «Bach» sind nicht exakt definiert, weshalb es schwierig ist, die genaue Anzahl fließender Gewässer in unserm Land anzugeben.



Meine antiken Fläschchen aus dem Trödelladen



Fruchtschmuck für die wenig bunten Häftlinge.

fond, Kaffeeahm, Likör und andere Flüssigkeiten fassten.

Weitere Gläschen finde ich in Hobbyabteilungen von Warenhäusern und in Blumenläden. Manchmal stelle ich eines der kleinen kristallinen Schnapsgläser, Erbstücke aus dem Haushalt meiner Eltern, oder ein Sherryglas mit Stiel dazu. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Stehe ich bei einem Grossverteiler an der Kasse, streift mein Blick automatisch über die Schnapspfläschen. Aber Achtung: Viele sind aus Kunststoff!

Etwas Attraktives findet sich immer

Wie gehe ich vor, wenn ich eine *Hommage an unsern Garten* auf den Tisch stellen möchte? Der erste Schritt führt ins Freie. Auf einem Spaziergang überlege ich, ob ich die Pflanzen nach Farbe, Gattung, Lust und Laune oder Jahreszeit arrangieren soll.

Im Winter ist die Auswahl an Schnittblumen klein. Dies empfinde ich als willkommene Herausforderung, denn irgendetwas Attraktives lässt sich draussen jederzeit finden. Am 27. Januar dieses Jahres freute mich z. B. ein weiss blühendes Schattenglöckchen (*Pieris japonica* «White Rim»). Gleichzeitig zeigte die Japanische Zierquitte (*Chaenomeles japonica* «Issai White») erste cremeweisse Blüten. Die Zaubernuss (*Hamamelis mollis* «Pallida») hingegen blühte ungewöhnlicherweise noch nicht. Da ich nur Gehölze einstellen wollte, kamen Schneeglöckchen und Alpenveilchen nicht in Frage. Währenddessen freute ich mich über die roten, kugeligen

wöhnliche oder gar kuriose Form haben. Obwohl die Entfernung der Etiketten mühsam ist, begann er die Gefässe zu reinigen und bot sie mir – wissend, dass mich Glas fasziniert – als Vasen an.

Nach dem Prinzip: «Was man kennt, sieht man», entdeckte ich bald darauf in einem Trödeladen in England antike Fläschchen, die ebenfalls zu unserer Sammlung passten. Ausserdem bekam das in Schottland als Subskription der *Rivers* gekaufte Wasser des Flusses Tay einen Platz unter den Fundstücken.

Immer öfter stellte ich die eine oder andere Blume in einer der Flaschen auf den Tisch. Die Idee von *Pflanzen in Einzelhaft* nach dem Motto: «Jeder Staude ihr eigenes Behältnis» war geboren!

Je länger ich mit meinen Fläschchen spielte und neue Varianten ausprobierte, desto mehr wurden mir die Vorteile dieser «Vasen» bewusst:

1. Beim Schneiden von Stauden und Gehölzen muss ich nicht darüber nachdenken, ob die einen oder andern einander bedrängen, ob z. B. der weisse Saft einer Wolfsmilch für eine weitere Blume giftig sei. Ein bekanntes Bei-

spiel sind Tulpen und Narzissen, die optisch gut zusammenpassen, sich aber nicht vertragen, denn der Schleim der Osterglocken schadet den Tulpen. In «Einzelhaft» gehalten, kann man hingegen alle möglichen Stauden und Gehölze zu einem Bild arrangieren, da sie sich nicht in die Quere kommen.

2. Ist eine Pflanze als Schnittblume kurzlebig, kann ich sie obendrein ersetzen, ohne das Arrangement zu zerstören.
3. Weil ich mit der Schere in der Hand ziemlich knauserig bin, schätze ich es, wenn ich statt einen ganzen Strauss Rosen nur wenige schneiden kann.

