

Der Zürcher Hauseigentümer



S. 12 Flughafenregion: Lärmschutzgelder für zusätzliche Eigentümer

S. 21 Was ist bei der Vermietung einer Ferienwohnung zu beachten?

S. 44 Im besten Alter: Wenn ein Garten Geburtstag hat...

Pfister | Partner Baumanagement



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

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

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-
und Elektroinstallation

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



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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Eher halb voll als halb leer

Veränderungen sind für eine Stadt unabdingbar. Eine Stadt, die sich nicht ständig weiterentwickelt, ist entweder tot oder ein Museum. Wenn Veränderungen aber schon unumgänglich sind, dann doch lieber zum Besseren. Niemand wird wünschen, dass eine Stadt unattraktiver wird, dass ein Quartier der Verslumung überlassen wird. Erstaunlicherweise findet aber die umgekehrte Entwicklung, dass ein Quartier sich gewissermassen vom hässlichen Entlein zum schönen Schwan mausert, keineswegs überall Applaus. Gentrifizierung, Seefeldisierung sind dann die negativ konnotierten Etiketten.

Dieses Schicksal hat auch die Weststrasse ereilt. Zwar wird durchaus anerkannt, dass sie seit der Verbannung des Durchgangsverkehrs kaum wiederzuerkennen ist, dass die Lebensqualität sich massiv verbessert hat. Aber die Bodenpreise sind halt gestiegen und damit auch die Mieten. Wurden die Häuser früher mehr oder weniger ihrem Schicksal überlassen, sind sie inzwischen rundumerneuert. Lärmige Altbauwohnung vs. ruhige moderne Wohnung – aber offenbar ist es nicht für jedermann selbstverständlich, dass das Bessere einen höheren Preis hat als das weniger Gute.

Man mag es – wie kürzlich im «Tages-Anzeiger» – bedauern, wenn ein Grundstück von einer Pensionskasse erworben wird. Das bedeutet nämlich wahrscheinlich höhere Mieten. Man sollte aber auch die andere Seite der Medaille sehen: An guter Lage gibt es attraktive Wohnungen. Und vielleicht noch wichtiger: Für die zukünftigen Renten bedeutet es eine gewisse Sicherheit.

Gemäss einer Analyse (M. Paganini, S. Jacoby) sind die Eigentumsverhältnisse übrigens relativ stabil. Eine auffällige Häufung von Handänderungen, die auf Spekulation hinweisen könnte, gibt es offenbar nicht. Zum Verkauf kommt es wie in der ganzen Stadt meistens wegen Todesfällen. Liegenschaften ohne jeden heute selbstverständlichen Komfort schreien förmlich nach einer umfassenden Modernisierung. Erbgemeinschaften trauen sich das oft nicht zu. Der Anteil privater Eigentümer sinkt in Zürich denn auch kontinuierlich, während der von institutionellen Anlegern und Immobiliengesellschaften zunimmt. Eine Trendumkehr wäre zu begrüssen. Ein Abbau von Vorschriften und einfachere Bewilligungsverfahren könnten dabei helfen.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümerversband Kanton Zürich

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

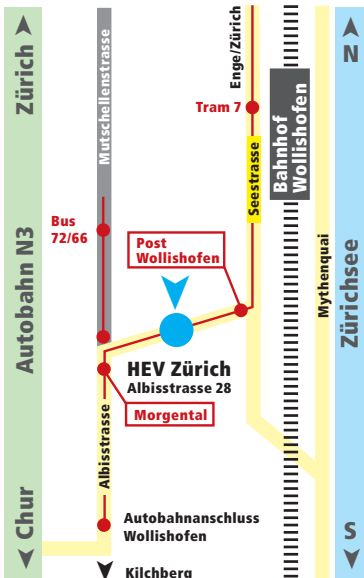
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Herausgeber

Hauseigentümerversband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerversband 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

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. oec. HSG Stefan Giezendanner,
TBO Treuhand AG, Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. 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

Jasmina Husic
HEV Zürich, Postfach,
8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch,
Tel. 058 344 91 22



[linkedin.com/company/hev-zuerich](https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich)



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

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



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

SEITE DES DIREKTORS

Eher halb voll als halb leer 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Viel Vertrauen verspielt und wertvolle Zeit
«verplämpert»** 59

AKTUELL

**ANLAUFSTELLE IN BAUSACHEN
Helpline «Rotes Telefon» wird definitiv
weitergeführt** 7

**VERLUSTVORTRAG FÜR ENERGIESPARRMASS-
NAHMEN UND ABRUCHKOSTEN
Was für steuerliche Auswirkungen haben die neuen
Bestimmungen?** 8

**FLUGHAFENREGION
Lärmschutzgelder für zusätzliche Eigentümer** 12

POLITIK

**REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ
HEV Kanton Zürich lehnt Vorlage ab und unterstützt
allfälliges Referendum** 16

ZUM TITELBILD

Winteridylle in Braunwald: Die Nachfrage nach
Ferienwohnungen ist wegen Corona stark angestiegen.

Bild: Adobe Stock

RECHT

**MIETRECHT
Was ist bei der Vermietung einer Ferienwohnung
zu beachten?** 21

**EIGENTUMSWOHNUMG
Wie wird das Stimmrecht bei einer
Nutzniessung oder im Wohnrecht ausgeübt?** 24

**MIETRECHT
Kettenmietverträge – sind sie rechtlich zulässig?** 27

**SANIERUNGSKÜNDIGUNG
Wann ist diese zulässig?** 30

**MIETRECHT
Wann gilt eine luxuriöse Wohnung als
Luxusmietobjekt?** 33

NATUR

**IM BESTEN ALTER
Wenn ein Garten Geburtstag hat ...** 44

**SPRÜCHE KLOPFEN ZUM ZWEITEN
Wer zuletzt lacht ...** 50

SERVICE

**SEMINAR
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 25

**DRUCKSACHENVERKAUF
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel** 36

Bestellformular 39

Kreuzworträtsel 42

Sektionen-Info 56

Inserenten stellen sich vor 58

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerversband Zürich Dienstag, 27. April 2021, Best Western Hotel Spigarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.





ANLAUFSTELLE IN BAUSACHEN

Helpline «Rotes Telefon» wird definitiv weitergeführt

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat beschlossen, die Helpline – die Anlaufstelle in Bausachen – definitiv weiterzuführen. Damit wird aus dem bislang befristeten ein definitives Angebot, welches ratsuchenden Bauherrschaften auch in Zukunft zur Verfügung stehen wird. Mit dem Beschluss wird der jahrelange Einsatz des HEV Zürich für möglichst einfache und faire Verfahren honoriert.

Entgegen dem Antrag der Grünen und der AL in der vorberatenden Kommission, auf die definitive Einführung der Anlaufstelle zu verzichten, hat eine Mehrheit des Gemeinderates anders entschieden. Die Helpline wird somit dauerhaft weitergeführt.

Albert Leiser, der als FDP-Gemeinderat und Direktor des HEV Zürich an vorderster Front an der Etablierung des «Roten Telefons» beteiligt war, zeigt sich denn auch sehr zufrieden mit dem Entscheid des Gemeinderates: «Die vom

HEV Zürich mitinitiierte Helpline ist ein grosser Erfolg. Ich freue mich sehr, dass aus dem bis jetzt befristeten ein definitives Angebot wird, das Bauwillige auch in Zukunft nutzen können.»

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



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



www.hev-zuerich.ch

HINTERGRUND DER HELPLINE «ROTES TELEFON»

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



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



Bild: Adobe Stock

VERLUSTVORTRAG FÜR ENERGIESPARMASSNAHMEN UND ABBRUCHKOSTEN

Was für steuerliche Auswirkungen haben die neuen Bestimmungen?

Im Zuge der Umsetzung der Energiestrategie 2050 sind zugunsten energiepolitischer Ziele neue Massnahmen in die Steuergesetze aufgenommen worden. Die neuen Bestimmungen sind seit dem 1.1.2020 in Kraft und kommen somit erstmals für die Steuererklärung 2020 zur Anwendung. Was bedeutet dies für Sie als Hauseigentümer?

Da die Kosten bei umfassender Sanierung oftmals höher sind als das im selben Jahr erzielte Einkommen, führten energetische Massnahmen teilweise zu einem Verlust, welcher steuerlich nicht geltend gemacht werden konnte. Neu können Investitionen in energiesparende Massnahmen nicht mehr nur im Entstehungsjahr, sondern auch in den zwei Folgejahren steuerlich in Abzug gebracht werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Zudem qualifiziert sich neu auch der Abbruch eines bestehenden Gebäudes als abzugsfähiger Aufwand, sofern innerhalb der folgenden zwei Steuerperioden auf dem gleichen Grundstück ein Ersatzbau mit gleichartiger Nutzung realisiert wird. Als steuerlich abzugsfähige Rückbaukosten gelten die Demontage von Installationen (z. B. Heizung, sanitäre Anlagen, Lüftung etc.), der Abbruch, der Abtransport und die Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abzugsfähig sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens

«Raum für Vertrauen heisst für mich, mit engagierter Grundlagenarbeit zu einer erfolgreichen Teamleistung beizutragen.»

*Sandra Nyffenegger
Immobilienbewirtschaftung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungs- und Aushubarbeiten. Auch hier gilt, dass Aufwendungen, die in der laufenden Steuerperiode nicht vollständig geltend gemacht werden können, in den zwei nachfolgenden Perioden in Abzug gebracht werden können.

Resultiert somit in der Steuererklärung 2020 infolge der Ausführung von Energiesparmassnahmen oder infolge von Abbruchkosten ein negatives Reineinkommen (= Einkommen vor Sozialabzügen), kann der überschüssende Anteil, soweit durch Energiesparmassnahmen oder Abbrucharbeiten bedingt, auf die Steuerperioden 2021 und 2022 vorgetragen werden. Es empfiehlt sich, den überschüssenden Anteil in der Steuererklärung 2020 detailliert zu dokumentieren.

Abzugsfähige Unterhaltskosten möglichst auf mehrere Steuerperioden verteilen

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass die Verteilung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten auf mehrere Steuerperioden, soweit dies möglich ist, nach wie vor steuerlich attraktiver ist als der Vortrag eines Verlustes auf die zwei Folgeperioden. Durch geschickte Planung des Liegenschaftsunterhalts kann durch die Verteilung auf mehrere Jahre die Steuerprogression stärker gebrochen werden als durch die Verrechnung des Verlustvortrages. Zudem können dadurch allfällige Sozialabzüge in beiden Steuerperioden voll ausgeschöpft werden.

Beispiel (vereinfacht): Ein Ehepaar mit Wohnsitz Zürich hat im 2020 und 2021 vor Abzug der Kosten für die energetische Sanierung der Liegenschaft je ein steuerbares Einkommen (vorliegend = Reineinkommen) von CHF 150 000. Die energetischen Sanierungsmassnahmen betragen insgesamt CHF 180 000. Sofern diese Kosten vollständig im Jahr 2020 berücksichtigt werden (wobei wie beim übrigen Liegenschaftsunterhalt auch, konsequent entweder auf das Rechnungs- oder Zahlungsdatum abzustellen ist), ergibt sich ein Verlust von CHF 30 000, welcher auf das Steuerjahr 2021 vorgetragen werden kann. Im Steuerjahr 2021 wird durch den Abzug des Vorjahresverlustes das steuerbare Einkommen auf CHF 120 000 reduziert. Im Gegensatz dazu, kann bei einer geplanten gleichmässigen Aufteilung

der Kosten auf die Steuerjahre 2020 und 2021 (je CHF 60 000 steuerbares Einkommen im 2020 und im 2021) die Progression stärker gebrochen und ein Steuervorteil von rund CHF 7600 erreicht werden.

Abzugsfähige Kosten müssen dokumentiert werden

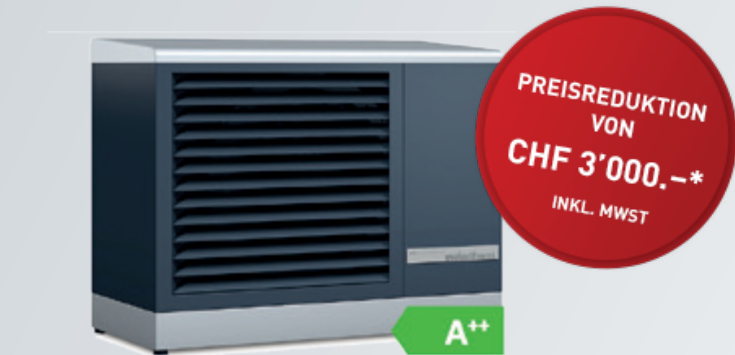
Es ist zu beachten, dass der Steuerpflichtige die abzugsfähigen Kosten für Energiesparmassnahmen/Umweltschutz bzw. Abbruch nachweisen muss. Es empfiehlt sich daher, von den beauftragten Handwerkern separate Rechnungen bzw. eine detaillierte Aufteilung und Beschreibung der Kosten für Energiesparen/Umweltschutz bzw. Abbruchkosten und der übrigen Unterhaltskosten zu verlangen.

Gemäss Rücksprache mit dem Kantonalen Steueramt Zürich ist zurzeit keine Anpassung der Formulare vorgesehen. Das Merkblatt über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften soll zeitnah angepasst werden (aktuell noch ausstehend). Die Steuerpflichtigen haben mittels Beilage zur Steuererklärung zu dokumentieren, inwiefern ein Reinverlust durch energetische Massnahmen bzw. Abbruchkosten begründet ist. Abschliessend ist zu beachten, dass die Abzugsfähigkeit des entsprechenden Verlustes (wie bei der Verlustverrechnung üblich) nicht im Jahr der Deklaration der entsprechenden Kosten, sondern erst bei der Nutzung in den zwei Folgejahren durch die Steuerbehörden geprüft wird.

Für weitere Details verweisen wir auf den umfassenden Artikel «Energetische Sanierungen lohnen sich immer mehr» von Martin Byland, «Der Zürcher Hauseigentümer», Ausgabe 05-2019, S. 37ff.



Stefan Giezendanner
Lic. oec. HSG,
eidg. dipl. Steuerexperte
Leiter Steuern TBO Treuhand AG



SWISSTHERM

Jetzt auf eine Wärmepumpe umsteigen und von attraktiven Fördergeldern profitieren

Aktion gültig bei Bestellung bis 28. Februar 2021*

Gerne unterbreiten wir Ihnen unsere Aktion für eine Gesamtanierung mit Swisstherm. Sie erhalten eine **Preisreduktion von CHF 3'000.-**** auf Ihre Sanierung mit einer Wärmepumpe und profitieren dazu gegebenenfalls von Fördergeldern.

*Aktion nur gültig in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Freiburg, Luzern, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, Thurgau, Zug und Zürich.

**Alle Preise verstehen sich inkl. Montage, Meldeverfahren sowie MWST. Die Preise werden bei einem persönlichen Gespräch vor Ort überprüft.

Kontaktieren Sie uns noch heute unter unserer **Energie- und Wärme-Hotline**, oder fordern Sie gleich jetzt Ihre Online-Offerte an.

www.migrol.ch

Migrol AG, Badenerstrasse 569, 8048 Zürich

ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000

Energie- und Wärmelösungen von Migrol

FLUGHAFENREGION

Lärmschutzgelder für zusätzliche Eigentümer

Der Kanton Zürich unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften in der Flughafenregion bei der Finanzierung von hochwertigen Schallschutzmassnahmen. Und zwar in Gebieten, in denen der Betrieb des Flughafens zu einer Lärmbelastung über dem sogenannten Immissionsgrenzwert führt. Das Programm läuft seit 2012.

Ab sofort profitieren noch mehr Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer

Seit letztem Jahr haben nun zusätzliche Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer Anrecht auf finanzielle Unterstützung beim Einbau von neuen Fenstern oder einer Dämmschicht an der Gebäudehülle. Der Kantonsrat hat im Juni 2020 der Teilrevision 2017 des kantonalen Richtplans und damit einer Ausdehnung der sogenannten Abgrenzungslinie zugestimmt.

Professionelle Beratung und zielgerichtete Massnahmen

Das Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» bietet Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern eine professionelle Schallschutz- und Energieberatung an. Fachleute zeigen auf, mit welchen Massnahmen Liegenschaften saniert werden können, damit diese bezüglich Wärmedämmung, Haustechnik und Schallschutz einem modernen Stand entsprechen – und was dies kostet. Schallschutztechnische Sanierungsmassnahmen werden dann finanziell unterstützt, wenn gleichzeitig eine energetische Sanierung erfolgt. Gefördert wird zudem der Ersatz bestehender Wohnliegenschaften durch Minergie-Neubauten. Mit dem Programm werden keine Steuergelder verwendet; finanziert wird es über den Flughafenfonds. Dieser wurde mit dem Erlös bei der Privatisierung des Flughafens geäuft.

Kantonaler Richtplan: Mit der neuen Abgrenzungslinie (blau) können mehr EigentümerInnen vom Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» profitieren.

Weniger Fluglärm Betroffene dank Schallschutzmassnahmen

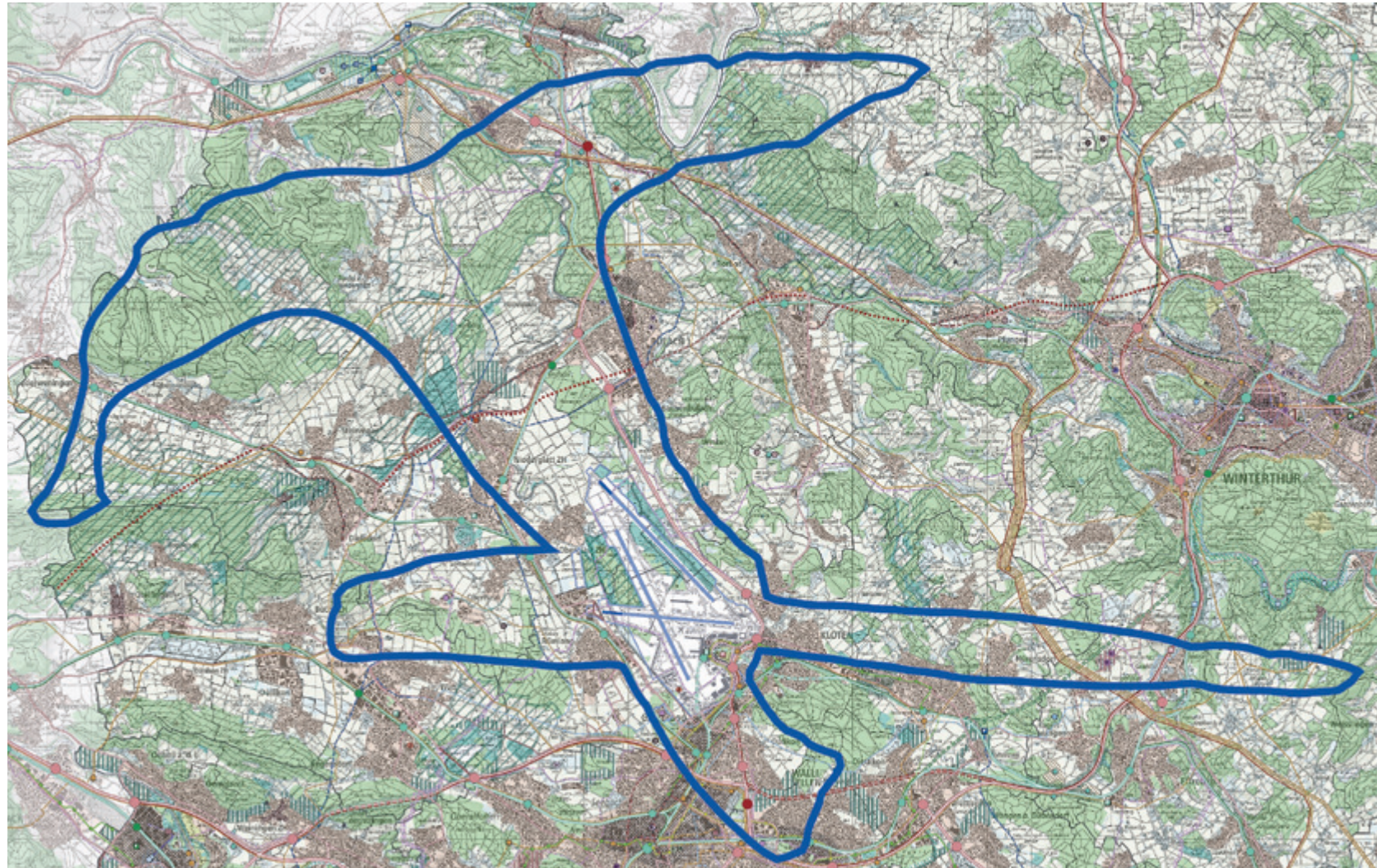
Die kantonalen Fördermassnahmen ergänzen die Gebäudeprogramme von Bund und Kantonen sowie das Schallschutzprogramm des Flughafens Zürich. Das durch den Richtplan bezeichnete Gebiet ist zu einem grossen Teil, aber nicht vollständig deckungsgleich mit den Sanierungsgebieten des Schallschutzprogramms des Flughafens Zürich.

Das Ziel des Kantons ist es, dass in Zukunft alle Wohnbauten in der Flughafenregion über einen hochwertigen Schallschutz verfügen. Denn

dies reduziert die Zahl der Fluglärm Betroffenen. So ist der Zürcher Fluglärmindex (ZFI) 2019 erneut gesunken – vor allem dank positiver Veränderungen im Flugbetrieb und des zunehmenden Einflusses der Schallschutzmassnahmen.

Nähere Informationen zum Förderprogramm finden Sie auf www.wohnqualitaet.zh.ch.

Text: Zürcher Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Mobilität, Abteilung Flughafen & Luftverkehr





SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

TELEFON-AUFTRAGSDIENST



Nie mehr ein unbesetztes Telefon!
Wann immer Sie selber nicht anwesend sind... wir antworten für Sie.

Heute anrufen - morgen betriebsbereit!

Wir erledigen
Terminvereinbarungen,
Bestellentgegennahme,
Reservierungen,
Mitteilungen, usw.



CITY TELEFON- UND BÜRODIENST GMBH
BAHNHOFSTRASSE 44 - 7000 CHUR
TEL 081 255 33 33 - FAX 081 252 33 40
WWW.CITYTELEFON.CH

WIR AKZEPTIEREN 100% WIR-ZAHLUNG




**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

Von der Analyse bis zur Sanierung:
für ein gesundes Wohnklima und für die Wertsteigerung Ihrer Immobilien.
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.
Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

Über 20 Jahre erfolgreich!

Qualität. Garantiert.



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der Nachbarliche Haus-segen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ

HEV Kanton Zürich lehnt Vorlage ab und unterstützt allfälliges Referendum

Der HEV Kanton Zürich ist enttäuscht über die am 17. Dezember 2020 von der Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) vorgestellte Vorlage zur Revision des kantonalen Energiegesetzes. Statt substantielle Verbesserungen am ungenügenden regierungsrätlichen Gesetzesentwurf vorzunehmen, hält die KEVU am staatlichen Zwang fest. Sollte die Vorlage im Kantonsrat nicht verbessert werden, wird der HEV Kanton Zürich ein allfälliges Referendum unterstützen.

Der HEV Kanton Zürich äusserte sich bereits anlässlich der Präsentation des Entwurfes durch Baudirektor Martin Neukom (Grüne) am 8. Mai 2020 skeptisch über die geplante Gesetzesrevision. Umso ernüchternder fällt für den HEV Kanton Zürich die Vorlage der KEVU aus.

Insbesondere § 11 Absatz 2 des revidierten Energiegesetzes, der sogenannte «Zurich Finish», stösst beim HEV Kanton Zürich auf Ablehnung. Dieser restriktive, eigentümerfeindliche und schweizweit einzigartige Passus sieht vor, dass alte Öl- und Gasheizungen nur noch unter sehr restriktiven Bedingungen durch neue, moderne und energieeffizientere Öl- und Gasheizungen ersetzt werden dürfen.

HEV Kanton Zürich unterstützt allfälliges Referendum

Dass der Kanton eine Revision vorlegt, die mit dem «Zurich Finish» über den Konsens der kantonalen Energiedirektoren hinausgeht und mit der er sich auf Kosten der Hauseigentümer als Musterschüler inszenieren will, ist für den HEV Kanton Zürich nicht hinnehmbar.

Zur Erfüllung des umstrittenen § 11 Abs. 2 will die Kommission das Gesetz immerhin mit einer Härtefalllösung ergänzen. Sollte der «Zurich Finish» nicht doch noch aus dem Gesetz gestrichen werden, wird der HEV Kanton Zürich darauf achten, dass diese Härtefallregelung im Gesetz verankert wird. Damit lassen sich finanzielle und soziale Härtefälle vermeiden.

Gleichwohl: Passiert die Gesetzesrevision voraussichtlich am 1. Februar unverändert den Kantonsrat oder wird sie punktuell gar noch von der sogenannten «Klimaallianz» verschärft, wird der HEV Kanton Zürich ein allfälliges Referendum unterstützen. Kommt hingegen ein Kompromiss zustande und resultiert am Ende doch noch ein Energiegesetz im Rahmen der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN14), würde der HEV Kanton Zürich dies begrüssen.

Zwang wird Leistungsausweis der Hauseigentümer nicht gerecht

Auch wenn der HEV Kanton Zürich die Gesetzesrevision ablehnt, unterstützt er im Grundsatz die Bestrebungen, die CO₂-Emissionen aus Öl- und Gasheizungen weiter zu reduzieren. Im Unterschied zum Baudirektor und zu einer Kommissionsmehrheit setzt er aber auf Freiwil-

ligkeit und Eigenverantwortung statt auf Zwang und Vorschriften.

Ein Zwang wird dem Leistungsausweis der Hauseigentümer nicht gerecht: Verglichen mit dem Gesamtvolumen des Referenzjahres 1990 haben sie im Jahr 2019 die CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen im Gebäudebereich schweizweit um 29,9% gesenkt – dies auf freiwilliger Basis und dies notabene bei einer Zunahme an Wohngebäuden um 33% gegenüber 1990.

Auch investieren sie gesamtschweizerisch jährlich rund 10,5 Milliarden Franken in den Unterhalt und die Erneuerung, insbesondere in die energetische Sanierung ihrer Liegenschaften. All dies zeigt: Die Hauseigentümer nehmen ihre Verantwortung längst wahr. Dank ihnen ist der Gebäudebereich auf Zielkurs, womit das Ziel eines Netto-Null-Ausstosses bis 2050 erreicht werden kann. (sj)



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG
Zürich

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Langnau am Albis

Freistehendes 2½-Zimmer-Wohnhaus in der Freihaltezone

An äusserst zentraler Lage mitten in Langnau a. A., unterhalb der reformierten Kirche, gelegen. Baujahr 1925, sep. Gartenhaus, Bj. 1985, Grundstücksfläche 2228 m², BZO: Freihaltezone.

Verhandlungspreis: CHF 1 030 000.–.



Nürensdorf

Grosszügige 4½-Zimmer-Wohnung in der obersten Etage

An zentraler Lage, südöstlich des Dorfsentrums gelegen, Wohnung im 3. OG (zuoberst), Wohnfläche ca. 116 m², grosser gedeckter Balkon ca. 18,5 m², Keller- und Estrichabteil, Baujahr 1971 (Renovationsbedarf).

Verhandlungspreis: CHF 800 000.– (inkl. Einzelgarage).



Uster

Herrliche Aussicht bis in die Berge

4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit herrlicher Weitsicht, an zentraler Lage in der Stadt Uster, in einem begehrten und ruhigen Wohnquartier gelegen. Wohnfläche ca. 104,6 m², Baujahr 1953 (Renovation 2010), Grundstücksfläche 338 m².

Verkaufspreis: CHF 1 200 000.– (inkl. 2 Einzelgaragen).

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

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



Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



ROHRMAX® Lüftungsreinigung

Alle Marken

Werterhalt-Tipp

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

Informiert sein!

**Kostenlose
Kontrolle
Rohre +
Geräte**

Teure Lüftungsanlagen 0848 852 856
Werterhalt – alles hygienisch?

info@rohrmax.ch rohrmax.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

MIGROL

Tankrevision

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)
Eine Tankanlage soll laut Gesetz regelmässig von einer Fachfirma kontrolliert werden.

Ihre Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 0844 000 000 oder unter
www.migrol-tankrevision.ch

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



MIETRECHT

Was ist bei der Vermietung einer Ferienwohnung zu beachten?

«Wir möchten zum ersten Mal unsere Ferienwohnung im Bündnerland vermieten. Wie sieht ein solcher Mietvertrag aus, worauf müssen wir achten?»

Wie kürzlich in verschiedenen Medien zu lesen war, erlebt die Parahotellerie aufgrund von Corona einen erheblichen Aufschwung, die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist stark gestiegen. Dabei profitieren gerade auch kleinere, eher unbekanntere Ferienorte mit wenig Infrastruktur, da viele Urlauber die grossen Hotspots und insbesondere die Menschenansammlungen meiden möchten.

In dieser Situation kann mancher Ferienwohnungseigentümer auf die Idee kommen, die Wohnung oder das Ferienhaus zum ersten Mal wochenweise zu vermieten. Dabei sind ein paar Besonderheiten zu beachten.

Definition

Eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus ist Wohnraum, der für den vorübergehenden Aufenthalt von maximal drei Monaten mit Ferienzweck bestimmt ist. Diese beiden Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit die Mietobjekte unter Art. 253a Abs. 2 OR fallen. Für diese Mietverhältnisse gelten die Schutzbestimmungen des Mietrechts nicht.

Im Gegensatz dazu gilt eine Wohnung, die als Zweitwohnung für unbestimmte Zeit oder für mehr als drei Monate gemietet wird, nicht als Ferienwohnung im Sinne des Gesetzes, selbst wenn der Mieter dort seine Ferien verbringt. Für ein solches Mietverhältnis gilt ganz normal das Mietrecht mit allen Schutzbestimmungen (Kündigungsschutz und Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen). Wenn im Falle einer Kündigung des Vermieters der Mieter jedoch eine Erstreckung verlangt, wird ihm eine solche wohl eher nicht oder nur kurz zugebilligt, da er kaum Härtegründe geltend machen kann wie bei einer Erstwohnung.

Befristete Mietverträge

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen im Sinne des Gesetzes (ohne Schutzbestimmungen des Mietrechts) werden stets befristete Verträge abgeschlossen. Sie enden automatisch mit dem im Vertrag genannten Datum, eine Kündigung ist nicht nötig. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erstreckung, eine Verlängerung des Vertrages ist nur nach gegenseitiger Absprache möglich. In der Hochsaison ist das ohnehin meistens unmöglich, weil die Ferienwohnungen und -häuser oft durchgehend ausgebucht sind.

Mietzins, Zahlungsmodalitäten, Kautions

Der Mietvertrag sollte klar festlegen, was im Mietzins inbegriffen ist und was zusätzlich als Nebenkosten verrechnet wird. Der Einfachheit halber kann man z.B. Heiz- und Warmwasserkosten, Wasserverbrauch, elektrischen Strom, Bettwäsche, Frottierwäsche etc. in den Mietzins einkalkulieren. Um Streitigkeiten und Verzögerungen am Schluss zu vermeiden, kann der Vermieter die Schlussreinigung selbst organisieren und die Kosten dafür entweder in den Mietzins einbeziehen oder eine Reinigungspauschale berechnen. Im Vertrag sollte auch klar geregelt werden, ob Kurtaxen separat zu bezahlen sind. Zu vereinbaren ist auch, ob eine Parkmöglichkeit besteht oder nicht und ob ein Parkplatz im Mietzins inbegriffen ist oder separat dazugemietet werden kann.

Weiter sollte festgehalten werden, wann der Mietzins zu bezahlen ist. Meistens wird eine Anzahlung bei der Buchung und die Restzahlung zwei bis vier Wochen vor Mietbeginn oder direkt bei Mietantritt vereinbart. Oft wird auch bei einer Ferienwohnung eine Kautions vereinbart für allfällige Schäden am Mietobjekt oder Mobiliar.

Diese muss im Gegensatz zur normalen Wohnungsmiete nicht auf einem Mieterkautionssperrenkonto bei einer Bank einbezahlt werden. Sie muss dem Mieter am Schluss wieder ausbezahlt werden, wenn er und seine Mitreisenden oder Gäste keine Schäden verursacht haben.

Ausstattung, Inventar

Es ist sinnvoll, im Mietvertrag nebst Anzahl Zimmern auch die Ausstattung zu erwähnen, so z.B. die Anzahl Betten (und evtl. Kinderbett), TV-Apparat, Internetanschluss, Waschmaschine, Geschirrspüler oder Safe. Auch Balkon, Terrasse, Pool, Sauna, Skiraum oder die Nutzungsmöglichkeit eines Gartens (mit oder ohne Gartenmöbel) sollte erwähnt sein. Ob die Bett- und Frottierwäsche mitgebracht werden muss, dazugemietet werden kann oder inbegriffen ist, sollte ebenfalls vermerkt sein. Man kann Bett-, Badezimmer- und Küchenwäsche sowie Geschirr und gesamtes Mobiliar in einer genauen Inventarliste aufzuführen, welche Bestandteil des Mietvertrages ist. Der Mieter sollte bei der Übergabe die Inventarliste prüfen und unterschriftlich deren Richtigkeit bestätigen. Auch die Anzahl ausgehändigter Schlüssel sollte vom Mieter quittiert werden.

Personenanzahl, Haustiere erlaubt oder nicht

Im Mietvertrag sollte geregelt werden, durch maximal wie viele Personen die Ferienwohnung oder das Ferienhaus genutzt werden darf. Die Mieter dürfen Besuch empfangen, auch zum Essen, aber eine Übernachtung der Gäste in der Wohnung ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt. Aus dem Ferienwohnungs Mietvertrag sollte auch hervorgehen, ob Haustiere gestattet sind oder nicht.

Mietbeginn, Rückgabe, Reinigung

Üblicherweise enthält der Mietvertrag die genauen Zeiten oder Zeitfenster des Mietbeginns und der Rückgabe der Ferienwohnung. Mietbeginn ist z.B. um 14.00 oder 15.00 Uhr, Rückgabe ist um 10.00 oder 11.00 Uhr. Dann bleibt genug Zeit für die Endreinigung. Die Vereinbarung einer Endreinigung durch den Vermieter bzw. einer von ihm beauftragten Reinigungskraft ist sinnvoll, um Streitigkeiten zu vermeiden und für



Bei der Vermietung von Ferienhäusern gilt es verschiedene Punkte zu beachten, damit das Ferienparadies auch weiterhin ein Paradies bleibt.

Bild: Fotolia

den meist nahtlos folgenden neuen Ferienmieter Hygiene und Sauberkeit zu gewährleisten.

Der Vermieter oder sein Verwalter haben die Wohnung und das Inventar bei der Rückgabe zu prüfen und eine allfällige Mängelrüge sofort anzubringen. Im Idealfall reicht die Kaution aus für die Schadenssumme und man kann sich darüber einigen. Wenn die Schäden grösser sind, ist ein Abnahmeprotokoll mit Unterschrift des Mieters nötig. Im Streitfall, wenn man sich nicht vor Ort einigen kann, empfiehlt es sich, die Mängel (Beschädigungen, fehlendes Inventar) umgehend mit einem Einschreibebrief zu rügen.

Kein Rücktritt vom Vertrag

Häufig wird vereinbart, dass bei Nichtbezahlen der Anzahlung innert vorgegebener Frist der Vertrag dahinfällt. Der Vermieter kann dann die Ferienwohnung neu vermieten.

Der Mieter kann auch bei wichtigen persönlichen Gründen wie z.B. Unfall, Krankheit oder

Todesfall in der Familie nicht vom Vertrag zurücktreten und schuldet den Mietzins auch bei Nichtbenutzen der Ferienwohnung. Bei einer verspäteten Anreise oder verfrühten Abreise schuldet der Mieter ebenfalls den gesamten Mietzins und kann keine Reduktion geltend machen. Für alle diese Fälle wird dem Mieter empfohlen, eine Reise-Annulationsversicherung abzuschliessen. Schneemangel oder schlechte Wetterprognosen sind ebenfalls kein Rücktrittsgrund und können zudem auch nicht versichert werden.

Stockwerkeigentum, Reglement und Hausordnung

Ferienwohnungseigentümer sind Stockwerkeigentümer und damit Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der vermietende Eigentümer ist der Gemeinschaft gegenüber verantwortlich, dass der Mieter die Gemeinschaftsordnung einhält. Die sogenannte «Gemeinschaftsordnung» besteht aus dem Reglement, denjenigen Beschlüs-

sen der Stockwerkeigentümersammlung, die auch für einen Mieter relevant sind (z.B. betreffend Veloabstellplatz, Skiraum oder Besucherparkplätzen), der Hausordnung und weiteren Vereinbarungen wie z.B. der Waschküchenordnung oder der Tiefgaragenordnung. Der Mieter sollte auch darüber informiert werden, wo, wie und wann er seinen Abfall entsorgen kann. Mit dem Mietvertrag muss der vermietende Eigentümer daher dem Mieter die relevanten Vorschriften überbinden, d.h. sie müssen explizit erwähnt werden oder die Hausordnung etc. muss zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrages erklärt werden.

Gästetaxe, Kurtaxe, Meldepflicht

In vielen Gemeinden gibt es ein Gesetz oder eine Verordnung über die Erhebung einer Gästetaxe, Kurtaxe, Sporttaxe und/oder einer Tourismussteuer. Vermietende Eigentümer sind verpflichtet, ihre Mieter bei der Gemeinde anzumelden und über die Erhebung der Taxen abzurechnen. Es ist empfehlenswert, sich direkt bei der Gemeinde über die Vorschriften und das Vorgehen zu erkundigen.

Besteuerung des Mietertrags

Wer die Ferienwohnung oder das Ferienhaus vermietet, hat den Mietertrag als Einkommen zu versteuern. Entsprechend kann für die Zeit der Vermietung der Eigenmietwert reduziert werden.

Im HEV-Zürich-Drucksachenverkauf (Tel. 044 487 1707) ist ein vorgedrucktes Formular «Mietvertrag für Ferienwohnungen» erhältlich, welches durch den Vermieter mit detaillierteren Regeln ergänzt werden kann.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

EIGENTUMSWOHNUNG

Wie wird das Stimmrecht bei einer Nutzniessung oder im Wohnrecht ausgeübt?

Der Inhaber eines beschränkt dinglichen Rechts am Stockwerkanteil ist nicht Stockwerkeigentümer und somit auch nicht Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft. Je nach beschränktem dinglichem Recht kann der Berechtigte trotzdem an der Beschlussfassung der Stockwerkeigentümersammlung teilnehmen.

Die Nutzniessung

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten – unter Vorbehalt einer anders lautenden Vereinbarung – den vollen Genuss des Stockwerkanteils (Art. 745 Abs. 2 ZGB). In der Regel benutzt der Nutzniesser die Stockwerkeinheit und trägt die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts und der Bewirtschaftung (Art. 765 Abs. 1 ZGB). Er ist also effektiv Bewohner und steht der Stockwerkeigentümergeinschaft sehr nahe.

Bei Vorliegen einer Nutzniessung haben sich Eigentümer und der Nutzniesser über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen. Die Betroffenen sind dabei bei deren Regelung frei. Sind sich Eigentümer und Nutzniesser nicht einig, so sieht das Gesetz vor, dass der Nutzniesser bei sämtlichen (normalen) Verwaltungsangelegenheiten das Stimmrecht ausüben kann. Dem Eigentümer kommt lediglich bei Entscheiden über Zweckänderungen sowie hinsichtlich nützlicher oder luxuriöser baulicher Massnahmen das Stimmrecht zu.

Das Wohnrecht

Selbst ohne ausdrückliche gesetzliche Erwähnung hat auch der Wohnberechtigte ein beschränktes Stimmrecht. Einerseits ist die Beanspruchung der Stockwerkeinheit mit der des Nutzniessers vergleichbar, andererseits untersteht das Wohnrecht mehrheitlich denselben Bestimmungen wie die Nutzniessung.

Zwei Bemerkungen seien jedoch angebracht:

- Sofern es sich nicht um ein ausschliessliches Wohnrecht (Art. 778 Abs. 2 ZGB) handelt, behält der Stockwerkeigentümer sein Stimm-

recht vollumfänglich, denn er wohnt weiter in der Stockwerkeinheit und hat die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu tragen.

- Von Gesetzes wegen haben sich (wie bei der Nutzniessung) der Stockwerkeigentümer und der Wohnrechtsberechtigte über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen. Diese Verständigung kann dazu führen, dass der Stockwerkeigentümer sein Stimmrecht behält.

Die anderen beschränkten dinglichen Rechte

Weder der Pfandrechtsgläubiger noch der Dienstbarkeitsberechtigte können anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung ein Stimmrecht ausüben. Ihre Berechtigung ist nicht vergleichbar mit derjenigen eines Nutzniessers oder eines Wohnberechtigten. Sie leben nicht im Stockwerkeigentum und sind auch nicht an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten beteiligt.

Persönliche Rechte

Auch verfügen weder Mieter noch Pächter noch irgendeine andere persönlich berechtigte Person (Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsberechtigte) über ein Stimmrecht.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, stv. Leiter Baummanagement und Projektleiter, HEV Zürich;

Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiarbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 16. April 2021, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 16. April 2021

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

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

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



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.

MIETRECHT

Kettenmietverträge – sind sie rechtlich zulässig?

«Unsere Mietliegenschaft ist in die Jahre gekommen und wir haben vor, in den kommenden Jahren einen Ersatzneubau zu realisieren. Bis dahin würden wir gerne bei Mieterwechseln nur noch befristete Verträge ausstellen, weil wir ja nicht wissen, wann das sein wird, und ob es zu Verzögerungen kommt. Gerne würden wir die Verträge jeweils auf ein Jahr befristen. Je nachdem auch mehrmals hintereinander. Ist das rechtlich möglich?»

Allgemeines

Grundsätzlich können Verträge unbefristet oder befristet abgeschlossen werden. Es ist durch das Gesetz auch nicht verboten, mehrmals hintereinander befristete Verträge abzuschliessen. Dazu können sachliche Gründe vorliegen. Das Bundesgericht erachtet es in diesem Sinne als zulässig,

dass ein Vermieter, der ein Neubauvorhaben projektiert, befristete Verträge abschliesst bis zum Zeitpunkt, in dem man damit rechnet, dass man mit Bauen beginnen kann (BGE 139 III 145).

Hingegen als unzulässig gilt ein befristeter Mietvertrag, der allein der Umgehung von mietrechtlichen Schutzbestimmungen dient. In einem



**jetzer
storen.**

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

Jetzer Storen GmbH

In der Wässeri 16, 8047 Zürich

Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48

e-mail: info@jetzer-storen.ch

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG

F. Häseker, P. Häseker

Gerlisberg, 8302 Kloten

Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42

www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

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

neueren Entscheid des Bundesgerichtes aus Genf wurde diese Frage erneut erwogen.

Der Gerichtsfall

Ein Mietvertrag wurde auf vier Jahre befristet und sah einen gestaffelten Mietzins vor. In den ersten drei Jahren galt ein Mietzins x, gleichbleibend, danach erhöhte sich dieser auf den Betrag y wegen «Anpassung an die Ortsüblichkeit». Der Mieter machte eine Umgehung von mietrechtlichen Schutzbestimmungen geltend und verlangte auf dem Gerichtsweg die Feststellung, dass ein unbefristeter Vertrag vorliege, der sich ohne Kündigung jeweils um ein Jahr verlängere. Die Instanzen folgten dieser Meinung teilweise, doch das Obergericht befand die Befristung als gültig. Der Sachverhalt war vorliegend etwas speziell, denn in Genf gibt es ein Gesetz, das die Mietzins nach Renovationen kontrollieren kann (s. am Ende des Beitrages*). Im Grossen und Ganzen bezog sich das Bundesgericht auf die bereits entwickelte Rechtsprechung (s. oben).

Vorteil für den Vermieter

Das Aneinanderhängen befristeter Mietverträge gibt dem Vermieter einige Vorteile, insbesondere betreffend die Kündigungsbestimmungen. Das unbefristete Mietverhältnis muss durch Kündigung beendet werden, und kann als treuwidrig angefochten werden, sei es aus bestimmten vom Gesetz erwähnten Gründen oder allgemein, wenn keinerlei sachlich gerechtfertigte und legitime Gründe vorliegen.

Nicht so bei den befristeten Verträgen. Der Vermieter kann, auch ohne Angabe von Grün-

den, den Abschluss eines neuen Vertrages verweigern und der Mieter hat keine rechtliche Möglichkeit, ihn dazu zu zwingen. Somit kann es sein, dass ein Mieter, um sich nicht «unbeliebt» zu machen, auf allfällige rechtliche Ansprüche verzichtet, wie etwa Instandstellungsarbeiten zu verlangen. Oder es ist im Belieben des Vermieters, den nächsten Vertrag zu einem höheren Mietzins abzuschliessen. Tut er das im unbefristeten Mietverhältnis, setzt er sich dem Risiko einer Kündigungsanfechtung aus, welche allenfalls dann eine Aufhebung der Kündigung inkl. Kündigungssperrfrist zu Folge hat.

Frage der Missbräuchlichkeit

Somit kann sich hier der Vermieter zwingenden Bestimmungen zum Schutz des Mieters entziehen. Kettenmietverträge kommen in Verdacht, dass ein Vermieter zwar grundsätzlich die Absicht hat, sich auf unbestimmte Zeit zu binden, aber mit der Befristung bezweckt, diese Bestimmungen auszuschalten. Nun sind diese Verträge nicht automatisch gesetzeswidrig, sondern muss derjenige, der sich auf den Umgehungstatbestand beruft, diese beweisen. Die Abgrenzung ist wie so oft nicht einfach oder klar und muss anhand des Einzelfalls beurteilt werden. Das Gesetz verlangt keine besonderen Gründe für den Abschluss eines befristeten Vertrages und untersagt auch nicht das Aneinanderhängen solcher. Somit muss der Sachverhalt ergeben, ob der Vermieter eine Umgehungsabsicht hat, und die Beweislast liegt beim Mieter.

Indizien können sein, dass der Mieter an einem unbefristeten Vertrag interessiert ist, auf

Vermieterseite etwa, dass dieser keinen Grund für die Befristung angibt. Schwierig ist für den beweispflichtigen Mieter, die Rechtsmissbräuchlichkeit zu beweisen, da es beim Beweggrund des Vermieters um eine innere Tatsache geht. Wenn jedoch der Mieter bei der Sachverhaltsschilderung ausführlich darlegen kann, worin die vorgeworfene Gesetzesumgehung liegt, kann sich der Richter mit überwiegender Wahrscheinlichkeit begnügen und das Fehlen eines plausiblen Grundes kann die Annahme der Gesetzesumgehung rechtfertigen.

Im Ergebnis unzulässig

Im vorliegenden Fall hat sich folgendes ergeben: Die Vermieterschaft pflegte die Praxis des Ausstellens von befristeten Verträgen seit längerer Zeit. Diese Strategie war grundsätzlich geeignet, Mietende vorsichtig zu stimmen, um nicht die Chance auf Erneuerung des Vertrages aufs Spiel zu setzen. Der Mieter selber wäre an einem unbefristeten Vertrag interessiert gewesen, er fürchtete, dass der Vertrag nicht verlängert würde. Die Vermieterschaft konnte für ihre Praxis keine Begründung vorbringen, weshalb das Gericht zum Schluss kam, dass diese den Willen hatte, zwingende Bestimmungen zum Schutz des Mieters zu umgehen.

Für die eingangs erwähnte Frage lässt sich somit feststellen: wenn sachliche Gründe für den Abschluss eines befristeten Vertrages resp. das Aneinanderhängen deren mehrerer vorliegen, dürfte es in der Praxis unproblematisch sein. Im Zusammenhang mit einem wie oben beschriebenen Neubauprojekt könnten somit entsprechend befristete Verträge abgeschlossen werden.

Dennoch empfiehlt es sich, für die Abklärung des Einzelfalls fachkundige Unterstützung beizuziehen. (BGE 4_A598/2018)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

* Da die Rechtslage im Kanton Genf speziell ist, noch einige Informationen dazu. Entnommen sind sie den folgenden Weblinks:

<https://www.avenir-suisse.ch/wer-in-genf-umzieht-verliert/>:

«Genf hat insbesondere im Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LTDR) das Schweizer Mietrecht «perfektioniert», indem es Mechanismen schwächte, die andernorts als Ventil für Entwicklungen im lokalen Wohnungsmarkt dienen. Das LTDR soll Mieter davor schützen, nach Renovationsarbeiten mit Mietzins erhöhungen konfrontiert zu werden. In der Realität verhindert es aber Renovationen, fördert den Verfall von Mietflächen, verführt zu Basteleien und hemmt die Mobilität privater Haushalte. Es profitieren aber nur die Alteingesessenen: Für Studenten, Mobile, Migranten und junge Familien gilt etwas anderes. Weil die Alteingesessenen sich selbst dann nicht bewegen, wenn ihre Wohnungen nicht mehr mit ihren Bedürfnissen übereinstimmen, sind die angebotenen Wohnungen in der Stadt rar.»

Und:

http://wp.swissrei.ch/wordpress/wp-content/uploads/2016/10/Einstiegsreferat_Fredy-Hasenmaile.pdf:

Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LTDR), auf deutsch, die relevanten Auszüge: «Abbrüche von Wohngebäuden sind nur erlaubt, wenn es die hygienische Sicherheit oder das öffentliche Interesse verlangen sowie wenn Ersatzneubauten eine erhebliche Erhöhung der Wohnfläche ermöglichen. Umnutzungen von Wohnungen sind grundsätzlich nicht erlaubt. Abbrüche/Umbauten werden nur bewilligt, wenn die Mieten im Anschluss bezahlbar bleiben, was sich am Medianeinkommen orientiert. Bei Umbauten dürfen die Mieten drei bis fünf Jahre, bei Ersatzneubauten fünf bis zehn Jahre nicht erhöht werden.»

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung

Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen

Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

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

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

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

SANIERUNGSKÜNDIGUNG

Wann ist diese zulässig?

Ogleich manchmal die theoretische Möglichkeit bestünde, eine vermietete Liegenschaft im bewohnten Zustand zu sanieren, führt das Verbleiben der Mieter insbesondere bei umfassenden Sanierungen zu Verzögerungen und Komplikationen im Zusammenhang mit dem Bau. Daher muss in solchen Konstellationen den Mietern oftmals die Kündigung ausgesprochen werden. Im Folgenden wird dargestellt, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit eine solche sogenannte Sanierungskündigung rechtlich zulässig ist.

Ist eine ordentliche Kündigung grundsätzlich gültig?

Mieter und Vermieter sind theoretisch grundsätzlich frei, ein (unbefristetes) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen (oder mangels einer solchen Vereinbarung der gesetzlichen) Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Eine Schranke ergibt sich jedoch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (siehe Art. 271 Abs. 1 OR und vgl. auch Art. 271a OR). Eine Kündigung wird dann als treuwidrig angesehen, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Wie muss eine Kündigung ausgesprochen werden, damit sie gültig ist?

Eine Kündigung eines Wohn- und/oder Geschäftsraums durch den Vermieter hat immer auf dem amtlich genehmigten Formular desjenigen Kantons zu erfolgen, in dem sich das Mietobjekt befindet. Dieses Formular ist korrekt auszufüllen.

Nicht zu vergessen ist ausserdem aufgrund des Schutzes der Familienwohnung, dass ein Mieter seit Einzug geheiratet haben resp. in eingetragener Partnerschaft leben könnte. Diesfalls ist auf einem separaten amtlichen Formular in einem getrennten Briefumschlag auch eine Kündigung an die Ehefrau bzw. den eingetragenen

Partner zu senden (siehe dazu auch Art. 266n OR), ogleich diese/r nicht im Mietvertrag als Mietpartei erscheint.

Wann ist eine Sanierungskündigung nicht missbräuchlich?

Eine Sanierungskündigung ist grundsätzlich dann zulässig, wenn aus dem Verbleib des Mieters Verzögerungen und Komplikationen/Erschwerungen bei den Sanierungsarbeiten entstehen würden. Daher ist es sinnvoll, dass sich der Mieter bereits aufgrund der Kündigungsbegründung (deren Details auch in einem Begleitschreiben erfolgen können, solange auf dem amtlichen Kündigungsformular das Hauptstichwort [z.B. umfassende Sanierung] sowie der Verweis auf das Begleitschreiben [vom Datum] gemacht wird, wobei diesfalls auch im Begleitschreiben zu erwähnen ist, dass der Mieter in der Beilage das amtliche Kündigungsformular erhält) eine Vorstellung von den geplanten Arbeiten machen kann, um deren Auswirkungen abschätzen zu können.

Ausserdem wird verlangt, dass im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung ein sogenannt ausgereiftes Projekt vorliegt.

Was ist ein ausgereiftes Sanierungsprojekt?

Der Reifegrad eines Sanierungsprojekts gilt als genügend, wenn das Bauprojekt so klar und realitätsnah ist (z.B. Pläne, Kostenabschätzung) und es objektiv möglich erscheint, dass dieses Bauprojekt umsetzbar ist (gemäss den Normen des öffentlichen Baurechts).

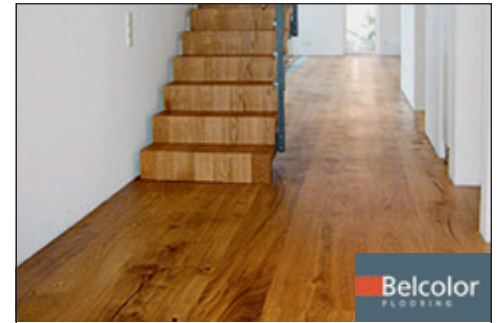
Nicht erforderlich ist hingegen, dass bereits eine Baubewilligung vorliegt.

Schlussbemerkung

Aufgrund des Faktums, dass mit einem solchen Projekt regelmässig hohe Kosten verbunden sind und nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, dass im Zusammenhang mit den bestehenden zu kündigenden Mietverhältnissen ein reibungsloser Ablauf sicher ist, empfiehlt es sich, auch bezüglich Letzteren im Voraus zu planen und insbesondere auch sicherzustellen, dass alle Voraussetzungen eingehalten werden, so z.B. keine Kündigungssperrfristen auf den Mietverhältnissen bestehen.

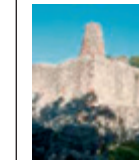


Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Zu kaufen gesucht:

Einfamilienhaus

oder auch

Mehrfamilienhaus

Darf auch
sanierungsbedürftig sein.

F. Obermeier

Tel. 079 378 0504

fällag
Spezialfällarbeiten

WO ANDERE AN IHRE GRENZEN STOSSEN, BEGINNT UNSER ALLTAG!




Ihr kompetenter Partner seit 1991

ERFAHREN, SICHER, SCHNELL UND KOSTENGÜNSTIG

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

Fällag AG
Brüttenerstrasse 1
CH-8315 Lindau
Tel. 052 345 21 22
info@faellag.ch
www.faellag.ch



Stiftung
PWG

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

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

pwg.ch

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

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

Neutraler und diskreter Verkauf Ihrer Immobilie zum besten Preis.



Mit dem lokalen Immobilienprofi:



Spalinger & Partner Immobilien

spalingerimmobilien.ch · 044 281 93 93 · Büro Herrliberg und Zürich

Mitglied



MIETRECHT

Wann gilt eine luxuriöse Wohnung als Luxusmietobjekt?

Gemäss Mietrecht gelten die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).

Was sind die Voraussetzungen, dass ein Mietobjekt als luxuriös gilt im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR?

Das Mietobjekt muss in quantitativer Hinsicht über sechs oder mehr Wohnräume (gemäss Art. 253a OR) – exklusive Küche – verfügen und zusätzlich im qualitativen Sinne einen luxuriösen Charakter aufweisen.

Damit ein Raum als Wohnraum gilt, muss er eine Mindestgrösse aufweisen, über die vorgeschriebene Mindestfensterfläche verfügen und beheizbar sein.

An das Kriterium «luxuriös» werden strenge Anforderungen gestellt. Der gesamte Eindruck des Mietobjekts muss exklusiv sein in der Hinsicht, als ein überdurchschnittlich gepflegter einwandfreier, das übliche Mass an Komfort (z. B. ausserordentlich grosse Räume, erlesene Materialien, zusätzliche Infrastruktur wie Schwimmbad/Sauna/Fitness oder privater Lift) übersteigender Zustand vorherrschen muss. Einzelne luxuriöse Details, welche nicht zu einer luxuriösen Gesamterscheinung führen würden, wären nicht ausreichen. Die Höhe des Mietzinses hingegen ist nicht entscheidend.

Wann muss das Mietobjekt als luxuriös gelten?

Im Zeitpunkt der Beurteilung der Rechtslage muss ein Mietobjekt als luxuriös gelten. Dies bedeutet, dass z. B. ein bei Mietbeginn noch luxuriöses Mietobjekt mangels Unterhalts seinen Status verlieren kann, hingegen ist es auch möglich, dass ein Mietobjekt durch entsprechende

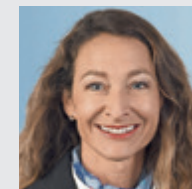
Veränderung desselben zu einem Luxusmietobjekt werden kann.

Auswirkungen des Status luxuriöses Mietobjekt mit sechs oder mehr Wohnräumen?

Nach Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) gelten die Art. 269–270e OR (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen) wie auch diejenigen von Art. 10–20 VMWG nicht für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).

Folglich entfällt das Erfordernis, ein Anfangsmietzinsformular zu benutzen (Art. 270 Abs. 2 OR).

Ebenso wenig ist die Benutzung des amtlichen Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter vorgesehen. Wobei diesbezüglich darauf hinzuweisen ist, dass sich für mögliche Änderungen eine Anpassungsklausel im Mietvertrag empfiehlt.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

WENIGE PLÄTZE FREI

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Ralk
IMMOBILIEN

**Keine Masse,
aber Klasse.**

Wir bewirtschaften
Mehrfamilienhäuser persönlich
und handverlesen.

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

Ralk Immobilien AG
Bahnhofstrasse 108 · 8001 Zürich



Wir freuen uns auf Sie.

Hier stehen Sie mit Ihren individuellen Wünschen im Mittelpunkt. Als Bindeglied zwischen Ihnen und den Nutzern entlasten wir Sie und ermöglichen Distanz.

Ob Voll- oder Teilmandat - treten Sie mit uns in Verbindung. Sie erhalten eine Offerte, die Ihre Bedürfnisse abdeckt.

Jeggli Immobilien GmbH, Postfach 76, 8107 Buchs
079 776 04 47, info@jeggliimmobilien.ch

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Dieses Buch dient den Hauseigentümern als Wegweiser durch den Steuerdschungel. Die Autorin Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, Würenlingen, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.

Das Steuerbuch richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch

soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden.



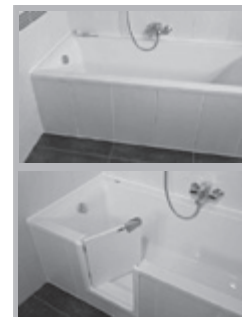
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten).

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Artikel-Nr. 40094	CHF 20.00	CHF 25.00
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010) , Artikel-Nr. 20037	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 40

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



Badewannentüren VARIODOOR

- Einbau in jede bestehende Badewanne, 3 verschiedene Modelle, steigen Sie bequem in Ihre Wanne.
- Top Qualität und modernes Design
- Lieferung und Montage ganze Schweiz
- Antirutschbeschichtungen Dusche und B.-Wannen
- Badehilfen z.B. Haltegriffe usw.
- Kostenlose Beratung vor Ort
- Preis inkl. Montage ab Fr. 2'600.00 exkl. MwSt.
- 5 Jahre Garantie



Magicbad Schenker GmbH Luzern
Tel. 079 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.

G & H
Insekten
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.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.

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



OECASA - Immobilienverkauf mit 3D - Visualisierung



Wohnhaus oder Eigentumswohnung zu verkaufen?

Ihr Objekt verkaufen wir mit 360° 3D-Visualisierung. Der Käufer geniesst einen virtuellen Rundgang vor der Entscheidung zur Live-Besichtigung. Leere Objekte möblieren wir virtuell. Drohnenaufnahmen präsentieren die nähere Umgebung.

10 Jahre Vollgarantie & Umbaufinanzierungen

Unsere 10 Jahre Vollgarantie der techn. Infrastruktur und Umbaufinanzierungen für den Käufer werten Ihr Objekt auf.

Verkaufshonorar

Für **1.9% des Verkaufspreises** übernehmen wir den Verkauf, **inklusive 3D-Visualisierung, 10 Jahre Vollgarantie, Inserate...**

Verlangen Sie jetzt eine Beratung bei

OECASA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas

043 536 66 10 / 079 436 21 71

info@oecasa.ch oecasa.ch



OECASA - die optimierte Liegenschaftsverwaltung



7/24 für Mieter und Wohneigentümer erreichbar

Als prozessoptimierte Liegenschaftsverwaltung lösen wir alle administrativen und technischen Aufgaben und sind jederzeit **telefonisch und online** für Sie oder Ihre Mieter da. STWEG-Eigentümer finden alle Daten auch per Mobile.

Reparatur- & Garantieabwicklungen vereinfacht

Reparatur- und Garantiefälle können Sie online melden.

Handwerksbetriebe

Ihre Lieferanten erhalten registrierte Aufträge.

Verwaltungshonorar

Prozessoptimierte Verwaltungshonorare sind einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungs-offerte bei

OECASA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas

043 536 66 10 / 079 436 21 71

info@oecasa.ch oecasa.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF Mitglieder Nichtmitglieder

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	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 (2019)	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 (2019)	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



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Metallstrang	raten, herumraten	Vorfahr gegen		Kaviarfische	Mineralfett für Salben	Verehrer eines Stars	nicht selten Papierzählmass	Luftreifen (Mz.) Mittellosigkeit
			1	Zürcher Zunft-haus				
ital.: Jahr				hindu-istischer Eremit	ironisch-witzige Dar-stellung			
		Nahrung lateinisch: Kunst				2	Laufvogel Nacht-vögel	
Satz Papst-krone				Spiel-klasse (Sport)		Brauch altröm. Kaiser		
frech, flott	ehrllich Wohn-räume						Unsinn (ugs.)	Sport-mann-schaften
	5		nach aussen schweiz.: Wirt				europ. Welt-raumorg. (Abk.)	
Leut-nant (Abk.)		Schiffsteil Fluss d. Gerona (Spanien)			Vorname Lauders Inseleuro-päer (Mz.)			
				Halbton Unver-heiratete		Welt-macht englisch: Stadt		
Leder-peitsche	Spalt-werk-zeug			empfeh-lens-wert				
Bestand-teil ara-bischer Namen	metallh. Minerale Feder-schals		4	Liebes-gott Männer-name			Radio-direkt-über-tragung	
		Paradies-garten Zuruf an Zugtiere			6	Betriebs-system von Apple	nicht ge-braucht	fertig-gekocht
grosses Raubtier	schweiz. Ort an der Rhone			3	aus tiefem Herzen			
			Rufname d. Histo-rikers Mann			Mutter von Abel (A.T.)		
wellen-reiten					ver-dorben (Milch)			

HEV21

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.02.2021. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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



Trotzdem feierte unser Garten im vergangenen Jahr seinen 35. Geburtstag. «Ein gutes Alter», sagt man, wenn man an Menschen denkt, und meint damit, dass man mit 35 mitten im Leben steht und vieles vor und einiges hinter sich hat. Einem Garten geht es nicht anders: Wir bezeichnen ihn als reif, aber längst nicht als fertig.

35-Jährige kommen uns, die wir im kommenden April unseren 150. Geburtstag¹ begehen, blutjung vor. Indessen wurde uns bewusst, dass wir mit unserem Geburtstagskind zusammen ebenfalls älter geworden sind, so werden die 25-kg-Säcke mit der Dachgartenerde seltsamerweise immer schwerer. Die Arbeitstage und -stunden hingegen werden kürzer. Die Karrette kommt öfter zum Einsatz, die Leiter wird höher ... Unsere Begeisterung jedoch ist geblieben. Allmählich wird es Zeit, darüber nachzudenken, wie man den Garten dem Alter des Gärtnerpaares anpassen könnte. Dabei stellten wir uns folgende Fragen:

Wohnung statt Haus?

Die radikalste Lösung wäre der Verzicht auf das eigene Grün und der Umzug in eine Wohnung,

¹ Keine Angst, ich bin keine 150-jährige Methusalemin. Das hohe Alter erreiche ich mit meinem Mann zusammen.

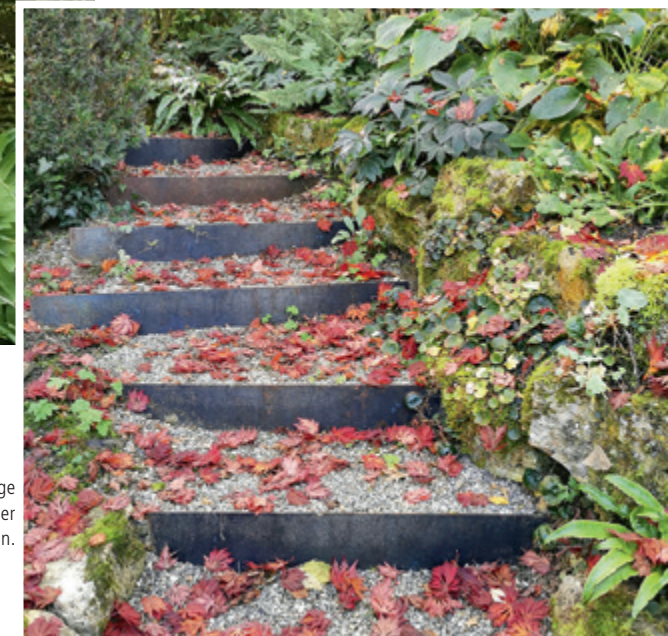
IM BESTEN ALTER

Wenn ein Garten Geburtstag hat ...

... bekommt er keinen Kuchen, keine Kerzen und kein Ständchen, nicht einmal ein Glas Champagner.

Eine dichte Bepflanzung hindert Unkraut an der ungestümen Ausbreitung.

Diese einfache Treppe ersetzt eine unförmige Natursteintreppe. Später muss vermutlich der Kies weichen.





Acer palmatum Shishigashira – Japanische Ahornbäume brauchen kaum Pflege.

älter, lohnt es sich, eine akkubetriebene Schere anzuschaffen. Natürlich wird es nicht dabei bleiben, denn Hecken wollen geschnitten, Äste gesägt oder schwere Lasten transportiert werden. Die Liste kann beliebig verlängert, der Maschinenpark entsprechend vergrößert werden!

Schotter statt Pflanzen?

In den vergangenen Jahren wurden viele Gärten «entnatiert», um die Arbeit scheinbar zu vereinfachen. Dazu entfernte man fein säuberlich Stauden und Gehölze, bedeckte den Boden mit einem Vlies und schüttete Schotter darauf. Möglicherweise liess man eine einsame Konifere stehen. Wo aber blieben Insekten, Kleinsäuger und Amphibien? Glücklicherweise gibt es Alternativen zu dieser vermeintlich pflegeleichten Lösung².

Eine eher monotone, dennoch natürlichere Alternative ist eine Rasenfläche, die von einem Roboter gemäht wird. Noch näher liegt mir der Gedanke, das Beet mit Bodendeckern zu gestalten. Als flächendeckende Stauden und Gehölze eignen sich anspruchslose Pflanzen, die langlebig sind und mit ihrem Laub den Boden vor Erosion

schützen und gleichzeitig Tieren Unterschlupf und Nahrung bieten. Am attraktivsten finde ich eine Kombination von verschiedenen Gattungen und Arten. Für einen Platz im Halbschatten kann ich mir z. B. wintergrüne Elfenblumen (beispielsweise *Epimedium perralchium* «Frohneiten») als Grundbepflanzung vorstellen. Die zierlichen Stauden blühen gelb und fallen nach der Blüte mit dem rötlichen Blattaustrieb auf. Warum nicht ein paar Farne (mein problemloser Favorit ist der Borstige Schildfarn (*Polystichum setiferum* «Proliferum») dazu setzen? Dazwischen ragen die «Schwerter» der stinkenden Schwertlilie (*Iris foetidissima*) auf, die später orange Früchte tragen. Am gleichen Platz fühlen sich kleine Narzissen wie Narcissus «Tête à Tête» wohl. – Eine solche Fläche gefällt bestimmt, muss aber bis nach dem Einwachsen gejätet und später jährlich gegen Ende des Winters vom alten Laub befreit werden.

Pflegeleichte Pflanzen?

Als ich meinen Mann fragte, wo er mit dem Umstrukturieren beginnen würde, meinte er, er wür-



Der Federmohn ist pflegeleicht und standfest.

aber dazu sind wir weder bereit noch möchten wir den direkten Bezug zur Natur entbehren.

Hilfsmittel?

Um es gleich vorwegzunehmen: Ich mag Maschinen, Werkzeuge und andere Geräte und kann mich an der berühmten Chelsea Flower Show ebenso für die unzähligen Tools begeistern wie für die perfekten Pflanzen und Schaugärten. Dabei habe ich längst erkannt, dass es sinnvoll ist, sich bei den Profiwerkzeugen umzuschauen, denn z. B. schon eine «gewöhnliche» Rebschere mit der richtigen Griffform und Grösse, einer angepassten Federstärke und dem passenden Schneidkopf, den ich zudem selber nachschleifen kann, erleichtert den Alltag. Werden die Hände



Auf Haus und Garten verzichten. Vorläufig lieber nicht.

de Stauden durch Gehölze ersetzen, da diese in Bezug auf den Unterhalt weniger anspruchsvoll seien. Am besten findet er die immergrünen, da man mit geringen Laubmengen konfrontiert wird. – Tatsächlich sind immer mehr langsam wachsende Zwerggehölze im Trend, auch solche, die das Laub im Herbst abwerfen, im Frühling blühen und nachher mit Fruchtschmuck punkten. Mein momentaner Liebling ist der kleine Zierapfelbaum *Malus* «Pom Zai» mit den orangen Äpfelchen. Ich mag zudem die verschiedenen Hortensien, die Berberitzen, Zwergwachholder, Seidelbastgewächse und neben weiteren den «Christmas Box» (Fleischbeere oder *Sarcococca*). Faktisch brauchen diese Sträucher kaum Zuwendung, ähnlich wie Pfingstrosen, Storchnäbel, niedere Glockenblumen, Taglilien und unendlich viele andere Stauden. Kriterien dürften Gesundheit, Standfestigkeit, Ausdauer und Anspruchslosigkeit sein. Wer zudem für eine Mulchschicht sorgt, wird selten jäten, aber hoffentlich nicht

² Schottergärten sind bloss in den Anfangsjahren pflegeleicht, denn Pflanzen sind unerbittlich und werden nach kurzer Zeit als Unkraut zwischen den Steinen spriessen.

vergessen, dass pflegeleichte Pflanzen ebenfalls Hunger haben und Dünger brauchen.

Bauliche Massnahmen?

Obwohl ich immer noch gern unter einen Strauch krieche oder auf die Leiter steige, bin ich mir bewusst, dass gleich alte Gärtnerinnen und Gärtner über Gelenk-, Rücken- und Gliederschmerzen klagen. Glücklicherweise kann man sich die Arbeit erleichtern, wenn man die Beete erhöht, Hochbeete plant, die Kieswege durch Plattenwege und die Naturstiegtreppen mit bequemeren Treppen ersetzt. Als erste Massnahme bauten wir bei der «Restaurierung»³ grösserer Rabatten sogenannte «Pflerwege oder Treppenstufen» ein. Dies können schmale Schnitzelpfade, einzelne Trittsteine oder simple Holzstufen sein. Wir finden, dass sie die Arbeit im Beet erleichtern, da man sich auf ihnen sicherer bewegen kann. Sind die Pflanzen eingewachsen, beachtet man diese Massnahmen kaum mehr. Als nächsten Schritt müssen wir überlegen, ob wir unsere Kieswege ändern, denn diese scheinen Unkraut geradezu anzuziehen. Zudem klebt sich das Laub im Herbst mit Wonne fest. Noch sind wir unschlüssig, da ich auf die vielen «Wegelagerer» wie z. B. das hübsche Spanische Gänseblümchen (*Erigeron karvinskianus*) oder die unzähligen Prachtkerzen (*Gaura lindheimeri*) am Wegrand nicht verzichten möchte.



Hochbeete erleichtern die Arbeit.



Unser Weiher verlangt häufig Pflege.

Bewässerung?

Einige unserer Gartenfreunde haben sich eine Bewässerungsanlage einbauen lassen, was ich verstehen kann. Indessen ziehe ich eine standortgerechte Platzierung von Stauden und Gehölzen vor, weil ich der Meinung bin, dass man mit Wasser sparsam umgehen sollte. Wer mit Kübelpflanzen arbeitet, wird freilich froh sein, wenn er dank eines bescheidenen Bewässerungssystems seine Töpfe nicht jeden Tag besuchen muss. Solche Systeme lassen sich selber einbauen.

Professionelle Unterstützung?

Zwei- bis dreimal im Jahr freuen wir uns über den Arbeitseinsatz der Landschaftsgärtnerin Barbara oder des Baumpflegers Dimitri. Die Gärtnerin widmet sich dabei hauptsächlich dem

³ Wir haben gelernt, dass es manchmal einfacher ist, eine Rabatte grundsätzlich zu renovieren oder restaurieren, z. B. haben wir in einem Beet alle Stauden ausgegraben, gesäubert, reduziert und dann neu gepflanzt.

Formschnitt unserer Hecken, während ihr Kollege auf die Bäume klettert und diese auslichtet und wo nötig in Form bringt. Vermutlich werden Fachleute häufiger kommen müssen, falls wir John Philipps Alter erreichen. Der dreiundneunzigjährige Engländer führte uns vor ein paar Jahren zwei Stunden lang im strömenden Regen (Sie wissen, es gibt kein Wetter, bloss falsche

Lenzrosen sind unsere liebsten Bodendecker.



Kleidung ...) durch sein riesiges Arboretum mit unglaublich vielen Raritäten. Als wir dann zusammen bei Kaffee und Kuchen über Gärten, Bäume und Gott und die Welt plauderten, meinte er schmunzelnd: «Wissen Sie, in meinem Alter kauft man keine grünen Bananen mehr.» – Ein Jahr später hatte John sein Reich verlassen, da es ihm neben der Betreuung seiner Frau nicht mehr möglich war, seine Sammlung selber zu pflegen. Ihm war es nicht vergönnt, professionelle Unterstützung zu bezahlen, so wie wir sie uns ab und zu leisten können. Apropos Kosten: Oft beklagen sich Bekannte über die «unerhört» hohen Rechnungen der Gärtner und vergessen dabei vermutlich, welcher Anteil für Versicherungen, Pensionskassen- und AHV-Beiträge, Werkzeuge, Autos, Mieten usw. abgezogen werden muss, wie wenig am Schluss als Lohn übrig bleibt.

Sollte ich einmal keine grünen Bananen mehr kaufen, werde ich voraussichtlich fast kein Geld für Ferien und Vergnügen ausgeben und mir vermehrt professionelle Hilfe holen. Wie wohlthuend, dass man nicht in die Zukunft schauen kann!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Gemeinsames Lachen verbindet... Bild: iStock

SPRÜCHE KLOPFEN ZUM ZWEITEN

Wer zuletzt lacht...

Vor einem Jahr erschien unter dem Titel «Weiss denn mein Hund, dass ich im Innern aus Knochen bestehe?» ein Artikel zur Aufheiterung des Gemütes. Weil das Jahr 2020 auch nicht gerade das Gelbe vom Ei war, läute ich das neue Jahr erneut mit einem Beitrag ein, bei dem gelacht, geschmunzelt oder gegrübelt werden darf.

Wohlwissend, dass nicht nur Zeit und Raum, sondern auch Humor etwas Relatives ist, habe ich für diejenigen Leser, die meinen Geschmack für Humor nicht teilen, einen einleitenden Spruch auf Lager: «Regen Sie sich nicht über Dinge auf, die nicht zu ändern sind.»

Der diesjährige Artikel ist breiter gefächert als der letztjährige. Nicht nur die Tiere, sondern auch wir Menschen gehören zur Natur. Im vorliegenden Artikel habe ich ausnahmsweise den Menschen in den Mittelpunkt gestellt, wobei die Tierwelt aber auch nicht zu kurz kommt.

Der Artikel umfasst ein Sammelsurium von intelligenten und weniger intelligenten Zitaten

und Sprüchen von intelligenten und weniger intelligenten Denkern, von geistreichen Aphorismen, von anspruchslosen Witzen für die breite Masse und von lustigen Kinderwitzen, die ich aus einem älteren Band der Kinderzeitschrift «Spick» ausgegraben habe.



FORSCHUNG, WISSEN, WISSENSCHAFT

Es gibt Leute, die twittern auf ihrem Handy mit nanobeschichtetem Glas, Touchscreen und Lithiumionen-Akku, dass sie nicht an die Wissenschaft glauben.

Was wir wissen, ist ein Tropfen, was wir nicht wissen, ein Ozean.

Jeder dumme Junge kann einen Käfer zerretzen. Aber alle Professoren der Welt können keinen herstellen.

Wer nichts weiss, muss alles glauben.

Talente finden Lösungen, Genies entdecken Probleme.

In Krisenzeiten sucht die Wissenschaft nach Lösungen. Die Ignoranten suchen nach Schuldigen.

Mit dem Wissen wächst der Zweifel.

RENOMMIERTE UND KORYPHÄEN

Wenn Wissenschaftler mit dem Adjektiv renommiert veredelt werden, dann läuten bei mir die Alarml Glocken. Oder haben Sie schon einmal etwas vom renommierten Physiker Albert Einstein oder vom renommierten Naturwissenschaftler Charles Darwin gehört. Eben!

Forscher eines renommierten Institutes haben herausgefunden, dass Menschen, die öfters Geburtstag haben, länger leben.

Wenn ich Sätze mit folgendem Wortlaut lese: «Renommierte Wissenschaftler eines namhaften Institutes haben herausgefunden», dann denke ich oft: «Die wären besser wieder hineingegangen.»

FACHIDIOTEN UND UNIVERSALDILETTANTEN

In der Praxis braucht es sowohl den Fachidioten, der ein sehr spezifisches wissenschaftliches Grundlagenwissen liefert, als auch den Universaldilettanten, der dieses Wissen gesamtheitlich einordnen kann. Bei einer weniger starken Ausprägung findet man diese beiden Gattungen von Wissenschaftlern auch unter der Bezeichnung Spezialist bzw. Generalist.

Der Spezialist weiss immer mehr über immer weniger, bis er am Ende von nichts alles weiss.

Dagegen weiss der Generalist von sehr vielem immer weniger, bis er von allem nichts weiss.

Theoretiker sind Leute, die alle Liebesstellungen kennen, aber keine einzige Frau.

Ein Fachidiot ist mir lieber als ein Mehrfachidiot.

Wenn sich alle Experten einig sind, ist Vorsicht geboten.

Irren kann nur, wer etwas weiss.

«Dä dümmscht Puur hät die grööschte Herdöpfel», sagt der Studierte zum Bauern. «Aha, sie meinen damit wohl, dass der Ertrag subterrärer Agrarprodukte in reziprotem Verhältnis zur geistigen Kapazität des Kultivators steht», erwidert der Bauer.



Der war gut....



Dieser Maulwurfschreck ist wohl für die Katz.

FAKTEN, MEDIEN UND MEINUNGEN

Meinungen und Fakten zu unterscheiden, wird im Zeitalter der Fake News je länger je schwieriger. Die Faktenbildung ist in der Regel mit viel Aufwand verbunden. Bei der Meinungsbildung bin ich mir da nicht so sicher.

Es ist schwieriger, eine vorgefasste Meinung zu zertrümmern, als ein Atom.

Wer keine Ahnung hat, der sollte auch keine Meinung haben.

Ich bin so frei, sagte die Meinung und liess die Fakten ausser Acht.

Wer wissenschaftlich wenig zu sagen und trotzdem eine grosse Zuhörerschaft hat, den findet man in den Sozialen Medien.

Kämen nur diejenigen zu Wort, die etwas zu sagen haben, dann wären Zeitungen dünner und das Fernsehprogramm kürzer.

Wer ein Brett vor dem Kopf hat, nimmt leider selten ein Blatt vor den Mund.

Fakten kann man nachprüfen. Meinungen nicht.

Meinungsfreiheit ist das Recht, anderen zu sagen, was sie nicht hören wollen.

Die Kaffeepause ist noch immer das beste Kommunikationsmittel.

KINDER UND ELTERN

Es folgt nun ein erstes Unterkapitel, bei dem sie ihre Stirn nicht mehr in Falten legen müssen. Es darf jetzt endlich gelacht werden.

Grossvater ist auf Besuch und fragt den Enkel: «Na, wie geht's denn so?» «Eigentlich ganz gut. Nur mit deinem Sohn habe ich etwas Ärger.»

«Mein anderthalbjähriges Baby läuft schon seit dem achten Monat!» «Wirklich, dann muss es aber schrecklich müde sein.»

«Hast du was gelernt in der Schule?», fragt die Mutter nach dem ersten Schultag. «Nein, ich muss morgen nochmals hin.»

Fritz sieht auf die Schuhe seines Schulkollegen. «Deine Eltern haben dir ja einen braunen und einen schwarzen Schuh gekauft.» «Ja, leider – und zuhause habe ich ein weiteres Paar.»

«Papa, ist es wahr, dass wir von den Affen abstammen?» «Du vielleicht schon. Ich sicher nicht.»

«Mama, darf ich heute noch Musik hören, bis ich einschlafe?» «Von mir aus, aber auf keinen Fall länger.»

Hänschen sieht sich einen 100-m-Sprint an. «Warum laufen die denn alle so schnell?» «Der Schnellste bekommt einen Preis!», belehrt ihn sein Vater. «Ach so. Aber weshalb laufen dann die anderen?»

Max hustet im Unterricht. «Hast du dich verschluckt?», fragt der Lehrer. «Nein, nein, ich bin noch da.»

«Musst du eigentlich immer mit einer Gegenfrage antworten?» «Tu ich das?»

Es darf gelacht werden...



Vater und Tochter stehen vor dem Raubtierkäfig im Zoo. Vater: «Was wohl der Tiger sagen würde, wenn er sprechen könnte?» Seine Tochter, kaum hörbar: «Ich bin ein Leopard, du Dussel.»

POLITIK UND POLITIKER

Nun droht wieder Ungemach, denn diese Witzgattung ist umzingelt von Fettnäpfchen. Mit unbedachten, der «Political Correctness» zuwiderlaufenden Witzten könnte ich meine Reputation als renommierter «Natur»-Autor ruinieren. Deshalb gebe ich meiner Leserschaft den Rat, folgende Aussagen stets dem politischen Gegner in den Mund zu legen bzw. auf diesen zu beziehen.

«Ich sage eben noch, was ich denke», bekundete der Politiker und schlug sich auf die Brust. Das ist weiter nicht schlimm. Schlimm ist, dass dieser denkt, was er sagt.

Wenn Reden mit einem überschwänglichen «Ich habe geschlossen» enden, frage ich mich immer, was hier geschlossen wird. Der Zugang für Gegenargumente?

«Warum sprechen Sie immer mit sich selbst, wenn ich eine Rede halte?» «Weil ich ab und zu etwas Kompetentes hören will.»

Der Horizont gewisser Politiker ist ein Kreis mit dem Radius null. Und das nennen sie dann ihren Standpunkt.

Man muss die Tatsachen gut kennen, bevor man sie verdrehen kann.

Manche Machtmenschen haben ihr Fingerpitzengefühl in den Ellbogen.

Im Fernseh-Zeitalter kann eine gute Coiffeuse die Wahlen entscheiden.

HAUS- UND ANDERE TIERE

Nun dürfen der Blutdruck abgesenkt, die Stirn geglättet und die Lachmuskeln wieder gestärkt werden:

«Mein Hund rennt immer in die Ecke, wenn es läutet.» «Was haben Sie denn anderes erwartet bei einem Boxer?»

Zwei Faultiere hängen am Baum. Nach einigen Stunden gähnt das eine. Da meint das andere: «Du machst mich ganz nervös mit deiner Hektik.»

Walfisch zum Thunfisch: «Was soll ich tun, Fisch?» Thunfisch zum Walfisch: «Du hast die Wahl, Fisch.»

Treffen sich zwei Spinnen. «Du, ich bin zurzeit nicht gut erreichbar.» «Wieso denn?» «Ich habe kein Netz!»

Zwei Kühe begegnen sich auf der Weide. Sagt die eine: «Muh». «Das wollte ich auch gerade sagen», meint die andere.

«Mein Hund jagt immer Leute auf dem Velo.» «Dann nimm ihm doch endlich das Velo weg!»

Mit Adleraugen sehen wir die Fehler der anderen, mit Maulwurfsaugen unsere eigenen.

Hunde kommen sofort, wenn sie gerufen werden. Katzen nehmen es zur Kenntnis und kommen eventuell darauf zurück.

Mein Hund ist äusserst intelligent, er spielt mit mir oft Poker. Und wenn er nicht immer mit dem Schwanz wedeln würde, wenn er gute Karten hat, hätte ich keine Chance gegen ihn.

Und zum Schluss doch etwas Ernsteres:

«Das ist ja nur ein Tier!», sagte jemand. Einfacher kann man sich eigentlich nicht disqualifizieren.



Passt doch...

DIVERSICUM

Die kürzeste Verbindung zwischen zwei Punkten ist in der Regel wegen Bauarbeiten gesperrt.

«Haben Sie sich das Rauchen abgewöhnt?» «Wie kommen Sie denn darauf?» «Weil Sie dauernd Kekse im Aschenbecher ausdrücken.»

Ein Kinobesucher kommt zurück zur Kinokasse. «Jetzt sind Sie schon das dritte Mal hier», sagt der Billettverkäufer. «Ich weiss, aber beim Saaleingang zerreisst mir immer jemand mein Billett!»

Alle wollen zurück zur Natur, aber keiner zu Fuss.

Zwei tragen ein Klavier in den zehnten Stock. Da sagt der eine: «Du, ich habe eine gute und eine schlechte Nachricht. Die gute ist: Wir sind im zehnten Stock. Die schlechte lautet: Wir sind im falschen Haus.»

Zwei Wahrsager treffen sich: «Dir geht es gut. Und wie geht es mir?»

Und zu guter Letzt noch ein Spruch zum Verzweifeln und zwei abschliessende für Ihren Wiederaufbau:

«Ich habe einen solchen Hunger, dass ich vor Durst nicht weiss, wo ich heut Nacht schlafen soll, so friert es mich.»

«Wenn Sie denken, dass Sie zu klein sind, um etwas zu bewirken, dann waren Sie noch nie mit einer Mücke im Dunkeln.»

«Nehmen Sie die Menschen, wie sie sind. Andere gibt es nicht.»

Ich hoffe, dass Ihnen der eine oder andere Spruch oder Witz gefallen hat. Ich weiss natürlich, dass dies bei meiner geneigten Leserschaft der Fall war. Aus diesem Grund habe ich den zweiten Teil des unvollendeten Titels auch nicht in diese Spruchsammlung aufgenommen. Aber der Vollständigkeit halber möchte ich ihn nun doch noch loswerden.

WER ZULETZT LACHT ...

... lacht nicht immer am besten.

Er könnte einfach auch eine lange Leitung haben.



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga



Wer den Tag mit einem Lachen beginnt, hat ihn bereits gewonnen.

Bild: iStock



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

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



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Echte Schweizer Küchen. Wir bauen Küchen nach Mass – bis ins letzte Detail – in Top-Qualität – von A bis Z Swiss made. Seit bald 50 Jahren steht Brunner Küchen für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilsicheres Küchendesign. Besuchen Sie unsere 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



Sanierung

PPBM AG Sanierung MFH zum Pauschaltarif

Wir sanieren Ihr Mehrfamilienhaus zum vorgängig vereinbarten Preis. Dazu gehören die energetische Optimierung der Liegenschaft, die Komfortsteigerung in Küche und Bad, die Modernisierung des Grundrisses und das Ersetzen der Haustechnik.

Pfister Partner Baumanagement AG
Mühlebachstrasse 86
8008 Zürich

T +41 44 250 60 00
box@ppbm.ch
www.ppbm.ch



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Viel Vertrauen verspielt und wertvolle Zeit «verplämpert»

Nach monatelangem Hin und Her hat Ende letzten Jahres zuerst der Nationalrat – in einer eigens dafür einberufenen Sondersession – und danach der Ständerat das Covid-19-Geschäftsmietegesetz deutlich abgelehnt und damit eine völlig absurde Diskussion endlich beendet. Gemäss diesem Gesetz hätten die Mieter für die Zeit der coronabedingten Zwangsschliessungen ihrer Geschäftsräume nur 40 Prozent der Miete bezahlen und die Vermieter auf 60 Prozent der Einkünfte verzichten müssen.

Rasch waren im Parlament alle Argumente ausgetauscht. Obwohl Einigkeit darüber herrschte, dass dieses Gesetz ein verfassungswidriger, willkürlicher Eingriff in privatrechtliche Vertragsverhältnisse war – die Rechtsgelehrten hatten das auch mit mehreren Expertisen bestätigt –, wurde der Bundesrat vom Parlament zur Ausarbeitung einer Gesetzesvorlage gezwungen. Dieser tat wie geheissen, empfahl dann aber seine eigene Vorlage zur Ablehnung, was das Parlament schliesslich auch tat.

Diese versuchte Zwängerei der ursprünglichen Mehrheit im Parlament hat rundum nur geschadet. Beim Bundesrat und in der Bundesverwaltung wurden für die Ausarbeitung der sinnlosen Gesetzesvorlage unnötig Ressourcen gebunden, das Parlament hat epische aber von Anfang an unnütze Debatten geführt und damit letztlich nur Vertrauen verspielt.

Man könnte dies auch einfach als parlamentarischen Leerlauf abtun. Bedauerlicherweise wurde damit aber noch mehr Schaden angerichtet. Die monatelangen Debatten haben nämlich bei den Vertragsparteien zu grosser Verunsicherung geführt. Diese waren im Bedarfsfall daran, situationsgerechte und nachhaltige Lösungen für ihr Mietverhältnis zu suchen. Diese Verhandlungen wurden in vielen Fällen bis zum Abschluss der Gesetzesberatungen in Bern sistiert.

Das Parlament hat scheinbar ernsthaft ein Gesetz diskutiert, das die Eigentumsгарantie und die Wirtschaftsfreiheit verletzt hätte. Damit wurde nicht nur viel Vertrauen verspielt, sondern zu Lasten vieler hart getroffener Geschäftsmieter und schliesslich auch Vermieter wertvolle Zeit «verplämpert»!

H. Egloff

Hans Egloff

GUYER

Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon
044 268 44 44

www.guyer.ch



Wir wünschen Ihnen ein gutes neues Jahr

Im Notfall sind wir 24 Stunden für Sie da.

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



VIELE WEGE FÜH-
REN ZUM ZIEL, MIT
DEN PASSENDEN
MASCHINEN UND
GERÄTEN WÄHLEN
WIR IMMER DEN
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch