

# Der Zürcher Hauseigentümer



- S. 7 «CO<sub>2</sub>-Gesetz»: Klima schützen – aber vernünftig bleiben
- S. 20 Überhöhte Gebühren: Züri-Wasser wird für ein Jahr billiger
- S. 58 Tiere: Überwinterungsstrategien der Daheimgebliebenen



## 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.



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

## Sensibilisierung und Förderung, nicht Zwang und Willkür

Jahreszeitkonform ist es kühl geworden. Und gerade in diesen Zeiten, in denen ausgehen eher nicht angesagt ist, sind wir froh, den Feierabend zuhause in der warmen Stube verbringen zu können. Eine funktionierende, gut unterhaltene Heizung ist hier eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Dennoch wird sich, wer ein älteres Haus mit einer älteren Heizung sein Eigen nennt, warm anziehen müssen. Denn sowohl auf Bundes- wie auf kantonaler Ebene drohen neue Regelungen, will heissen neue Zwänge.

Dass in Energiefragen Normen immer wieder geändert werden, liegt in der Natur der Sache und ist zu einem grossen Teil auf den technologischen Fortschritt zurückzuführen. Kaum jemand wird zudem heute noch bestreiten wollen, dass wir der Umwelt mehr Sorge tragen müssen, als wir es in der Vergangenheit getan haben. Die Frage ist wie. Dem Gesetzgeber sind insbesondere Öl- und Gasheizungen ein Dorn im Auge.

Der HEV Schweiz wird an seiner Delegiertenversammlung, die wegen Corona auf dem Schriftweg durchgeführt wird, entscheiden, ob er gegen die Totalrevision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes das Referendum ergreift. Diese würde u.a. die Lenkungsabgabe auf Brennstoffe von CHF 96 stufenweise auf bis zu CHF 210 erhöhen, was bei einem durchschnittlichen Heizöl-Jahresverbrauch eines Einfamilienhauses von 3000 Litern eine Mehrbelastung von CHF 900 bedeuten würde, und für Gebäude einen CO<sub>2</sub>-Grenzwert einführen, der bis 2050 schrittweise auf «Netto-Null-Emissionen» vermindert würde.

Im Kanton Zürich wird derweil das kantonale Energiegesetz teilrevidiert. Der HEV Kanton Zürich unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung, die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Öl- und Gasheizungen weiter zu reduzieren, setzt im Unterschied zum regierungsrätlichen Entwurf aber auf Freiwilligkeit und Eigenverantwortung statt auf Zwang und Vorschriften. Viele Hauseigentümerinnen und -eigentümer tragen der Umwelt bereits Sorge und investieren teilweise viel Geld in ihre Immobilie, damit der CO<sub>2</sub>-Ausstoss sinkt.

Was die Zukunft in Sachen Heizung bringt, ist im Moment völlig offen. Der Hauseigentümerverband wird alles daran setzen, dass im Gebäudebereich an den bewährten Prinzipien Wahlfreiheit, Freiwilligkeit und Selbstverantwortung festgehalten wird. Hauseigentümer tun aber gut daran, sich auf strengere Vorschriften einzustellen.

  
 Albert Leiser



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

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

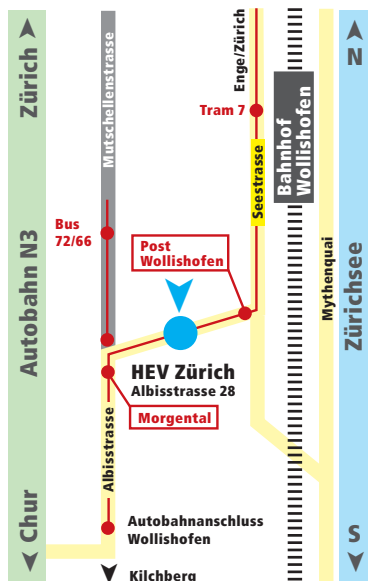
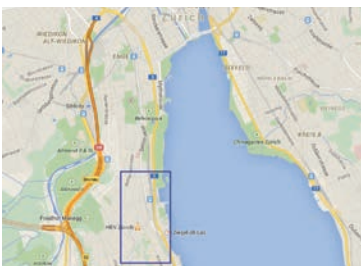
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



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.



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

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Mlaw Stéphanie Bartholdi,  
Juristin HEV Schweiz  
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische  
Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich

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

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

**SEITE DES DIREKTORS**

**Sensibilisierung und Förderung, nicht Zwang  
und Willkür** 3

**SEITE DES PRÄSIDENTEN**

**Wohneigentum kann also doch nicht so  
schlecht sein** 67

**POLITIK**

**POSITION VORSTAND HEV KANTON ZÜRICH  
Klima schützen – aber vernünftig bleiben** 7

**«Aus dem Kantonsrat»** 10

**COVID-19-GESCHÄFTSMIETEGESETZ  
Geschäftsmietverträge: Nationalrat unterstützt  
willkürlichen Staatseingriff** 12

**AKTUELL**

**DIE «DUNKLE» JAHRESZEIT  
Sie kommen, wenn niemand zu Hause ist** 14

**«hausWert»  
Für unsere Eigentümerinnen und Eigentümer  
unterwegs** 19

**ÜBERHÖHTE WASSERGEBÜHREN  
Züri-Wasser wird für ein Jahr billiger** 20

**THERMOGRAPHIEBILDER  
Teuren Energieverschleiss vermeiden und  
Heizkosten sparen** 23

**RECHT**

**ANFANGSMIETZINSFORMULAR  
Führen fehlende Angaben zu Nichtigkeit  
des Mietzinses?** 26

**NACHBARRECHT  
Wenn's die Nachbarn nicht mehr können  
miteinander** 29

**NACHBARRECHT  
Thujahecke «wuchert ungehindert»** 32

**DIE VERBRAUCHSABHÄNGIGE HEIZ- UND  
WARMWASSERKOSTENABRECHNUNG  
Müssen wir individuell abrechnen?** 35

**STOCKWERKEIGENTUM  
Ersetzt eine schriftliche Abstimmung die  
Stockwerkeigentümergebieterversammlung?** 39

**NATUR**

**LIEBER EIN DICKES FELL ALS EINE DÜNNE HAUT  
Nackte Haut** 52

**TIERE IM WINTER (TEIL 2)  
Überwinterungsstrategien der Daheimgebliebenen** 58

**SERVICE**

**SEMINAR  
«Erbstiftungsregelung für Hauseigentümer»** 27

**«Die Wohnungsabnahme»** 33

**«Liegenchaften in der Steuererklärung 2020»** 41

**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 45

**DRUCKSACHENVERKAUF**

**Instandhalten und Erneuern von Liegenchaften** 42

**Bestellformular** 47

**Kreuzworträtsel** 50

**Sektionen-Info** 64

**Inserenten stellen sich vor** 66

**ZUM TITELBILD**

Zürcher Altstadt: Gerade für ältere Häuser dürfte das  
neue CO<sub>2</sub>-Gesetz beträchtliche Mehrkosten bringen.

Bild: Adobe Stock



## Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtanierung? 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.**

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



Hauseigentümerverband

POSITION VORSTAND HEV KANTON ZÜRICH

# Klima schützen – aber vernünftig bleiben

Am 25. September haben National- und Ständerat das «Bundesgesetz über die Verminderung von Treibhausgasemissionen», kurz «CO<sub>2</sub>-Gesetz», verabschiedet. Viele Bestimmungen sind höchst umstritten – darunter die geplante Benzinpreiserhöhung, die Verteuerung von Heizöl und die neue Flugticket-Steuer. Können wir uns solche staatlichen Abgaben und Vorschriften in einer wirtschaftlichen Krisensituation leisten? Und was bedeutet dies für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die sich bereits stark für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses engagiert haben?

Am 6. Oktober wurde das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz im Bundesblatt publiziert. Damit begann die Referendumsfrist zu laufen: Unterzeichnen 50 000 Bürger bis zum 14. Januar 2021 das Referendum, gibt es im nächsten Jahr eine Volksabstimmung über dieses Gesetz.

### Unzufriedenheit gross

Im Parlament gingen die Wogen hoch: Grüne und SP monierten, das Gesetz sei überfällig und gehe viel zu wenig weit. Währenddessen kritisierten Vertreter von SVP, FDP und CVP, die Vorlage strotze nur so vor Verboten und Umerziehungsmassnahmen. Höhere Steuern und Abgaben würden den Gewerbebetrieben schaden, was in der derzeit schwierigen Wirtschaftslage unverantwortlich sei. Der neue Gewerbeverbandspräsident, CVP-Nationalrat Fabio Regazzi, rechnete vor, dass das neue Gesetz «pro Kopf und Jahr durchschnittlich mindestens 1500 Franken kosten» würde (SGZ, 19. Juni 2020).

### Wirtschaft und Innovation stärken

Fakt ist: Ein wirksamer Umwelt- und Naturschutz ist nur in einem marktwirtschaftlichen System möglich. Die Umwelt ist dann am

besten geschützt, wenn jede und jeder eigenverantwortlich handelt und die Erkenntnisse von Wissenschaft und Forschung praxisnah umgesetzt werden können. Innovation und wirtschaftliche Dynamik sind zentrale, erfolgversprechende Faktoren im Hinblick auf eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen – nicht staatliche Vorschriften und Steuern.

### Die Schweiz als Vorbild

Die Schweiz betreibt seit etlichen Jahren eine fortschrittliche, überlegte Umwelt- und Klimapolitik. Die Lebensqualität ist hoch, unseren

### HAUSEIGENTÜMER BEREITS STARK ENGAGIERT

- Die Treibhausgase im Gebäudebereich konnten bis 2018 um 34% gegenüber 1990 gesenkt werden.
- Im gleichen Zeitraum nahmen die Wohngebäude um 33% zu.
- Seit 15 Jahren wird ein deutlicher Absenkpfad im Gebäudebereich umgesetzt.
- Private Investoren geben jährlich rund 10,5 Mia. CHF für den Gebäudeunterhalt aus. Ein Grossteil davon wirkt sich auf die Energieeffizienz aus.

Dies zeigt eindrücklich: Die Hauseigentümerinnen und -eigentümer nehmen ihre Verantwortung längst wahr. Dank ihres Einsatzes ist der Gebäudebereich auf Zielkurs, womit das Ziel eines Netto-Null-Ausstosses bis 2050 auch ohne weitere Restriktionen erreicht werden kann.

## HAUSEIGENTÜMER BESONDERS STARK BETROFFEN

Was bedeutet das Gesetz für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer?

- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Brennstoffen müssen bis 2026/27 gegenüber 1990 halbiert werden.
- Dazu wird ein Grenzwert von 20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> beheizte Fläche festgelegt, der sich alle 5 Jahre um 5 kg vermindert. Ziel sind «Netto-Null-Emissionen» im Jahr 2050.
- 80% aller bestehenden Bauten verbrauchen mehr, als der neue Grenzwert ab 2023/2026

erlaubt, und werden daher beim Heizungersatz sanierungspflichtig.

- Die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Heizöl wird mehr als verdoppelt und beträgt beim Höchstsatz Fr. 210.- pro Tonne CO<sub>2</sub> – bei den heutigen Heizölpreisen führt das fast zu einer Verdoppelung des Preises.
- Gemäss der Konferenz der kantonalen Energiedirektoren kostet die «Dekarbonisierung» des Gebäudebereichs 280 Milliarden Franken

Böden und Gewässern geht es ausgezeichnet. Die Luft ist sauber, die Abfallentsorgung funktioniert, und bei den Recycling-Quoten sind wir weltweit führend. Auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Gebäude, Industrie und Verkehr sinken trotz steigendem Wohlstand und zunehmender Bevölkerung stetig. Die Schweiz hat ihre Hausaufgaben gemacht.

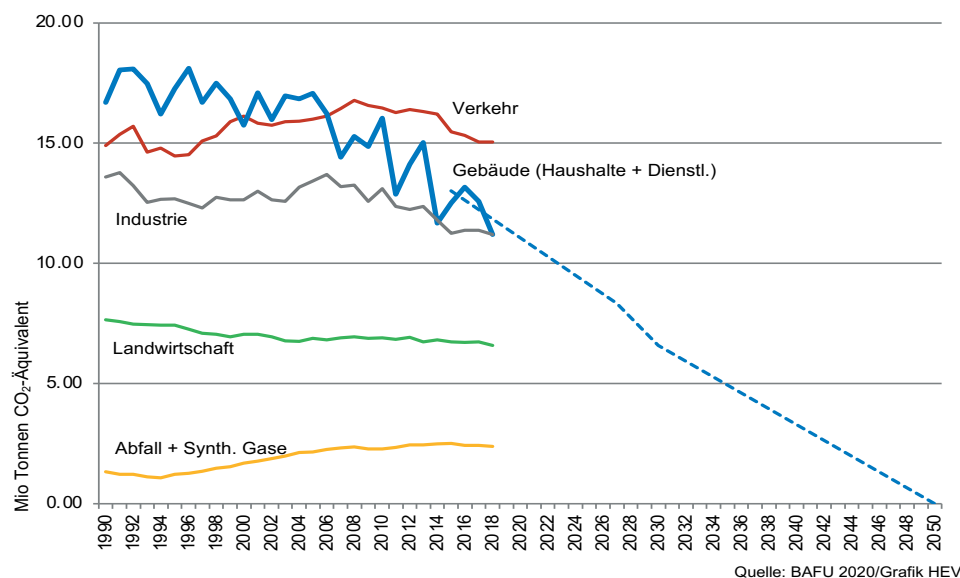
Gleichzeitig wissen wir: Der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Schweiz entspricht dem Ausstoss

eines halben Tages in China. Wenn wir einen sinnvollen Beitrag zum Umweltschutz leisten wollen, müssen wir Rahmenbedingungen schaffen, welche Innovation ermöglichen.

### Hauseigentümer und Mieter stark betroffen

Dass die neuen Vorschriften Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer besonders stark betreffen, liegt auf der Hand. So sollen Heizöl und Gas deutlich teurer werden. Dass die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf

## Senkung der Treibhausgase – Gebäudebereich ist auf Zielkurs



Brennstoffe von heute 96 Franken auf bis zu 210 Franken erhöht werden könnte, hat direkte Auswirkungen auf die Heizkosten: Die Heizölpreise würden massiv ansteigen. In einem ersten Schritt bezahlen dies die Hauseigentümer – im Endeffekt dann aber natürlich auch alle Mieterinnen und Mieter.

Das Schlagwort «Dekarbonisierung» soll die geplante Umstellung der Wirtschaftsprozesse mit dem Ziel einer kohlenstofffreien Wirtschaft beschreiben. Im Gebäudebereich bedeutet dies: Öl- und Gasheizungen werden faktisch verboten, und dies schon in zwei Jahren. Für Altbauten würde bereits ab 2023 ein CO<sub>2</sub>-Grenzwert gelten, wenn die Heizung ersetzt werden muss. Eine Ölheizung könnte nur noch dann eingebaut werden, wenn das Haus gut isoliert ist. Hohe Kosten und strenge Auflagen, die manchem Hauseigentümer schlaflose Nächte bereiten werden.

### Verteuerung des Energieverbrauchs

Mit dem neuen CO<sub>2</sub>-Gesetz soll also nicht mehr die Effizienz in der Klimapolitik, sondern die Verteuerung des Energieverbrauchs im Zentrum stehen. Mit Verboten und Vorschriften will man der Bevölkerung und der Wirtschaft ein neues Verhalten aufzwingen. Dies bringt Mehrkosten für Gewerbebetriebe, aber auch für Familien mit sich. Die drohende Benzinpreiserhöhung verteu-

ert die Mobilität, was sich auf die gesamte Wirtschaft – auch auf die Kunden – auswirken wird.

Es stellt sich die Frage: Können wir in einer Situation, in der die Corona-Krise die weltweite Wirtschaft abgewürgt hat und wir die schwerste Rezession seit über 30 Jahren erwarten, Gesetze beschliessen, welche unsere Betriebe noch mehr belasten?

### Kosten in Milliardenhöhe

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen sehen zudem die Schaffung eines Klimafonds vor, der aus allerlei Abgaben gespeist wird. Die Gelder aus diesem Fonds sollen für Massnahmen eingesetzt werden, die zur «wesentlichen Verminderung von Treibhausgasemissionen» dienen.

### Volksabstimmung nötig

Das CO<sub>2</sub>-Gesetz ist eines der teuersten Gesetze der letzten Jahre: Die Kosten bewegen sich in Milliardenhöhe. Vor diesem Hintergrund erscheint es nur richtig, dass Unterschriften für das Referendum gesammelt werden. Es ist wichtig, über solch folgenschwere Regelungen seriös und in Ruhe zu diskutieren und die Steuerzahlerinnen und -zahler darüber befinden zu lassen. Sie müssen die Folgen letztlich bezahlen.

Vorstand HEV Kanton Zürich

## POSITION DES VORSTANDS DES HEV KANTON ZÜRICH

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

Die Frist für die Unterschriftensammlung für das Referendum gegen das CO<sub>2</sub>-Gesetz läuft am 14. Januar 2021 ab. Da über die Feiertage sich das Einreichen und Bescheinigen der Unterschriftenbögen verzögern kann, sollten unterschriebene Bögen möglichst rasch, spätestens bis am 20. Dezember 2020, retourniert werden.

Der Vorstand des HEV Zürich hat beschlossen, der aktuellen Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümer»

einen Unterschriftenbogen beizulegen. Damit haben Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die dem CO<sub>2</sub>-Gesetz kritisch gegenüberstehen, die Möglichkeit, rechtzeitig das Referendum zu unterstützen.

Mit der Unterstützung des Referendums gegen das CO<sub>2</sub>-Gesetz spricht sich der Vorstand des HEV Kanton Zürich nicht gegen die Bemühungen zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses aus, sondern setzt sich dafür ein, dass das Schweizer Stimmvolk über eine Vorlage abstimmen kann, welche die Hauseigentümerinnen und -eigentümer besonders stark betrifft und Kosten in dreistelliger Milliardenhöhe verursachen wird.



## «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 19. Oktober 2020 Geschäft

*Parlamentarische Initiative (PI) «Keine Kostenbeteiligung für Gemeinden bei Uferwegen»*

Die PI zielt auf eine Streichung der Kostenbeteiligung der Seegemeinden von 20 Prozent an der Planung und Erstellung von Uferwegen am Zürichsee. Im Sinne der Gemeindeautonomie wissen allerdings die Gemeinden selbst am besten, ob und welche Abschnitte sich für Uferwege eignen und ob sie dafür Mittel aufwenden wollen.

#### Abstimmungsverhalten

87 Stimmen dafür für die vorläufige Unterstützung der PI aus GLP, EVP, SP, Grüne, AL

### Geschäft

*Parlamentarische Initiative (P) «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften»*

Mit der PI sollen sämtliche 162 Gemeinden des Kantons dazu angehalten werden, in ihren Bau- und Zonenordnungen die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder festzulegen. Ein kantonaler Zwang ist unnötig. Die Gemeinden und Eigentümer wissen selbst am besten, wie viele Veloabstellplätze sie einplanen wollen.

#### Abstimmungsverhalten

84 Stimmen dafür für die vorläufige Unterstützung der PI aus GLP, EVP, SP, Grüne, AL

### Sitzung des Kantonsrats vom 26. Oktober 2020 Geschäft

*Vorlage «Initiative zur Änderung des Energiegesetzes»*

Neubauten sollen dereinst bereits ab zwei Nutzeinheiten mit Geräten zur Erfassung des individuellen Verbrauchs für Warmwasser ausgerüstet werden (nach heutigem Recht: ab fünf Einheiten). Bestehende Gebäude sollen wie bisher erst im Rahmen einer Gesamterneuerung des Heizungs- oder des Warmwassersystems mit solchen Geräten ausgerüstet werden – neu allerdings bereits ab drei statt fünf Nutzeinheiten.

#### Abstimmungsverhalten

112 Stimmen dafür aus FDP, CVP, GLP, EVP, SP, Grüne, AL

#### 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
<b>Total</b>	<b>180 Sitze</b>		



«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
auch morgen für Sie  
da zu sein.»

Anita Wieland  
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

COVID-19-GESCHÄFTSMIETEGESETZ

# Geschäftsmietverträge: Nationalrat unterstützt willkürlichen Staatseingriff

Entgegen dem Bundesrat und der Rechtskommission will die knappe Mehrheit des Nationalrates die Vermieter von Geschäftsräumen mittels Staatszwang für die Corona-bedingten Betriebsschliessungen haftbar machen. Er unterstützte in der Sondersession ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Dieses zwingt die Vermieter von Geschäftsräumen rückwirkend generell zu 60 Prozent Mieterlass – und zwar ungeachtet der konkreten Auswirkungen und finanziellen Verhältnisse der Mietvertragsparteien. Der HEV Schweiz hält einen solchen Zwangseingriff für willkürlich, ungerecht und verfassungswidrig. Die Umsetzung des Gesetzes führt in der Praxis zu enormen Abgrenzungsproblemen und Rechtsstreiten.

Die Covid-19-bedingten Betriebseinschränkungen erfolgten auf notrechtliche Anordnung des Bundesrates zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung. Der Vermieter hat diese Beeinträchtigungen weder verursacht noch konnte er diese beheben. Es ist willkürlich, den Vermieter für die Beeinträchtigungen haften zu lassen und ihn durch staatliche Anordnung um 60 Prozent seines vertraglichen Mietzinsanspruchs zu berauben. Zusätzlich müssen die Vermieter – welche die Mieterlasse gewähren müssen – unverändert ihre eigenen Kosten (Hypozinsen, Amortisationen, Liegenschaftsverwaltungen, Handwerker) ungeschmälert zahlen. Der rückwirkende Eingriff in die Geschäftsmietverträge ist willkürlich und ungerecht. Die Zwangsregelung missachtet die konkreten Leistungspflichten in den Geschäftsmietverträgen sowie die finanziellen Verhältnisse der jeweiligen Mietvertragsparteien. Zulasten von privaten Vermietern und Schweizer Pensionskassen werden also auch vermögende Unternehmer, darunter zahlreiche internationale Konzerne, profitieren.

## Willkürliche Pauschalregelung

Die Umsetzung des geprüften Geschäftsmietegesetzes wird in der konkreten Umsetzung in den einzelnen Mietvertragsverhältnissen enorme Abgrenzungsschwierigkeiten verursachen. So etwa bei der Bestimmung der zu

zahlenden Nebenkosten als auch bei der Frage der Anrechnung und Gültigkeit bereits abgeschlossener Vereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien. Die Folgen davon sind Rechtsunsicherheit und Gerichtsverfahren während Jahren.

## Wettbewerbsverzerrung durch Privilegierung von eingemieteten Unternehmen

Der staatliche Zwang zum Mieterlass schafft zu dem eigentums- und wettbewerbsfeindliche Benachteiligungen. Eingemietete Gewerbetreibende werden entlastet, während Gewerbetreibende, die ihren Betrieb in der eigenen Liegenschaft führen, ihre Einnahmeausfälle durch die Covid-19-Krise selbst tragen und darüber hinaus auch alle ihre Raumkosten (Hypothekarzinsen, Betrieb, Unterhalt) weiterhin vollumfänglich selber zahlen. Selbstverantwortung wird offensichtlich nur von Eigentümer-Unternehmern, nicht aber von Mieter-Unternehmern verlangt.

## Immense Unterstützungsmassnahmen waren erfolgreich – Zwangseingriff verfehlt

Seit Beginn der Corona-Krise hat der Bundesrat zur Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen Unterstützungsmassnahmen in historischem Ausmass getroffen, um Arbeitsplätze und Einkommen zu sichern. Diese Massnahmen haben einen stärkeren wirtschaftlichen Einbruch ver-



Ein wegen des Lockdowns geschlossenes Restaurant im Zürcher Niederdorf.

hindern können und sind grösstenteils weiterhin verfügbar.

Dank dieser immensen Unterstützungen des Bundes, der Kantone und Gemeinden sowie der grossen Zahl von freiwilligen Mieterlassen durch die Vermieter bestehen keine globalen Zahlungsschwierigkeiten der Geschäftsmieter. Das im Auftrag des Bundesrates erstellte Monitoring weist eine grosse Mehrheit der Geschäftsmietparteien aus, die bereits einvernehmliche Einigungen für eine Mietzinsreduktion gefunden hat. Zudem belegen die erhobenen Fakten deutlich, dass kein Anstieg der Mietschlichtungsfälle eingetreten ist. Die Parlamentsdiskussionen haben zu enormer Verunsicherung bei den Mietparteien geführt. Der HEV Schweiz wird sich daher dafür einsetzen, dass der Ständerat den Gesetzesentwurf für den verfassungswidrigen Staatseingriff in die abgeschlossenen Mietverträge möglichst bald ablehnen wird. Es ist an den Mietvertragsparteien, im Bedarfsfall situationsgerechte und nachhaltige Lösungen auszuloten.

# Zwei Stockwerke Glück mit Dachterasse.

Wir bringen Sie nach Hause! Die nahe Bank.

[zkb.ch/zuhaus](https://zkb.ch/zuhaus)

150  
JAHRE



Zürcher  
Kantonalbank



Lohnende Beute: Schmuck und Uhren sind ein beliebtes Diebesgut.

Bild: Adobe Stock

DIE «DUNKLE» JAHRESZEIT

## Sie kommen, wenn niemand zu Hause ist

**Die modernen Einbrecher sind männlich oder weiblich, jung oder alt. Etwas ist ihnen aber allen gemeinsam: Sie verhalten sich möglichst unauffällig und wählen den idealen Zeitpunkt für ihre Delikte aus – nämlich dann, wenn es eindämmt und noch niemand zu Hause ist.**

Im Jahr 2019 hat die Polizei schweizweit 36 419 Einbruch- und Einschleichenstähle registriert. Das sind 6,3 Prozent weniger als 2018 und halb so viele wie 2012, als der höchste Wert seit 2009 registriert wurde. Doch auch mit rückläufigen Zahlen gilt immer noch: Jeder Einbruch ist einer zu viel, denn für die Betroffenen bleibt nebst

dem materiellen Schaden ein ungutes Gefühl zurück, und es kann sehr lange dauern, bis sie sich zu Hause wieder wohlfühlen.

### Einbrecher scheuen das Risiko

Einbrecher gehen immer den Weg des geringsten Widerstandes. Sie wollen unbemerkt und



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

## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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

möglichst schnell zur Tat schreiten. Einbrecher scheuen das Risiko. Die Faktoren Lärm und Zeit sind entscheidend, ob es zu einem Einbruch kommt oder nicht. Einbrecher verhalten sich unauffällig und kommen dann, wenn die Bewohner nicht daheim sind. Wohnungen und Häuser sind deshalb besonders tagsüber gefährdet, wenn Herr und Frau Schweizer arbeiten und unterwegs sind.

Anders sieht es bei Büros, Ladenlokalen und Lagerhallen aus. Diese werden vermehrt nachts von Dieben heimgesucht. Bei Geschäftsräumen ist dann auch der Unterschied zwischen Sommer und Winter nicht so stark wie bei den Wohnräumen. Die polizeiliche Kriminalstatistik Schweiz zeigt eindeutig eine Zunahme der Delikte in Wohnquartieren nach Umstellung auf die Winterzeit.

#### Verringert Prävention auch tatsächlich das Risiko?

Ja unbedingt! Das Risiko eines Einbruchs lässt sich zwar leider nie ganz beseitigen, gewisse Verhaltensweisen und Massnahmen können das Risiko aber beträchtlich senken. Nebst den Patrouillenfahrten, die die Polizei in gefährdeten Gebieten regelmässig vornimmt, ist ein gewisser Selbstschutz für Haus- und Wohnungseigentümer aber auch für Mieter – unumgänglich.

Die Prävention fängt beim eigenen Verhalten an. Schliessen Sie Türen auch bei kurzen Abwesenheiten immer ab. Dasselbe gilt für Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren. Gekippte oder angelehnte Fenster können kinderleicht geöffnet werden. Auch Garagen, Keller und andere Nebenräume dürfen dabei nicht vergessen werden.

Für potenzielle Einbrecher sollte eine Abwesenheit nicht leicht zu erkennen sein. Vorhänge und Fensterläden verhindern das Hineinschauen in die Wohnung und das Beobachten des Tagesrhythmus sowie der Lebensgewohnheiten.

Ein weiterer wichtiger Eckpfeiler der Prävention ist die Beleuchtung der Liegenschaft. Ein Timer, der in unregelmässigen Abständen das Licht einschaltet, oder ein TV-Simulator lassen das Zuhause bewohnt wirken.

#### TIPPS

Weitere nützliche Tipps zum Thema Einbruch und eine Informationsbroschüre zum gratis downloaden finden Sie auf der Website der schweizerischen Kriminalprävention unter [www.skppsc.ch](http://www.skppsc.ch).

Alarmanlagen haben eine abschreckende Wirkung, im Fall der Fälle melden sie aber nur, dass bereits jemand eingedrungen ist.

Nicht zu unterschätzen ist zudem eine gute Nachbarschaft. Sie stellt eine weitere effektive Hürde gegen Einbrüche dar. Informieren Sie daher Ihre Nachbarn über Ihre Abwesenheit und halten Sie sich gegenseitig über merkwürdige Beobachtungen auf dem Laufenden.

#### Diese Punkte muss man beachten

Meist genügen bereits einfache Vorkehrungen und Verhaltensweisen, um Diebe fernzuhalten.

- Alle Türen und Fenster – auch Oberlichter – abschliessen
- Das Zuhause bewohnt wirken lassen (z. B. durch TV-Simulator)
- Nachbarn über die Abwesenheit informieren
- Keine Mitteilung auf dem Anrufbeantworter oder in Social Media (z. B. Facebook) hinterlassen
- Briefkasten regelmässig leeren oder Post zurückbehalten/umleiten lassen
- Keine Reserveschlüssel unter Türvorlegern, im Blumentopf oder an einer sonst einfach zugänglichen Stelle hinterlegen
- Bei verdächtigen Vorkommnissen sofort die Polizei verständigen



**MLaw Stéphanie Bartholdi**

Juristin beim HEV Schweiz

# Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über  20 JAHREN

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

HÜRLIMANN  
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:



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



Handwerk

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



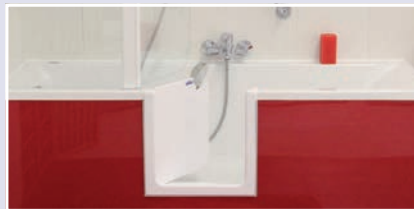
[brunner-kuechen.ch](http://brunner-kuechen.ch)  
5618 Bettwil  
056 676 70 70



## BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

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



Magicbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72  
[www.magicbad-schenker.ch](http://www.magicbad-schenker.ch) / [info@magicbad-schenker.ch](mailto:info@magicbad-schenker.ch)

## 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](mailto:mail@spalingerimmobilien.ch)  
[www.spalingerimmobilien.ch](http://www.spalingerimmobilien.ch)

Anlageimmobilien und  
Wohneigentum

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

Pascale Braun Claudia Spalinger Gioia Carlucci



«hausWert»

## Für unsere Eigentümerinnen und Eigentümer unterwegs

Mit «hausWert» bietet der HEV Zürich Hauseigentümerinnen und -eigentümern in der Stadt und in der Region eine bewährte Dienstleistung an. Der Service auf Abruf umfasst «klassische» Hauswartstätigkeiten wie kleinere Reparaturen oder etwa das Reinigen von Fenstern, Jalousien, Lamellen- und Rollläden oder das Ersetzen von Glühbirnen.

Das «hausWert»-Team übernimmt kleinere Reparaturen und einfache Arbeiten, für die sich der Beizug eines Handwerkers oder Fachmanns nicht lohnt. «hausWert» bietet neben den erwähnten Tätigkeiten auch Pflege- und Instandhaltungsarbeiten rund ums Haus an, wie etwa Mähen von kleineren Rasenflächen, Wegräumen und Entsorgen von Laub und Ästen, fachmännisches Zurückschneiden von Büschen und Bäumen sowie Reinigen von Treppenhäusern und Kellern. Zum Service gehören zudem Ent-

sorgungs- und Räumungsarbeiten im und ums Haus.

Die kostenpflichtige Dienstleistung «hausWert» ist flexibel ausgelegt und richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Hauseigentümer. Die Dienstleistungen werden mit einer Wegpauschale und dem Zeitaufwand für die gewünschten Tätigkeiten verrechnet.

Weitere Auskünfte und Auftragserteilung: Sabine Eckereder, Telefon 044 487 18 99, E-Mail: [info@hauswert.ch](mailto:info@hauswert.ch). (rcv)



BESUCHEN SIE DEN  
HEV ZÜRICH AUF

[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)



Überhöhte Wassergebühren

## Züri-Wasser wird für ein Jahr billiger

Bild: Adobe Stock

Der Zürcher Gemeinderat hat kürzlich beschlossen, die Trinkwassergebühren für das kommende Jahr um 25 Prozent zu reduzieren – eine willkommene finanzielle Entlastung für private Haushalte, gerade in Zeiten von Corona. Ursache dieser Senkung ist nicht zuletzt der langjährige konsequente Kampf von HEV-Zürich-Direktor und Gemeinderat Albert Leiser gegen zu hohe Gebühren in der Stadt Zürich.

Der Gemeinderat hat Anfang November entschieden, die Grund- und Verbrauchsgebühren des Trinkwassers in der Stadt Zürich zu senken. Dabei sollen für das Jahr 2021 die Grund- und die Verbrauchgebühren in Form eines befristeten Bonus um 25 Prozent reduziert werden. Gleichermassen profitieren davon werden Hauseigentümerinnen und -eigentümer wie Mieterinnen und Mieter.

Mit diesem Entscheid erfüllt der Gemeinderat den politischen Auftrag, den Albert Leiser (FDP) gemeinsam mit Andreas Kirstein (AL) dem Stadtrat im Januar 2020 erteilt hat: Während der Stadtrat in seinem Antrag eine Reduktion von 15 Prozent vorgeschlagen hatte, einigte sich der Gemeinderat auf eine befristete Reduktion von 25 Prozent. Damit können die überhöhten Reserven der Wasserversorgung Zürich abgebaut

und in Form eines Bonus an die Gebührenzahlenden zurückgeführt werden, was finanzpolitisch durchaus zumutbar ist. Die Vorlage geht nun noch in die Kommission zur redaktionellen Bereinigung, ehe an einer der nächsten Gemeinderatssitzungen die Schlussabstimmung ansteht.

### Willkommener Rabatt in der Corona-Krise

Diese gezielte Entlastung der Gebührenzahlenden – Hauseigentümer wie Mieter gleichermaßen – ist nicht nur in der gegenwärtigen Corona-Krise ein Gebot der Stunde. Auch ordnungspolitisch ist sie angezeigt. Bei der Erhebung von Gebühren gilt es, das Kostendeckungsprinzip zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gebühren, welche die Behörden für ihre Dienstleistungen erheben, höchstens kostendeckend sein dürfen. (rcv)

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

SCHREINER  
GARTENBAU  
BÄDER  
DACHDECKER  
KAMINFEGER

Hier könnte  
**Ihr**  
Inserat stehen

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

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](http://www.simtra.ch/offerte)

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**

# Dicht gemacht, dank Dachcheck!

Herbst und Winter stehen vor der Tür. Jahreszeiten, in denen jedes Dach besonderen Belastungen durch Sturm und Schnee, Schlagregen und Frost ausgesetzt ist. Beim Dach eines Hauses ist es wie bei der richtigen Kopfbedeckung bei widerlichen Witterungen – nur ein umfassender Schutz hält warm und trocken!

Wussten Sie, dass eine rechtzeitige fachgerechte Prüfung und Vorbereitung auf die alte Jahreszeit viele Schäden verhindert und die durchschnittliche Lebensdauer eines Flachdaches von 20 Jahren um 20% verlängert? Dies und noch vieles mehr! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit unseren Fachexperten.

- Kontrolle des Zustandes/Dichtigkeit von Dachhaut und Schutzschicht
- Entfernung von Schmutzablagerungen auf Flächen, sowie auf An- und Abschlussbereichen
- Prüfung der Dachwasserabläufe auf Verstopfung
- Überprüfung der Dichtigkeit/Festigkeit aller An- und Abschlüsse, Profilen, Einlassungen, Aufbordungen, Lüftungselementen und Oblichtkuppeln
- Kontrolle des Blitzschutzes

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail und halten Sie die Ohren warm!

info@pilatus-flachdach.ch | Tel. +41 (0)44 787 10 10



## THERMOGRAPHIEBILDER

# Teuren Energieverschleiss vermeiden und Heizkosten sparen

Mit einer guten Dämmung lässt sich der Wärmebedarf einer Liegenschaft stark reduzieren. Doch speziell ältere Gebäude verfügen aus heutiger Sicht nicht mehr über einen ausreichenden Wärmestandard. Anhand von Thermographiebildern kann aber der Energieverschleiss einfach eruiert werden – und mit den richtigen Massnahmen lassen sich Kosten sparen.

In der kalten Jahreszeit kann es in schlecht gedämmten Gebäuden zu unangenehm kühlen Raumtemperaturen und durch undichte Fenster zu Zugerscheinungen kommen. Kühlen sich die Oberflächen der Aussenwände zu stark ab, besteht zudem die Gefahr von Oberflächenkondensat und damit droht die Entstehung von Schimmel. Dieser wird in Innenräumen sehr oft erst spät entdeckt. Schimmel kann nebst der Beschädigung des Gebäudes für die Bewohner zu verschiedenen ernsthaften gesundheitlichen Problemen führen.

Mit den aktuell konstant tiefen Temperaturen ist jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen, um mit Hilfe einer Wärmebildkamera thermische Schwachstellen an der Liegenschaft zu eruieren.

### Die Thermographie bietet viele Vorteile:

- Erkennung von wärmetechnischen Fehlern an einer Liegenschaft. Diese werden visuell festgehalten und eingehend analysiert. Es lässt sich genau feststellen, wo es im Haus undich-



te Stellen oder Feuchtigkeitsschäden gibt, beispielsweise auch bei nicht sichtbaren Leitungen in den Wänden oder Böden. In der Folge kann ein Massnahmenkatalog für Sanierungsmöglichkeiten erstellt werden, um vorhandene Schäden zu beheben und mögliche künftige Schäden zu verhindern.

- Mit der Thermographie können Schwachpunkte wie Wärmebrücken erkannt werden, die oft zur Entstehung von Schimmelpilzbildung beitragen.
- Mit der Wärmebildkamera lässt sich klar eruieren, wo in der Liegenschaft Wärme entweicht und somit sinnlos kostbare Energie verpufft. Mit geeigneten baulichen Massnahmen kann dies verhindert und dadurch können Heizkosten gespart werden. (rcv)

### INFORMATIONEN

Haben Sie in Ihrer Liegenschaft einen übermässigen Energieverschleiss, Probleme mit Schimmel oder suchen Beratung für bauliche Massnahmen?

Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen kompetent zur Seite unter 044 487 18 18 oder [sabine.eckereder@hev-zuerich.ch](mailto:sabine.eckereder@hev-zuerich.ch)

Thermographieaufnahmen inklusiv Analysen bieten wir an für CHF 600.–.

# Durch den HEV Zürich im September und Oktober 2020 verkauft:



Erfolgreich verkauft  
– Träume erfüllt.

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

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



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](http://www.migrol-tankrevision.ch)



**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

Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fensterläden  
Fassaden  
Holzbau



8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
[biberbau.ch](http://biberbau.ch)

swissmade 

**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](mailto:sales@stannah.ch)  
[www.stannah.ch](http://www.stannah.ch)

Unverbindliche und  
kostenlose Beratung



## ANFANGSMIETZINSFORMULAR

# Führen fehlende Angaben zu Nichtigkeit des Mietzinses?

**Der Kanton Zürich hat von seiner Kompetenz im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR Gebrauch gemacht und verpflichtet den Vermieter, dem Mieter bei Abschluss einer Wohnungsmiete über den Mietzins des bisherigen Mieters zu informieren, sofern es sich noch um die gleiche Wohnung handelt. Dies muss, wie bei einer Mietzinserhöhung, mit einem amtlichen Formular geschehen.**

Unterbleibt dieses Formular ganz, wird es nicht innert 30 Tagen seit Übergabe der Wohnung ausgehändigt oder ist das Formular mit einem Formfehler behaftet, so ist die vertragliche Festsetzung des Anfangsmietzinses nichtig. Ein Formfehler liegt z. B. vor, wenn eine Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem Mietzins des Vormieters nicht begründet wird.

Wird eine Wohnung zum ersten Mal vermietet, insbesondere bei einem Neubau, muss auf dem Formular vermerkt werden, dass es sich um eine Erstvermietung handelt. Ähnlich verhält es sich, wenn es sich nicht mehr um das gleiche Mietobjekt handelt, weil vor Mieterwechsel Umbauten erfolgten, die insbesondere eine Veränderung der Zimmerzahl oder eine erhebliche Abweichung der Wohnungsfläche zur Folge hatten. Reine Unterhaltsarbeiten, aber auch eine umfassende Renovation entbinden den Vermieter jedoch nicht von der Pflicht, den bisherigen Mietzins mitzuteilen (Urteil 4A\_185/2008 vom 24. September 2008 E. 2.1.).

Ebenfalls handelt es sich um eine erstmalige Vermietung, wenn bis zum Abschluss des Mietvertrages die Eigentümer (nach Erwerb) selbst im Objekt gewohnt haben.

## Amtliches Formular auch bei Erstvermietung zwingend

Das Bundesgericht kam in einem vor kurzem ergangenen Entscheid zum Schluss, dass bei einer Erstvermietung keine Mietzinserhöhung vorliegen kann, so dass gemäss gesetzlicher Bestimmung (Art. 270 Abs. 2 OR) keine Begründung des Anfangsmietzinses auf dem amtlichen Formular vorausgesetzt ist. Somit wurde das dem Mieter

ausgehändigte Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses auch ohne Begründung (auch keine Angaben der Kostenstände) als gültig erachtet. Aber auch dort, wo es keine Begründung braucht, spricht bei einer Erstvermietung, wird trotzdem die Verwendung des amtlichen Formulars verlangt.

Der Anfangsmietzins ist den Mietern vorliegend mittels amtlichen Formulars angezeigt und die Mitteilung – auch ohne Begründung (weil Erstvermietung) – als formgültig erachtet worden.

Im Weiteren hielt das Bundesgericht fest, dass die Klage zur Anfechtung des Anfangsmietzinses innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes gemäss Art. 270 Abs 1 OR hätte eingereicht werden müssen. Diese Frist wurde unbestrittenermassen vom Mieter nicht eingehalten. Die 30-tägige Frist gilt hingegen dann nicht, wenn die Formularanzeige an einem Nichtigkeitsgrund (siehe oben) leidet.

Vorliegend hielt das Bundesgericht in seinem Entscheid hingegen die Formgültigkeit der Mitteilung des Anfangsmietzinses fest. Die Klage des Mieters wurde in der Folge abgewiesen.

(B' Ger-Entscheidung 4A\_451/(2019 v. 21.4.2020)



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## SEMINAR

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

**WENIGE PLÄTZE FREI**

**Datum:** Freitag, 5. Februar 2021, 8.30 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 5. Februar 2021

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

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

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



# GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

....dä Schlosser vo Züri!

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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

### Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

**7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar**

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

**Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht**

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

**Handwerksbetriebe**

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

**Verwaltungshonorar**

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

**Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei**

**OECASA Verwaltung GmbH**

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

**oecasa**

NACHBARRECHT

## Wenn's die Nachbarn nicht mehr können miteinander

Sicher ist den meisten von Ihnen das grossartige Lied des bekannten Berner Liedermachers Mani Matter ein Begriff. Da spielen die beiden Kinder ein lustiges Spiel: Dazu gehört ein Taburettli (Hocker), welches ihnen sozusagen als Häuschen dient. Zuerst steigt Babettli aufs Taburettli und Hansjakobli kriecht darunter. Nun stampft oben sie mit aller Kraft und von unten klopft er und ruft: «He he Frou Meier machet doch nid so Krach!»

Und dann? Sie haben beide gelacht, die Position getauscht und das Spiel weitergespielt.

Offenbar – zumindest lässt dies die hohe Rate entsprechender Anfragen bei der telefonischen Rechtsberatung vermuten – gibt es fast nichts konfliktträchtigeres als das schiere menschliche

Zusammenleben unter einem Dach. Oder nebeneinander, wenn es zwei Dächer sind: Das liebe Nachbarrecht also.

So sind die Anfragen ursprünglich in der Tat rechtlicher Art, was heissen will, dass die Anfragenden die Rechtslage abklären möch-

# Für Sie vor Ort.

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

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

ten. Häufig werden die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften für Pflanzen nachgefragt und meist kann dadurch die Rechtslage geklärt werden. Doch erstaunlicherweise kommt es auch vor, dass sich die beteiligten Parteien beispielsweise gerade in dieser Thematik trotz klarer Rechtslage nicht einigen können, und sogar den Prozessweg wählen.

Ein anderes Thema unter Nachbarn – es können Mieterinnen oder Eigentümer betroffen sein – ist das der (übermässigen) Immissionen. So gezeigt oben von Hansjakobli und Babetli als Beispiel von Lärmimmissionen. Da es tatsächlich vorkommen kann, dass menschliche Wesen Geräusche oder gar Lärm verursachen und dass ein anderer Mensch dadurch beeinträchtigt wird, ist dies im Grundsatz eher kein Thema aus der Rechtslehre, sondern des Sozialverhaltens.

Aus dem Rechtsbereich kommt allerdings der wundersame Ausdruck «übermässig»; manche unter Ihnen bezeichnen ihn gerne als «Gummibegriff». Weil nämlich unklar ist, wann die Grenze zwischen mässig/normal, und übermässig überschritten ist. Und erst dann ist dieses Verhalten «unzulässig». Als Orientierung könnte folgende Aussage dienen: «Was du nicht willst, dass man dir tu', das füg auch keinem andern zu.» Oder: «Behandle andere so, wie du von ihnen behandelt werden willst.» Anders ausgedrückt, es sollte angestrebt werden, ein gewisses Gleichgewicht aufrechtzuerhalten, sodass die beteiligten sozialen Wesen sich nicht in die Ecke gedrängt fühlen müssen.

### Kommunikationsprobleme

Werte Leserinnen und Leser, Sie mögen sich jetzt vielleicht fragen, warum die Juristin des HEV Zürich solches schreibt: In den etlichen Jahren meiner Tätigkeit in der telefonischen Rechtsberatung finde ich es beeindruckend, wie es – so scheint es mir wenigstens – im menschlichen Zusammenleben bezüglich (gegenseitiger) Rücksichtnahme und Sorge geben immer schwieriger wird. Man könnte auch sagen eng wird, vielleicht, weil es in der Realität auch enger wird. Immer mehr Menschen auf engem Raum, gefördert durch verdichtetes Bauen, ge-

stiegene Platzbedürfnisse, alles, was uns unser Wohlstand an Vorteilen gebracht hat. Aus alledem kann ein brenzlicher Mix entstehen, wenn sich die Fronten verhärten.

In den Beratungen stelle ich oft fest, dass hauptsächlich ein Kommunikationsproblem vorliegt, und manchmal auch keine ausgeprägte Bereitschaft, dieses anzugehen. Das mag bilateral oder auch nur einseitig sein.

So – und was machen ich, Sie, wir, mit dieser (meiner persönlichen) Feststellung? Ich sage, und das ist ein ebenso persönlicher Appell an alle, versuchen wir, miteinander zu reden, versuchen wir zu verstehen, warum vielleicht der andere, der Nachbar zum Beispiel, ablehnend reagiert auf Ihre freundliche Anfrage. Vielleicht hat er ja ein anderes Thema, das ihn gerade in Anspruch nimmt.

Fragen, fragen. Fragen nach dem Warum. Nach den Hintergründen, den Bedürfnissen des Gegenübers. Unter anderem gibt es zwei wichtige Grundsätze: Das menschliche Wesen möchte wahrgenommen und gehört werden. Und, wenn ein menschliches Wesen eine Äusserung macht, hat es zu einem grossen Teil mit sich selber zu tun, gar nicht mit dem Gegenüber.

### Idee der Mediation

Doch, sehr geehrte Leserinnen und Leser, damit hier nicht ein Beitrag entsteht, der ins Grenzenlose und Philosophische führt, und weil ich schon so lange in der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich arbeite und ich meine Arbeit als sinnvoll und bereichernd empfinde, erlaube ich mir folgendes: Ich möchte hier die Idee der Mediation einbringen. Die oben erwähnten Grundsätze werden dort verwirklicht.

Per Definitionem: Mediationen sind prinzipiengeleitete Formen der Konfliktklärung, bei der ergebnisoffene, allparteiliche Dritte (Mediatoren/-innen) die Beteiligten darin unterstützen, in Konflikten selbstverantwortlich zu einvernehmlichen Regelungen zu finden. Wichtig ist dabei: Die Mediatorin beachtet die Grundsätze der Neutralität und der Allparteilichkeit. Letzteres ist mehr als nur neutral und bedeutet,

dass die Mediatorin auch empathisch gegenüber den Parteien ist, und zwar, ohne sich von diesen instrumentalisieren zu lassen.

### Nachhaltige Lösung als Ziel

Vor einem Gericht, wo ein Verdikt «über die Köpfe» der Parteien gefällt wird, selbst bei der Schlichtungsstelle oder dem Friedensrichter kommt ein anders Prinzip zum Zuge: Die dort gefundene Lösung ist (nicht immer) von den Parteien kreiert worden. Die Mediation hat eine nachhaltige Lösung zum Ziel, die von den Beteiligten eigenständig evaluiert und bestimmt wurde. Darum kann sie auch alle befrieden, je nach Ausgangslage entweder für das Gewesene oder für die Zukunft.

Deshalb gilt: Gerade für weiterbestehende Beziehungen, wie das in der Regel der Fall unter Nachbarn ist, ist die selbst und gemeinsam erarbeitete Mediationsvereinbarung die angestrebte Lösung. (Stockwerk-)Eigentümerinnen kaufen ihr Eigentum oft «fürs Leben». Sie möchten Ruhe, Frieden, Freundschaft, mit dem Privileg, über die Wohnsituation selber entscheiden zu dürfen. Schade, traurig und anstrengend und eigentlich unnötig ist es deswegen, sich das Leben aufgrund mangelnder Kommunikation oder nicht ausgesprochener Konflikte zum Unort zu machen.

Dies ist ein Appell an ein friedvolles Zusammenleben. Glauben wir daran.

La vie est belle.

*(Anm. Zurzeit bin ich in der Ausbildung zur Mediatorin. Die Grundausbildung ist abgeschlossen, nun erfolgt die Vertiefung. Übungsfälle sind willkommen.)*



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



## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ



**Tun Sie etwas  
Gutes und  
verkaufen Sie  
uns Ihr Haus**

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

**pwg.ch**

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

## NACHBARRECHT

# Thujahecke «wuchert ungehindert»

«Zwischen unserer und der nachbarlichen Liegenschaft befindet sich ein 0,9 m breiter, geteilter Durchgangsweg. Dieser wird von uns über ein Fusswegrecht (Dienstbarkeit) als Zugang zu unserer Liegenschaft genutzt. Die nachbarliche Thujahecke entlang des Durchgangsweges erreicht mittlerweile eine Höhe von vier Metern. Wie bemisst sich der Grenzabstand und die maximale Höhe einer Hecke bei nicht unmittelbar angrenzenden Liegenschaften?»

Gemäss § 177 EG ZGB (Einführungsgesetz zum ZGB Kanton ZH) dürfen Grünhecken gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher als die Hälfte ihrer Höhe beträgt, jedenfalls aber nicht näher als 0,6 m von der Grenze gehalten werden. Das heisst, bei einem Mindestgrenzabstand von 0,6 m darf die Höhe der Grünhecke maximal 1,2 m betragen. Die Messung des Grenzabstandes erfolgt am Boden, auf der kürzesten horizontalen Linie zwischen der Grenzlinie und dem grenznächsten Stamm. Der Anspruch des Nachbarn auf Rückversetzung der Hecke verjährt nicht.

Auch der Eigentümer eines nicht unmittelbar angrenzenden Grundstückes kann sich auf die kantonalen Abstandsvorschriften berufen, sofern er von pflanzlichen Immissionen tangiert ist. Diesbezüglich ist von einem weiten Nachbarbegriff analog Art. 684 ZGB auszugehen. Zu denken ist etwa an den Fall, dass zwei Grundstücke durch ein schmales Drittgrundstück, zum Beispiel einer Strasse oder wie bei Ihnen einem Zugangsweg, getrennt werden. Der Grenzabstand ist in einem solchen Fall von der Grenze des klägerischen Grundstückes aus zu messen; die Breite des dazwischen liegenden Drittgrundstückes wird mit anderen Worten zum Grenzabstand hinzugezählt.<sup>1</sup>

## Bemessung

Die Thujahecke hat stets einen Mindestabstand von 0,6 m zum Durchgangsweg einzuhalten. Zu-



Bild: Anita Lankau

züglich der Breite des Zugangsweges von 0,9 m darf die Höhe der Hecke folglich 3 m betragen. Beträgt der Grenzabstand der Hecke hingegen beispielsweise 1,1 m zum Durchgangsweg, so darf die Hecke gegenüber Ihrem Grundstück eine Höhe von 4 m erreichen.<sup>2</sup>



Anita Lankau

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

<sup>1</sup> Quelle: Pflanzen im Nachbarrecht, Lukas Roos, Zürich 2002, Seite 145

<sup>2</sup> Grenzabstand zuzüglich Breite Drittgrundstück × 2 = Höhe Thujahecke

## SEMINAR

# «Die Wohnungsabnahme»

**REFERENTEN:** Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

## Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern,  
wann ganz neu streichen?

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Freitag, 12. März 2021, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar\*\* CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar\*\* CHF 520.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die Wohnungsabnahme» vom 12. März 2021

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

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

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

## Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder **bau@hev-zuerich.ch**



### Justizvollzugsanstalt Bostadel

Bostadel 1  
6313 Menzingen  
[www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

#### Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke



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

#### Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten



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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.  
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### DIE VERBRAUCHSABHÄNGIGE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTENABRECHNUNG

## Müssen wir individuell abrechnen?

«In unserem Mehrfamilienhaus, Baujahr 2012, mit vier Wohnungen haben wir die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung als Akonto-Nebenkosten ausgeschieden und mit einem Verteilschlüssel nach Wohnungseinheiten und m<sup>2</sup> festgelegt. Der neue Mieter ist umwelt- und kostenbewusst und wünscht, dass sein Verbrauch nicht über den bisherigen (von uns im Mietvertrag nicht vereinbarten) Verteilschlüssel, sondern über seinen effektiven Verbrauch abgerechnet wird. Gibt es eine rechtliche Grundlage, die uns dazu verpflichtet? Und wie sieht die Abrechnungspflicht bei einem allfälligen Ausbau des Dachstockes aus?»

Der aktuell geltende § 9 des Energiegesetzes (EnerG) des Kantons ZH regelt, welche neuen und bestehenden, zentral beheizten Gebäude mit Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten sind. Die *verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA)*-Pflicht umfasst eine Installationspflicht und eine Abrechnungspflicht.

#### Welche Bauten und Erneuerungen sind ausrüstungs- und abrechnungspflichtig?

Gemäss § 9 Abs. 1 des Energiegesetzes (EnerG) des Kantons Zürich vom 19. Juni 1983 sind neue Gebäude und Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung (nach dem 1. Juli 1986 be-

willigt für mindestens sechs respektive nach dem 1. März 1992 bewilligt für mindestens fünf Nutzeneinheiten) mit den nötigen Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten.

- § 9 Abs. 2 besagt, dass bestehende Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für mindestens fünf Nutzeneinheiten bei einer Gesamterneuerung des Verteilsystems Heizung oder Warmwasser ebenfalls mit Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten sind.
- § 9 Abs. 3 regelt, dass bestehende Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung mit

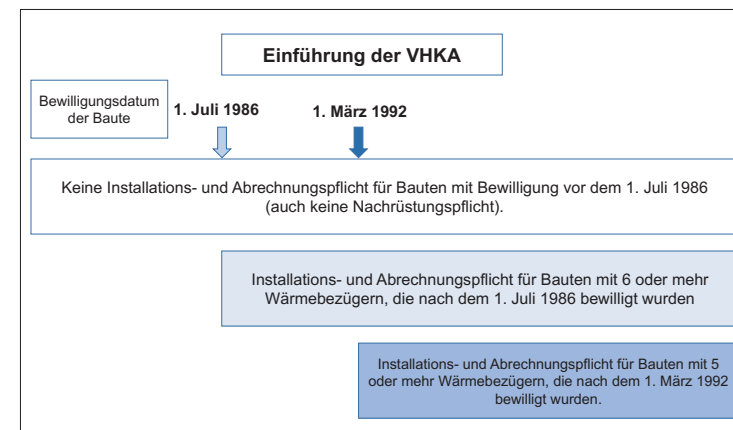


Abbildung aus Umweltpraxis Nr. 42/Oktober 2005  
Neubauten mit sechs oder mehr Nutzeneinheiten, die nach dem 1. Juli 1986 bewilligt worden sind, müssen bereits über die Einrichtungen für die VHKA verfügen. Aufgrund der Energienutzungsverordnung des Bundes (ENV, in Kraft vom 1.3.1992 bis 31.12.1998) und § 9 EnerG des Kantons ZH gilt diese Pflicht auch für Neubauten ab fünf Nutzeneinheiten, die nach dem 1. März 1992 bewilligt worden sind.

Geräten zur Erfassung des Heizwärmeverbrauchs pro Gebäude auszurüsten sind, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75% wärmetechnisch saniert wird.

- Gemäss § 9 Abs. 4 gilt, dass Gebäude und Gebäudegruppen von der Ausrüstungs- und Abrechnungspflicht befreit werden können, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

#### Antwort:

Aufgrund des aktuell geltenden EnerG sind Sie nicht verpflichtet, die Heiz- und Warmwasserkosten individuell abzurechnen. Ihr Mehrfamilienhaus, Baujahr 2012, mit derzeit vier Nutzeinheiten und damit weniger als fünf Wärmebezügern, untersteht aufgrund § 9 Absatz 1 des EnerG des Kantons Zürich nicht der VHKA-Pflicht. Erst ab fünf Nutzeinheiten gilt die Pflicht zum Einbau der VHKA-Geräte gemäss aktuell geltendem EnerG. Eine Wohnung gilt dann als Nutzeinheit, wenn sie mit einer eigenen KÜcheneinrichtung ausgerüstet ist (vgl. detailliertere Infos in der Vollzugshilfe EN-14 VHKA).

Bei einem allfälligen Dachausbau und neu dazukommenden Nutzeinheiten (insgesamt mindestens fünf Nutzeinheiten) wären Sie aufgrund von § 9 Abs. 1 des aktuell geltenden EnerG des Kantons ZH verpflichtet, Ihr Mehrfamilienhaus mit den messtechnischen Einrichtungen auszurüsten.

Müssen Gebäude mit den messtechnischen Einrichtungen gemäss § 9 des Energiegesetzes ausgerüstet sein, so sind gemäss § 44 Abs.1 BBV I (Besondere Bauverordnung I) mindestens 60% der Wärmekosten dem einzelnen Nutzer entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch zu belasten.

In der Praxis werden bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) die Heizkosten wie folgt aufgeteilt:

- 40% der Gesamtkosten als Grundkosten nach bewohnter Fläche (m<sup>2</sup>) oder Kubikinhalt (m<sup>3</sup>) bei Ihrem Dachausbau;
- 60% der Gesamtkosten als verbrauchsabhängige Kosten individuell.

Die Abrechnungspflicht (öffentliches Recht) kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung (wie Mietvertrag oder Stockwerkeigentumsreglement) nicht ausser Kraft gesetzt werden.

#### WEITERE INFORMATIONEN



<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/bauvorschriften/bauvorschriften-gebäude-energie.html>

- Vollzugsordner Energie, Stand Oktober 2019 PDF | 218 Seiten | Deutsch | 3 MB
- unter anderem: Vollzugshilfe EN-14 (Ausgabe Januar 2010)

Das Energiegesetz des Kantons ZH wird derzeit revidiert, was auf § 9 des geltenden EnerG des Kantons ZH Auswirkungen haben kann.



**Anita Lankau**

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



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### GRUNDRISS modernisieren

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

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



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



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



# 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

## STOCKWERKEIGENTUM

# Ersetzt eine schriftliche Abstimmung die Stockwerkeigentümersversammlung?

«Wir sind eine Stockwerkeigentümergeinschaft und haben die ordentliche Versammlung Corona-bedingt vom Frühling 2020 auf einen unbestimmten Zeitpunkt im Herbst 2020 vertagt. Obwohl jetzt Versammlungen wieder zulässig sind, will unsere Verwaltung keine Versammlung einberufen, sondern schriftlich abstimmen lassen. Darf sie das?»

### Covid-19-Verordnung 3 bis zum 31. Dezember 2021 verlängert

Ja, es ist tatsächlich so, dass der Bundesrat am 11. September 2020 die Covid-19-Verordnung 3 bis zum 31. Dezember 2021 verlängert hat. Das bedeutet, dass Versammlungen bis Ende 2021 weiterhin auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form durchgeführt werden können. Vorausgesetzt, dass kein erneutes Veranstaltungsverbot ausgesprochen werden muss, kann die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft also gemäss Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 eigenmächtig darüber entscheiden, ob die Versammlung als Präsenzveranstaltung stattfindet (unter Einhaltung der Vorgaben des BAG betreffend Hygiene und sozialer Distanz), oder ob sie auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form durchgeführt wird. Wenn die Versammlung schriftlich oder elektronisch durchgeführt werden soll, muss der Verwalter die Stockwerkeigentümer spätestens vier Tage vor der Durchführung schriftlich informieren.

Die verschiedenen Durchführungsformen für die Versammlung sind alternativ zu verstehen, das heisst, die Versammlung findet entweder physisch, auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form statt. Es ist nicht möglich, diese verschiedenen Formen zu kombinieren.

### Schriftliche Durchführung der Versammlung

«Schriftlich» bedeutet, dass man seine Stimme entweder formell schriftlich mit handschriftlicher Unterschrift abgibt oder mittels einer qualifizierten elektronischen Signatur, ein einfaches E-Mail genügt nicht. Auch Stockwerkeigentümergeinschaften, die in ihrem Reglement keine Grundlage für eine Urabstimmung haben, können schriftliche Mehrheitsentscheide fassen, es ist keine Einstimmigkeit nötig wie sonst bei Zirkularbeschlüssen (Art. 66 Abs. 2 ZGB). Die Zustimmungsquoten gelten jedoch weiterhin gemäss Reglement oder Gesetz. Wenn ein nicht-zustimmender Stockwerkeigentümer mit dem Vorgehen der Verwaltung oder dem Abstimmungsergebnis nicht einverstanden ist, kann er



den Beschluss ab der Zustellung des Protokolls innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde (Friedensrichter) anfechten (Art. 75 ZGB).

### Elektronische Durchführung der Versammlung

Dabei muss sichergestellt werden, dass jeder Teilnehmende identifiziert wird. Jeder muss die anderen Teilnehmenden hören, und es muss jedem möglich sein, das Stimmrecht mündlich auszuüben. Das bedeutet, dass sich alle zum gleichen Zeitpunkt elektronisch zusammenfinden müssen und dass gewisse technische Voraussetzungen bei jedem Stockwerkeigentümer vorhanden sind. Eine Versammlung per Videokonferenz eignet sich daher nur bei kleinen Gemeinschaften mit computerverstärkten Stockwerkeigentümern, die sich mit Videokonferenzen auskennen. Auch hier kann ein Beschluss innert 30 Tagen seit der Videokonferenz angefochten werden.

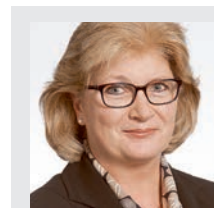
### Fazit

Es ist den Verwaltungen von Stockwerkeigentümergeinschaften zu empfehlen, schriftliche oder elektronische Versammlungen und Abstimmungen nur für einfache Geschäfte ohne grossen Diskussionsbedarf vorzusehen. Man nimmt den Eigentümern sonst das Debattierrecht. Da man die verschiedenen Durchführungsformen nicht kombinieren darf, ist es leider nicht möglich, für einfache Angelegenheiten die schriftliche Versammlung zu wählen und ein umstrittenes Trak-

tandum in einer kurzen Präsenzveranstaltung zu behandeln. Man könnte jedoch für ein umstrittenes Thema eine ausserordentliche Versammlung einberufen und wenigstens diese «live» durchführen.

Wenn man als Verwaltung umstrittene Themen einfach kurz abhandeln will mit einer schriftlichen oder elektronischen Durchführung der Versammlung, ist das Risiko gross, dass Beschlüsse angefochten werden. Dies bedeutet länger andauernde Streitigkeiten in der Gemeinschaft, Gerichtsprozesse und eventuell hohe Kosten.

Bei einer schriftlichen Abstimmung sind die Stockwerkeigentümer vielleicht auch misstrauisch, ob richtig zusammengezählt wurde. Um das zu überprüfen, haben sie das Einsichtsrecht in alle Unterlagen, dies führt zu einem grossen Mehraufwand für die Verwaltung. Das alles könnte man vermeiden mit einer normalen Präsenzversammlung unter Einhaltung der Vorgaben des BAG betreffend Hygiene und Abstand.



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

## Günstige Dächer

# WEBER

**WEBER DACH AG**  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren*

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
**044 482 98 66** [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

## SEMINAR

# «Liegenschaften in der Steuererklärung 2020»

Kurs für Hauseigentümer

**REFERENTEN:** Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich  
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

**Datum:** Freitag, 22. Januar 2021, 8.30 bis 11.00 Uhr

**Türöffnung:** 8.00 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 230.–, Ehepaar\*\* CHF 360.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 440.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

Änderungen vorbehalten

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Steuern» vom 22. Januar 2021

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

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

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

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

## Unterhalts- und Erneuerungsplanung



Der Ratgeber führt den Eigentümer von Bauteil zu Bauteil durch das ganze Gebäude und beschreibt den jeweils sinnvollen Unterhalt. Tabellarisch wird angegeben, welche Bauteile in welchen Zyklen kontrolliert werden sollten und was es speziell zu

beachten gilt.

Im zweiten Teil des Buches werden die ersten Schritte der Erneuerungsplanung und eine mögliche Abschätzung der Unterhalts- und Erneuerungskosten erläutert.

Durch das Buch erhält der Leser ausserdem Zugang zu digitalen Checklisten, einem Unter-

haltsjournal und zum Tool «Kostenplanung Gebäudeerneuerung» auf der Website des HEV Schweiz.

*Autor: Ammann Thomas, HEV Schweiz*

## Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften



In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und über die Neufestsetzung der Mietzinse.

*Autoren: Sommer Monika, Oberle Thomas und Bartholdi Stéphanie, HEV Schweiz*

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)</b> Artikel-Nr. 40059, 50 Seiten	CHF 19.50	CHF 25.50
<b>Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)</b> Artikel-Nr. 40058, 97 Seiten	CHF 29.50	CHF 35.50

Bestellformular siehe Seite 48

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

## elektro scherzinger ag



buecheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)

**installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice**



## jetzer storen.

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

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

Hauseigentümergebiet Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

BÄDER

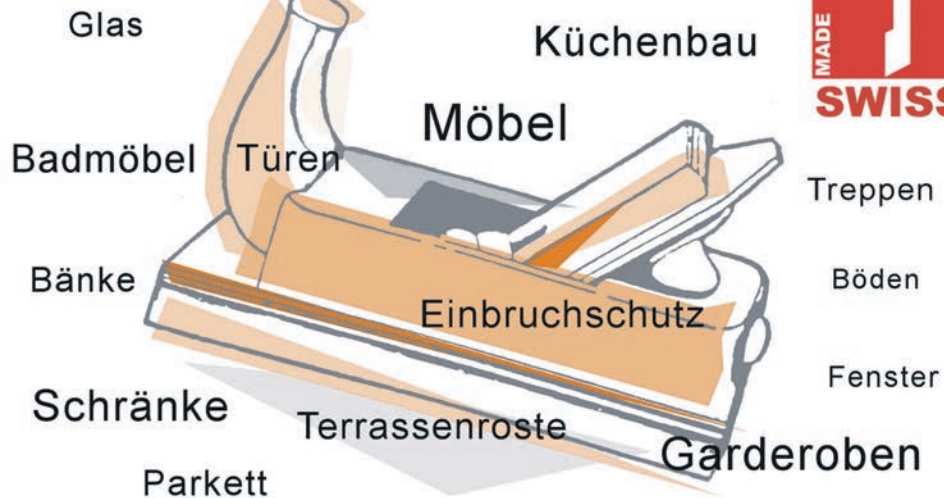
SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

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

Allgemeine Schreinerarbeiten



Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf  
Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · www.schreinerei-ruetschi.ch

SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

**Datum:** Freitag, 26. März 2021, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 26. März 2021

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

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

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

# Ernst Lüps AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50  
 8143 Stallikon Fax 044 201 34 72  
 Knüslistrasse 4 8702 Zollikon info@ernstlips.ch

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

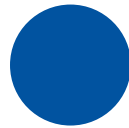
**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?  
 Reden und rechnen Sie mit uns!**

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

## 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.

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag  
 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

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
 Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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
		<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
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
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
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](http://www.hev-zuerich-shop.ch)**



## 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

**SCHREINER**

**GARTENBAU**

**BÄDER**

**DACHDECKER**

**KAMINFEGER**

Hier könnte  

# Ihr

  
 Inserat stehen

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

## Entdecken Sie diesen TV-Sender



# auftanken.TV

Finden Sie  
Erholung und Inspiration mit  
auftanken.TV

Wie empfangen?

Swisscom TV 73    DCG:Quickline 54  
 UPC 76    GGA Maur 54  
 Salt 123    SASAG 54 etc

[www.auftanken.tv](http://www.auftanken.tv): Livestream



**Spezialfällarbeiten**

**WO ANDERE AN IHRE  
GRENZEN STOSSEN,  
BEGINNT UNSER ALLTAG!**



Ihr kompetenter Partner seit 1991

**ERFAHREN, SICHER,  
SCHNELL UND  
KOSTENGÜNSTIG**

**Fällag AG**  
 Brüttenerstrasse 1  
 CH-8315 Lindau  
 Tel. 052 345 21 22  
 info@faellag.ch  
[www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)

Spezialfällarbeiten  
 Wurzelstöcke entfernen  
 Baurodungen  
 Baumpflege  
 Baumbeurteilungen



Sieht die Haut der alten Eibe nicht wie ein Gemälde aus?



LIEBER EIN DICKES FELL ALS EINE DÜNNE HAUT

## Nackte Haut

Kürzlich habe ich meine «Hautfotos» angeschaut. Dabei wurde mir bewusst, dass mich das Thema «Epidermis» schon längere Zeit faszinierte, obwohl ich mich nie eingehender damit befasst hatte. Allerdings wusste ich, dass die Haut uns schützt, auf Berührungen reagiert, im Alter schlaffer wird, sich ständig erneuert und vieles mehr. Narben, Flecken, Runzeln und andere Unregelmässigkeiten gehören zur individuellen Geschichte; zum Glück breiten sich auf meiner Haut weder Moos noch Flechten aus, ebenso wenig wie Parasiten sie bevölkern.



Moose und Farne zieren diese Leiter-Eberesche.

Selbstverständlich beschäftigt mich meine eigene Haut nicht so sehr, dass ich sie fotografisch dokumentiere und ihre Veränderungen studiere, obwohl ich manchmal gern «aus der Haut fahren» würde und mir Verschiedenes «unter die Haut geht». Viel mehr interessiert mich die Haut oder Rinde von Bäumen, die aufregender ist als die persönliche «dicke Haut».

Meine älteste Aufnahme einer Baumrinde stammt aus dem Landschaftspark Studley Royal and Fountains Abbey, den ich im Februar dieses Jahres an dieser Stelle beschrieben habe. Aufmerksam wurde ich auf diese Rinde einer vermutlich dreihundertjährigen Eibe (*Taxus baccata*), weil sie mich an ein abstraktes Gemälde erinnerte. Es schien von vielen Begegnungen, Verletzungen, kurz von Höhen und Tiefen des Baumes zu berichten.

Weitere Fotos kamen dazu und erzählen z. B. von der kupferrot glänzenden Haut einer Tibetskirsche (*Prunus serrula*) oder von einer besonders knorrigen Korkeiche (*Quercus suber*). Sie zeigen, wie unterschiedlich, aber attraktiv die

Rinden verschiedener Gattungen und Arten sind. Jetzt, wo der Winter naht, rücken solche Details in den Vordergrund, während im Sommer Blätter, Blüten und Früchte einzelner Gehölze die Hauptrolle im Naturtheater spielen.

### Konzentrische Ringe

Die Beobachtungen an den verschiedenen Rinden und Borken<sup>1</sup> waren Anlass, meine Botanikbücher zur Hand zu nehmen, mich mit dem Aufbau eines Baumstamms zu befassen und eine vereinfachte Erläuterung zu schreiben.

Schaut man den Querschnitt eines Stamms an, fallen die konzentrischen Ringe auf. Als erste schützt die Rinde – ob glatt oder borkig – das Gehölz vor äusseren Einflüssen. Wird der Stamm dicker, d. h. der Baum älter, «platzt» sie auf und wird runzlig. Dabei gibt es – ist das nicht zum «Aus der Haut fahren»? – Ausnahmen wie bei-

<sup>1</sup> Die Borke der Bäume ist die äusserste, bereits abgestorbene Schicht der Rinde.



Himalaja-Birken punkten mit besonders weisser Rinde.

spielsweise die Birken oder Rotbuchen, die statt mit einer dicken Rinde mit einer blossen, dehnungsfähigen Haut zufrieden sind und nicht bersten, aber abblättern.

Wie auch immer die Rinde beschaffen ist, dient sie als Schutzschicht vor physikalischen Einwirkungen wie Temperatur, Frost, Regen, Wind, Sonne, Feuer und vor mechanischen Einflüssen. Zudem wehrt sie Pilze ab und schützt vor Infektionen.

Wird diese äusserste Schicht zerstört, droht der Baum auszutrocknen. Pilze und Schädlinge, die in gesundem, feuchtem Holz nicht überleben könnten, nutzen die Gelegenheit und dringen in die Pflanze ein. Wird die Rinde nur leicht verletzt, verheilen die Wunden normalerweise wie Kratzer auf unserer Haut. Allerdings bleiben Narben, kleine Pusteln und Krater zurück, welche den Lebenslauf eines Baumes erzählen.

Unter dieser sichtbaren Schutzschicht liegt die Innenrinde oder Bast. Sie hat eine schwammige Struktur, durch die Wasser abfließen kann.

Die Mahagoni-Kirsche eignet sich als Hausbaum in kleineren Gärten.



Schmuck, die nackte Haut dieses Eukalyptus.

### Gestatten, die Direktorin des Gehölzes

Darunter liegt das Kambium, meiner Meinung nach die erstaunlichste Schicht eines Gehölzes. Diese sehr dünne Haut ist äusserst aktiv, denn sie kann erstens selber wachsen, zweitens nach aussen die Bastschicht vergrössern und drittens nach innen die Holzzellen vermehren. Für mich ist sie quasi die Direktorin, die ohne selber zu platzen, das Wachstum eines Baumes ermöglicht. Gut geschützt von Kambium, Bastschicht, Rinde und Borke, vermehren sich die Holzzellen und bilden Jahr für Jahr einen weiteren Jahresring. Im Splintholz wird zudem die Nahrung eingelagert, wobei die jüngsten, äusseren Teile am aktivsten sind. Während in der Bastschicht das Wasser wie erwähnt nach unten fliesst, steigt der Saft im jungen Holz nach oben respektive wird von den Blättern

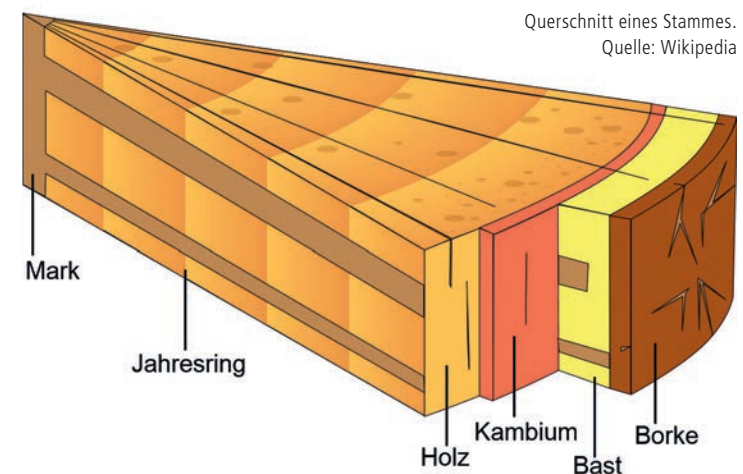
nach oben gesaugt. Der Kern oder das Mark eines Stammes hingegen ist meistens nicht mehr aktiv. Allerdings kann er dank der Einlagerung von Farb- und Selbstimpregnierungsstoffen äusserst fest und widerstandsfähig sein.

Während sich die einen unter uns über die eigenen Runzeln ärgern, regen sich die andern darüber auf, dass unsere Haut ständig Schuppen verliert, um sich zu erneuern. Vielleicht ist es ein Trost zu wissen, dass dies auch bei Bäumen geschieht, bei den einen mehr, den andern weniger. Wer genau beobachtet, kann unter Gehölzen Schuppen oder ganze Borkenstücke finden. Dies macht Sinn, denn würden die alten Teile nicht abgestossen, würde die Borke immer dicker.

Da sich Bäume nicht wie wir täglich waschen, sind ihre Runzeln bzw. die Risse dazwischen ein idealer Platz für Moose, denen die Feuchtigkeit in den Ritzen gefällt. Glücklicherweise schaden diese eigentümlichen Gewächse ihren Gastgeber nicht. Wird der Stamm zudem von Flechten besetzt, ist dies ein Grund, sich zu freuen, denn sie deuten auf gesunde Umweltbedingungen hin.

### Frühjahrsputz mit Seifenwasser

Das fehlende Waschritual der Bäume erinnert mich an einen Head Gardener, den ich in England kennen lernte. Er erzählte mir anschaulich, wie er die Stämme seiner Himalaja-Birken (*Betula utilis* hat eine auffallend weisse Rinde) jeden



Querschnitt eines Stammes. Quelle: Wikipedia



Eine alte Korkenzieherhasel glänzt geradezu.

Frühling mit Seifenwasser wasche, damit der Glanz makellos zur Geltung komme. Moose oder Flechten haben bei dieser Pflege allerdings keine Chance!

Leider haben die meisten von uns nicht genug Platz im Garten, um mehrere Bäume mit besonders reizvoller Rinde zu pflanzen. Mich tröstet jeweils der Gedanke, dass ich einige meiner Traumpflanzen in anderen Gärten, in Parkanlagen, Botanischen Gärten oder im heimischen Wald sehen kann. Die Parrotie (*Parrotia persica*) hat ebenso wenig Platz bei uns wie ein nicht winterharter Eukalyptusbaum (*Eucalyptus gunnii*) oder eine Platane (*Platanus hispanica*). Alle drei punkten mit einer abblätternden Schuppenborke. Auf die verschiedenen Zierkirschen wiederum verzichten wir, weil sie in unserm windstillen Garten von Monilia geplagt würden: Die Mahagoni-Kirsche (*Prunus serrula*) lockt mit rotbrauner Rinde, während die Tokyo-Kirsche (*P. yeodensis*) eine grau-weiss gemaserte Haut hat und Schmitt's Kirsche (*P. x schmittii*) mahagonibraun leuchtet. Hingegen freue ich mich über den Schlangenhautahorn (*Acer ruvinerve*) mit seiner

Ein empfehlenswertes Solitärgehölz ist die Tokyo-Kirsche.



Die zweistämmige Schwarzpappel erzählt von einem langen Leben.

grün-weiss gestreiften Rinde. Wir haben ihn als mehrstämmigen Strauch gepflanzt und müssen ihn – entgegen aller Regeln – durch regelmässigen Schnitt in Schach halten. Da sind die roten und gelben Triebe der Hartriegel (z. B. *Cornus alba* «Sibirica» oder *C. sanguinea* «Winter Beauty») platzsparender, aber weniger dominant.

Riesen mit besonders runzligen Rinden wie z. B. die Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudo-acacia*) oder die Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) besuche ich auf Spaziergängen in der Umgebung. Unten an der Thur gefällt mir eine zweistämmige Schwarzpappel (*Populus nigra*) mit ihren Pusteln und Runzeln besonders gut. Erstaunlicherweise bleibt die graue Haut der Buchen (*Fagus sylvatica*) bis ins hohe Alter von etwa hundert Jahren beneidenswert glatt. Dann wird sogar sie hauptsächlich am Stammfuss runzlig.

#### Standfest durch Drehwuchs

Fasziniert war ich, als mir an Flieder (*Syringa vulgaris*), Lärchen (*Larix decidua*) und Zierkastanien (*Castanea sativa*) nicht nur ihre rissigen Rinden auffiel, sondern ich auch entdeckte, dass diese häufig verdreht waren. Wie schlau sind doch diese Bäume, die oft starken Winden aus-

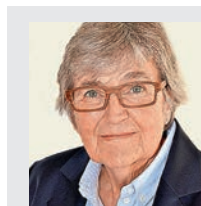


Gerader Wuchs und regelmässige Furchen sind Kennzeichen der Scheinzypresse.

gesetzt sind: Ihr Drehwuchs entspringt nicht einer Laune, sondern macht sie standfester.

Genauso wie die Pflanzen kann ich nicht aus meiner Haut fahren und muss mich mit Runzeln und Narben – ob verdreht oder gar verfärbt – abfinden. Indes gelingt es mir nicht immer gleich gut, sie zu akzeptieren. Die tiefen Furchen des alten Lebensbaums (*Thuja occidentalis*), die borke Rinde der Korkeiche (*Quercus robur*) und die scheinbar glatte Haut der Korkenzieherhasel (*Corylus avellana* «Contorta») hingegen bewundere ich und denke, dass ein dickes Fell in jeder Lebenslage deutlich angenehmer ist als eine dünne Haut, mindestens bei Bäumen!

Empfehlenswerte weiterführende Literatur: Dietrich Böhlmann: «Gehölzbiologie – Warum die Bäume nicht in den Himmel wachsen». Wiebelsheim 2013.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



Die Rotwildherde hat sich ein Winterfell zugelegt und bewegt sich möglichst energiesparend.  
Bild: iStock.

TIERE IM WINTER (TEIL 2)

## Überwinterungsstrategien der Daheimgebliebenen

Für uns ist die Winterzeit kein Problem. Wir kleiden uns wärmer, leben in beheizten Wohnungen und wir kaufen unsere Nahrung im nächsten Supermarkt ein. Für die Tiere, die bei uns bleiben, ist der Winter aber eine grosse Herausforderung. Ihr Zugang zum Futter ist limitiert und beheizte Räume hat die Natur nicht vorgesehen. Wildtiere mussten demnach verschiedene Strategien entwickeln, damit sie unbeschadet kalte Nächte überstehen und harte Winter überleben können.

Es gibt Fragen, bei denen ich als Biologe zusammenzucke, weil ich erahne, dass ich sie nicht beantworten kann. Sie beginnen meistens mit dem Satz: «Du bist doch Biologe. Wie ist das eigentlich mit ...?» Das Dumme daran ist, dass es oft sehr

praktische und naheliegende Fragen sind. Keiner fragt mich: «Du, wie ist das eigentlich mit der enzymatischen DNA-Synthese? Wächst die DNA-Kette wirklich durch Addition von Triphosphaten ans freie 3'-OH dieses Makromoleküls?»

Nein, man fragt mich so banale Dinge wie: «Du, wie verbringen unsere Tiere eigentlich den Winter? Ja, wo sind die denn überhaupt? Wieso erfrieren die nicht?» Ich gebe dann jeweils zu bedenken, dass das Fach Biologie eben ein ausserordentliches, ja geradezu gigantisch grosses Gebiet ist, dass ich halt Mikrobiologie studiert habe und so weiter. Aber meistens fruchtet das nichts und meine Reputation als Biologe beginnt zu bröckeln.

Ich habe mich nun mit dem Thema «Wie überleben Tiere den Winter» auseinandergesetzt und bin erleichtert: Es gibt nun eine Angstfrage weniger, die mich zusammensucken lässt.

### Überwinterungsstrategien

Alle Überwinterungsstrategien haben das gleiche Ziel: Primär geht es darum, dass in dieser kalten Zeit möglichst wenig Energie verbraucht wird und möglichst wenig verloren geht. Viele Tiere legen sich in der warmen Jahreszeit auch Futtermittel an. Diese gespeicherte Energie wird dann in den Wintermonaten verwertet.

Man kann der Kälte jedoch auch ausweichen, indem man im Winter wärmere Breitengrade aufsucht. Hierzu braucht es aber Flügel und ein raffiniertes natürliches Navigationssystem. Darüber habe ich im letzten Artikel berichtet.



Lynx im Nationalpark Bayerischer Wald.  
Bild: wikipedia



Auch Zusammenkuscheln hilft gegen die Kälte.

### Winterkleider

Gegen die Kälte schützen sich sowohl pelztragende Säugetiere als auch die Vögel wie wir Menschen durch ein angepasstes Winterkleid: Das Federkleid der Vögel wird dichter und durch das Aufplustern bildet sich eine isolierende Luftschicht um den rund 40° warmen Vogelkörper. Die Vögel fetten ihre Federn öfters ein und machen dadurch das Federkleid wasserundurchlässig. Dies ist vor allem für die Wasservögel überlebenswichtig.

Bei den Pelztieren geschieht ähnliches: Das Fell wird dichter, die Haare werden länger, als Unterschicht wachsen feine Wollhaare und zwischen den Haaren sorgen Luftpolster für eine gute Isolation.

Beim Fischotter und anderen im Wasser lebenden Pelztieren spielt die Fellpflege ebenfalls eine wichtige Rolle. Ein fettendes Sekret wird ins Fell eingerieben und macht es dadurch wasserabstossend.

Eine weitere Massnahme gegen die Kälte ist auch das «Zusammenkuscheln». Diese Massnahme kennen nicht nur wir Menschen. Sie wird auch von Vögeln und Pelztieren praktiziert, um die Wärme «zusammenzuhalten» bzw. den Wärmeverlust klein zu halten.

### Winterschlaf, Winterruhe, Winterstarre

*Winterschläfer* überleben die kalte und nahrungsarme Winterzeit durch die Reduktion von lebens-

wichtigen und energiezehrenden Funktionen. Sie verbringen den Winter mit stark abgesenkter Körpertemperatur, unregelmässiger Atmung und drastisch abgesenktem Herzschlag. Winterschlaf bedeutet nicht, dass die Tiere im Winter durchschlafen. Ruhephasen wechseln sich ab mit aktiven Wachphasen. Zu den Winterschläfern gehören z. B. Fledermäuse, Siebenschläfer, Hamster und die Murmeltiere.

*Winterruher* behalten im Gegensatz zu den Winterschläfern ihre Körpertemperatur bei und auch ihre Wachphasen sind häufiger. Eine Winterruhe halten z. B. Braunbären, Dachse oder die Eichhörnchen.

In eine *Winterstarre* fallen Amphibien und Reptilien. Da sie ihren Wärmehaushalt nicht beeinflussen können, gleicht sich ihre Körpertemperatur der Umgebungstemperatur an. Sie überleben den Winter in einer Starre.

### Winterschlaf der Murmeltiere

Das Paradebeispiel für einen Winterschläfer ist das Murmeltier. Ab Oktober verbringt die Murmeltiergrossfamilie den Winter eng aneinandergekuschelt in ihrer selbstgebauten unterirdischen, mit Heu ausgepolsterten Schlafhöhle. Man nimmt an, dass die Jungtiere ohne dieses gegenseitige Wärmen kaum eine Überlebenschance hätten. Der Stoffwechsel befindet sich in einem einzigartigen Energiesparmodus: Magen und Darm sind verkleinert, das Herz schlägt nur noch dreimal



Die Amsel plustert sich auf.

pro Minute, und die Körpertemperatur beträgt nur 3 Grad Celsius. Wie alle Winterschläfer unterbrechen auch Murmeltiere ihren Winterschlaf. Etwa alle zwei Wochen erwachen die Tiere für zwölf bis achtzehn Stunden und erwärmen ihren Körper durch die Verbrennung ihrer Fettreserven auf die normale Körpertemperatur von 36 Grad.

Im Frühling wird es für die Murmeltiere dann Zeit, ihren Stoffwechsel wieder hochzufahren. Sie verlassen im April – etwas abgemagert infolge ihrer siebenmonatigen «Fastenzeit» – ihre Schlafkammer. Dabei sagt ihnen eine innere, mit der Tageslänge synchronisierte Uhr, wann der Winterschlaf beendet werden muss.

Das Murmeltier verschläft den Winter.

Bild: iStock.



### Anpassung der Nichtschläfer

Rehe, Damwild, Fuchs oder Hase machen bekanntlich keinen Winterschlaf. Aber auch sie müssen die kalte Jahreszeit mit dem knappen Futterangebot überstehen. Dies bringen sie zustande, indem sich diese Pelztiere ein Winterfell zulegen und sie sich möglichst energiesparend bewegen. Zudem wird ihre Verdauung an die Winterzeit angepasst.

Nehmen wir das Reh als Beispiel: Rehe fressen sich im Herbst ein beachtliches Fett- und Eiweisspolster an, da sie im Winter mit Brombeerblättern, Knospen und ähnlich kargem Futter Vorlieb nehmen müssen. Die Verdauung wird an diese Nahrung angepasst, indem die Anzahl Pansenzotten reduziert und die einzelnen Zotten verkürzt werden. Gegen die Kälte schützt ein dichtes, langhaariges Winterfell mit ausgezeichneten Isolationseigenschaften.

Um möglichst viel Energie zu sparen, reduzieren die Rehe ihre Aktivitäten auf das Nötigste und legen lange Ruhephasen ein. Deshalb sollte im Winter unbedingt Rücksicht auf die Wildtiere genommen werden: Skifahrer und Snowboarder sollen die Pisten nicht verlassen, da jedes Aufscheuchen und die dadurch ausgelöste Flucht die geschwächten Tiere noch weiter entkräftet.

### Wo überwintern Frösche und Reptilien?

Amphibien und Reptilien sind wechselwarm, ihre Körpertemperatur entspricht der Umgebungstemperatur. Im Winter stellen diese Tiere alle Aktivitäten und auch die Nahrungsaufnahme ein.

Die meisten Amphibien überwintern in frostfreien Verstecken an Land. Dazu gehören Nagerbauten, Wurzelspalten, Erdlöcher, Verstecke in morschem Holz oder unter Holz- und Laubhaufen. Andere Amphibien verbringen die Winterzeit am Gewässergrund im Schlamm. Sie nehmen den auch in dieser «Winterstarre» lebenswichtige Sauerstoff über ihre Haut auf.

Reptilien ziehen sich – teilweise in Gruppen – in Erdlöcher, Baumstrünke, Laub- Holz- und Komposthaufen zurück. Auch ihre Körperfunktionen sind während der Winterruhe auf ein Minimum reduziert. Sie zehren während dieser Zeit ohne Nahrungsaufnahme von den Reserven und verbrauchen durch den stark verlangsamten Stoffwechsel sehr wenig Energie.

Viele Amphibien- und Reptilienarten verfügen zudem über ein spezielles «Frostschutzmittel» im Blut, welches ein Gefrieren der Körperflüssigkeiten verhindert.

Libellen überwintern als Ei oder als Larve im Weiher – Eier legende Libelle im Sommer.



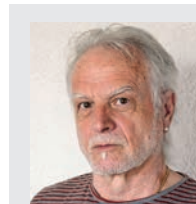
Überwintern als Puppe – Raupe und Puppe des Schwalbenschwanzes.

### Und wie überleben Insekten den Winter?

Die meisten Insekten und Spinnen sind im Winter nicht aktiv oder sie sterben – nehmen wir als Beispiel die Schmetterlinge – im Herbst. Die Überwinterung übernehmen ihre Eier, Larven oder Puppen und die nächste Adult-Generation wird sich dann wieder im Frühling entwickeln. Es gibt aber auch Insekten, die den Winter als erwachsene Tiere in einer Winterstarre überstehen. Diese Tiere überleben die frostige Jahreszeit im Freien an geschützten Orten wie Mauerritzen, Laub- und Asthaufen, oder sie vergraben sich ganz ins Erdreich. Andere finden Zuflucht in Kellern, Dachböden oder Garagen und verharren dort in einer Winterstarre. Falls man solche Tiere auffindet, dürfen sie nicht in wärmere Räume übersiedelt werden. Sie würden dann zu früh aktiv werden, ihre Energiereserven aufbrauchen und wegen fehlender Nahrung sterben.

Viele Insekten überwintern übrigens ebenfalls unter Zuhilfenahme eines Frostschutzmittels: Ihr Körper produziert Glycerin, welches auch bei Frosttemperaturen weit unterhalb des Gefrierpunktes eine Zerstörung der Zellen verhindert.

Wie überall gibt es auch hier Ausnahmen: So benötigt z. B. der Admiral-Schmetterling keine Massnahmen gegen die Kälte: Er tut es den Zugvögeln gleich, zieht im Herbst um und fliegt über die Alpen ins warme Mittelmeergebiet.



**Dr. Urs Baserga**

Biologe  
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

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

## ALBIS

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

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

## BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch  
P: Andres Bühner  
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

## Wohneigentum kann also doch nicht so schlecht sein

Haus- und Wohneigentümer stehen immer wieder in der Kritik. Altbekannte Klischees vom rücksichtslosen Vermieter und Ausbeuter werden regelmässig aufgewärmt. Dass unzufriedene Mieter jedoch eine Seltenheit sind, belegen regelmässig erhobene unabhängige Studien. Danach sind rund 90 Prozent mit ihrer Mietsituation zufrieden und eine grosse Mehrheit erachtet auch den Mietzins als angemessen. Rund 97 Prozent der Wohnungskündigungen werden vom Mieter ausgesprochen.

In dieser Situation ist jedoch völlig unverständlich, dass der Mieterverband in regelmässigen Abständen – wie immer wegen überhöhten (Anfangs-)Mietzinsen – Unfrieden zu stiften versucht. Sicher, schwarze Schafe gibt es überall, auch bei den Vermietern. Oft können Lösungen gefunden werden. Wenn gar nicht mehr anders möglich, kann die Schlichtungsbehörde in Mietsachen angerufen werden.

Ein anderes Thema, welches die Haus- und Wohneigentümer immer wieder beschäftigt, ist die Tatsache, dass sie vom Staat im wahrsten Sinne des Wortes gerupft werden. So zum Beispiel beim Eigenmietwert, welcher sich in der Steuerrechnung je nach Situation recht happig als fiktives Einkommen niederschlägt. Zuletzt hat auch der Ständerat dies erkannt. Irgendwie scheint aber die «Politik» entweder nicht willens oder nicht in der Lage, eine befriedigende Lösung zu finden.

Dazu kommen noch viele Gebühren und Abgaben, die ein Eigentümer einmalig oder periodisch zu entrichten hat. Ich verschone Sie vor einer Auflistung. Um Missverhältnisse aufzuzeigen – auch um Lösungsansätze zu erarbeiten –, hat der HEV Schweiz dazu wiederholt Erhebungen durchgeführt.

Trotz aller staatlicher Belastungen: Wohnraum ist gefragt und es wird weiter gebaut. Jede Woche werden in den Amtsblättern Dutzende von Bauprojekten ausgeschrieben. Insbesondere bei den Wohnungen bzw. beim Stockwerkeigentum ist die Entwicklung seit Jahren ungebremst. Es gab noch nie so viele Einfamilienhäuser und die Nachfrage ist anhaltend hoch. Die Wohneigentümerquote ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Also kann Wohneigentum doch so schlecht gar nicht sein, wie es von gewisser Seite immer wieder dargestellt wird.

H. Egloff  
Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 



WEIL WIR UNSEREN  
QUALITÄTS-  
STANDARD HOCH  
SETZEN, ERHALTEN  
SIE DIESEN AUCH  
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **id group.org**