Zauberwässerchen und Wundermittel

Da fünf separate Gefässe sich zur Dekoration auf dem Esstisch als unpraktisch erwiesen, wurde mir bewusst, dass man mit Hilfe einer Unterlage die «Häftlinge» besser handhaben kann. Dazu eignen sich Platten, Serviertablette, Tortenteller usw. Ein Freund schenkte mir zudem Chromstahlplatten für medizinisches Besteck, die er im Abfall entdeckt hatte. Sie passen zu meinen Flaschen und Fläschchen besonders gut.

Vor allem die antiken Gläser enthielten nämlich laut Prägung neben Eau de Cologne oder Parfüm beispielsweise Hustenmittel wie *Crossby's Balsamic Cough Elixir*, ein Mundwasser namens *Eau Dentifrice du Docteur Pierre* oder Wundermittel mit dem Zusatz *Acts like Black Magic* und gar Gift mit der Warnung *Poisonous*. Allerdings haben diese einen Nachteil: Sie lassen sich viel schlechter auswaschen als die neuen Produkte, die möglicherweise Essig, Branntwein, Kalbs-



Wie man Rosen an die Wand hängt.



Passen die Blüten auf dem Lochblech nicht besonders gut auf den Gartentisch?



Früchte der Skimmie (*Skimmia japonica* «Temptation», weiblich)³ und die orangeroten Samenzstände der Stinkenden Schwertlilie (*Iris foetidissima*). Mein Vorsatz, mich nur auf Sträucher zu konzentrieren, war daher – wie so oft – schnell vergessen! Um das ganze Bild aufzuhellen, schnitt ich Zweige von gelb oder weiss panaschierten Gehölzen, vom weissblättrigen Buchsbaum (*Buxus sempervirens* «Elegantissima»), von der gelbgrünen Stachelblättrigen Duftblüte (*Osmanthus heterophyllus* «Goshiki») und vom golden variierten Efeu (*Hedera helix* «Goldheart»). Dazu passten die kleinen dunkelgrünen stacheligen Blätter der

Harrogate Flower Show.
Für den Schönheitswettbewerb in Einzelhaft.

Myrtenblättrigen Stechpalme (*Ilex aquifolium* «Myrtifolia»).

Sind die Zweige geschnitten, suche ich die passenden Gläser aus, schneide alles zurecht und arrangiere sie auf einem Präsentierbrett. Im erwähnten Beispiel sah mein Arrangement trotz des bunten Blattschmucks etwas düster aus. Deshalb legte ich eine paar Zierorangen, eine zu klein gewachsene eigene Zitrone, Bohnen der Glyzinie (*Wisteria sinensis*)⁴ und braune, runzlige Früchte des Taschentuchbaums (*Davidia involucrata*) dazu.

Im Frühling verleitete mich ein üppiger Strauss Tulpen zu einem Experiment: Den grösseren Teil der Schnittblumen stellte ich – wie üblich mit wenig Wasser – in eine Vase, während ich ein paar der gefüllt blühenden Frühlingsboten zur «Einzelhaft» verurteilte. Nach fünf Tagen war die Frischhaltegarantie des Blumenladens abgelaufen, was alle Tulpen nicht daran hinderte, weiter zu blühen. Die «Gruppenhäftlinge» streckten ihre Blüten wie erwartet in verschiedene Richtungen, ein etwas zerzaustes Bild, das mir durchaus gefällt. Die Solitär-Tulpen hingegen standen gerade wie am ersten Tag.

³ Skimmia sind zweihäusige Gehölze. Möchte man Fruchtschmuck haben, muss man eine weibliche und eine männliche (z. B. S. japonica «Rubella», männlich) pflanzen.

⁴ Die Hülsenfrüchte der Wisteria sind explosiv! Wenn sie im geheizten Wohnzimmer reifen, springen sie mit einem Knall auf. Die flachen Bohnen werden dabei zwei bis drei Meter weit weg geschleudert.

Hübsche Gspänli für einsame Rosen

Als ich einen Strauss weisser Rosen geschenkt bekam, verlockte mich dies zu einem weiteren Versuch: Ich hängte sie einzeln an die Wand. Kleine kugelfunde Flaschen (Reagenzgläser eignen sich ebenfalls) befestigte ich mit Hilfe von Magneten an einem Eisenblech. Da die Rosen etwas leer wirkten, bekam jede ein grünes Zweiglein als Gspänli.

Längst ist mir mein Spiel mit Flaschen, Gläsern, Pflanzen und Untersätzen so lieb geworden, dass mir unser Esstisch ohne «Einzelhäftlinge» nichtssagend vorkommt. Bin ich jedoch zu faul oder zu geizig, um etwas Neues mit Stauden und Gehölzen zu kreieren, arrangiere ich kurzerhand ein paar leere Behälter und ergänze sie womöglich mit einem Vogel, einer Kugel oder einem goldenen Apfel und freue mich, wenn mein Mann ein weiteres Glas dazustellen, welches er fein säuberlich geputzt hat.

Möglicherweise habe ich Sie zu eigenen «Installationen» animiert so wie eine Freundin, die sich verschiedene weisse Vasen kaufte, um damit Arrangements zu gestalten.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Jupiter Artland – Tania Kovats Rivers.

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

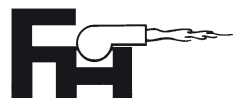
Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

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

GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE



....dä Schlosser vo Züri!

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

MACHEN SIE JETZT DEN HEIZUNGS-CHECK!

Ihr BENZ Heizungs-Service für eine zuverlässige
Wärmeversorgung an kalten Tagen

UNSERE SERVICE-PAKETE



Einfamilienhaus
CHF 90.- pro Haus



Mehrfamilienhaus
CHF 130.- pro Haus



- Sichtkontrolle im Heizraum
- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle der Anlagetemperaturen
- Kontrolle/Einstellungen der Schaltzeiten
- Kontrolle der Heizkörperventile und Heizverteilung (nur EFH)
- Empfehlungen zu Sanierungsmaßnahmen



VEREINBAREN SIE
JETZT EINEN TERMIN
MIT UNSEREM
HEIZUNGS-TEAM



Vullnet Ramani Giovanni Ratano

Benz + Cie. AG

Universitätstrasse 69, 8006 Zürich
044 368 31 91 | info@benz-cie.ch | www.benz-cie.ch





Die ersten Hummelköniginnen verlassen je nach Witterung bereits Ende Februar oder Anfang März ihr Winterversteck – ausgehungert und in der Hoffnung auf nektarreiche Pflanzen. Ähnlich früh halten es viele andere Wildbienenarten, wie die Sandbiene, die Rote Mauerbiene oder die Frühlingspelzbiene. Man sieht sie zu dieser Zeit jedoch nur selten auf dem eigenen Grundstück, da dort häufig schlichtweg das Nahrungsangebot fehlt. Die meisten Gartengewächse befinden sich dann noch in der Vegetationsruhe und haben den emsigen Bestäubern nichts zu bieten.

Weiter kommt hinzu, dass längst nicht jede Blüte Pollen und Nektar bereithält, denn viele gefüllte Varianten sind leider steril, da ihre Staubblätter und inneren Organe züchterisch zu Blütenblättern umgebildet wurden.

Wer aber den nützlichen Insekten schon früh im Jahr etwas Gutes tun möchte, pflanzt deshalb am besten jetzt im Herbst eine bunte Auswahl an früh blühenden Blumenzwiebeln und Knollen. Dafür gibt es ein breites Angebot an insektenfreundlichen Arten und Sorten.

Insektenfreundliche Frühjahrsblüher

Zu den ersten Blüten des Jahres zählen Schneeglöckchen (*Galanthus*). Schon im Februar erhe-

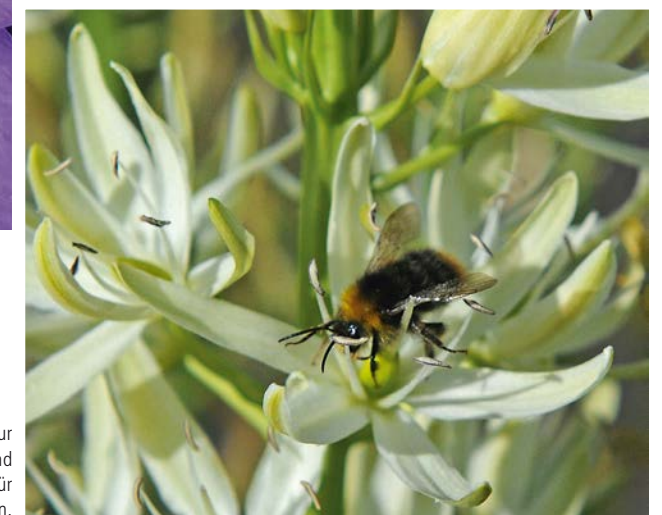
IM HERBST EINE REICHHALTIGE FRÜHJAHRBLÜTE PFLANZEN

Bienen brauchen Blumen(zwiebeln)

Von Blüte zu Blüte fliegende Bienen, Hummeln und Schmetterlinge sind für viele Gartenbesitzer der Inbegriff des Sommers. Dabei ist ein Grossteil der fleissigen Insekten schon Monate vorher aktiv.

Krokusse sind im späten Winter eine willkommene Nahrungsquelle.

Camassia sind nicht nur äusserst dankbar und attraktiv, sondern auch gut für Bienen und Hummeln.



Wer ab Oktober Blumenzwiebeln und Knollen pflanzt, kann den wichtigen Bestäubern in unseren Gärten ein gut gefülltes Blütenbuffet bieten.

ben sie ihre weissen, zierlichen Köpfe und locken hungrige Insekten an. Mitte Februar gesellen sich frühe Krokusse dazu, wie der eindrucksvolle *Crocus sieberi sublimis* «Tricolor». Dieses kunstvolle Knollengewächs verblüht mit einer dreifarbigigen Blüte in Lila, Gelb und Weiss. Auch der pastellviolette Elfen-Krokus (*Crocus tommasinianus*) ist ein wahrer Bienenmagnet. In goldgelben Blütentuffs zeigt sich der nahrhafte Winterling (*Eranthis hyemalis*), das Balkan-Windröschen (*Anemone blanda*) verwöhnt mit zahlreichen Lila- und Blautönen.



Traubenhyazinthen (*Muscari*) haben ebenfalls viel zu bieten, auch wenn ihre Blüten so ganz anders aussehen, als wir es von den anderen Nektarlieferanten kennen. So erinnert ihre Form entfernt an Weinreben. Besonders zeitig im Jahr zeigt sich die Weinbergs-Traubenhyazinthe «Baby's Breath». Diese Zwiebelpflanze verwöhnt nicht nur Wildbienen mit ihrem Nektar, sondern uns Menschen auch mit einem herrlichen Duft. Zeitgleich geben der Sibirische Blaustern (*Scilla siberica*) und die Prärielilie (*Camassia*) im Garten ihr Bestes.

Im April öffnet die wilde Turkestanische Tulpe (*Tulipa turkestanica*) ihre Knospen und wird schliesslich von der abwechslungsreichen Gattung des Zierlauchs (*Allium*) abgelöst.

Wer also ab Oktober zur Schaufel greift und Blumenzwiebeln und Knollen pflanzt, kann den Bestäubern bis weit in den August ein gut gefülltes Blütenbuffet bieten.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de



Allium gibt es in einer breiten Palette an Formen und Farben.

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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich



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



Erfahren Sie Garten. Rundum.

Vielfältiges Pflanzensortiment, fachliche Beratung – und alles, was dazu gehört.



Rafz · Zürich · Baar · Winterthur
www.hauenstein-rafz.ch

Hauenstein
Wo Freude wächst

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

Entdecken Sie
diesen TV-Sender



auftanken.tv

Alle tanken auf mit
auftanken.tv

Wie empfangen?

SwisscomTV 73/142 DCG:Quickline 54
UPC 76 GGA Maur 54
Salt 123 SASAG 54 etc

www.auftanken.tv: Livestream



Wandseitig
für mehr
Sicherheit!

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



**Unser Angebot ist
Ihr Gewinn**

www.hev-duebendorf.ch

WICHTIGE MITTEILUNG des Hauseigentümergeverbands Dübendorf & Oberes Glattal

Wegen der akuten Infektionsgefährdung durch das Coronavirus und der entsprechenden amtlichen Verbotverordnungen wird die

77. Generalversammlung vom 8. Oktober 2020 schriftlich durchgeführt.

Die dafür notwendigen Unterlagen werden Sie in den kommenden Tagen per Post/E-Mail erhalten.

Weitere Informationen finden Sie auch unter www.hev-duebendorf.ch.

Wir danken für Ihr Verständnis und hoffen, Sie am 20. Mai 2021 zu unserer nächsten ordentlichen GV begrüßen zu dürfen.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



**Unser Angebot ist Ihr
Gewinn**

www.hev-duebendorf.ch

WICHTIGE MITTEILUNG des Hauseigentümergeverbands Dübendorf & Oberes Glattal

Wegen der anhaltenden akuten Infektionsgefährdung durch das Coronavirus und der entsprechenden amtlichen Vorgaben werden alle für dieses Jahr geplanten Veranstaltungen abgesagt resp. auf 2021 verschoben.

Güterrecht / Erbrecht / Testament
vom 1. Oktober 2020 und
Stockwerkeigentum Kauf / Verkauf
vom 19. November 2020.

Wir danken für Ihr Verständnis und hoffen, Sie im nächsten Jahr wieder zu unseren Vorträgen begrüßen zu können.

Bitte bleiben Sie gesund.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

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

BIRMENS DORF – 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

So funktioniert Politik ...

Die Rechtskommission des Ständerates hat am 10. August 2020 eine Motion mit folgendem Text zuhanden seines Rates verabschiedet:

«Der Bundesrat wird beauftragt, nach Konsultation der Sozialpartner im Wohnungswesen die geltenden Rechtsgrundlagen der Mietzinsgestaltung für Wohn- und Geschäftsräume zu prüfen und dem Parlament eine ausgewogene Vorlage zu unterbreiten, mit welcher das Obligationenrecht im Achten Titel und im Achten Titelbis über die Miete bzw. die Pacht geändert werden soll.»

Vielleicht fragen Sie nun: Hatten wir das nicht bereits vor rund zwei Jahren genauso? Und denken vielleicht: Was soll daran so schlimm sein – «nach Konsultation zu prüfen ... eine ausgewogene Vorlage zu unterbreiten»?

Tatsächlich gab es vor zwei Jahren einen praktisch gleichlautenden Vorstoss, der vom Ständerat ohne Diskussion angenommen und vom Nationalrat nach «wüster» Debatte deutlich abgelehnt und damit glücklicherweise erledigt worden war.

Der Vorstoss beabsichtigt letztlich nichts anderes – und daher ist er brandgefährlich – als die totale Blockade für hängige und zukünftige Vorstösse im Mietrecht. Aktuell sind beispielsweise Vorstösse der Nationalräte Feller, Natermod und von mir zu den Themen Rendite im Mietrecht, Legitimation zur Anfechtung des Anfangsmietzins und Orts- und Quartierüblichkeit in Beratung, und ein Erfolg ist nicht auszuschliessen.

Würde die oben zitierte Motion überwiesen, wären damit alle Vorhaben quasi auf Eis gelegt. Die Vorstösse würden allesamt sistiert. Zukünftigen Vorstössen würde regelmässig entgegengehalten, dass nun eine Gesamtschau erfolge und die Vorlage des Bundesrates abzuwarten sei. Aus den Erfahrungen der letzten Versuche weiss man, dass ein Kompromiss kaum gefunden werden kann. Für Jahre wäre damit aber alles blockiert.

Die Motion, die verheissungsvoll klingt, ist also nichts als Gift für die anstehenden Revisionsvorhaben, alter Wein aus neuen Schläuchen oder vielleicht auch einfach ein Lehrstück in Politik ...

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch