

# Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Küchentrends

- S. 7 Corona-Mietzinserslass fürs Gewerbe: «Das schnellste Postulat der Geschichte»
- S. 11 Tiefere Abwassergebühren: Hauseigentümer, Mieter und Gewerbe profitieren



## 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.



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

## Bauen in Zeiten der Pandemie?

Es wird viel darüber diskutiert, wie die Pandemie sich auf die Architektur auswirken dürfte. Wird man nach Corona noch nach altem Muster bauen können? Oder werden die Bedürfnisse sich so geändert haben, dass neue Wohnungsgrundrisse und neue Einrichtungsideen entwickelt werden müssen? Auch ich habe einige Gedanken dazu an dieser Stelle festgehalten. Das war im August. Die Lage hat sich seither insofern geändert, als wir länger mit Corona werden leben müssen, als wir damals hofften. Wir werden die Sachein den Griff bekommen. Da bin ich mir sicher. Aber ein rasches Verschwinden von Corona ist wegen der ständigen Mutationen unwahrscheinlicher geworden. Homeoffice bleibt uns vielleicht doch länger erhalten.

Darüber, welche Konsequenzen bei Wohn- und Städtebau daraus zu ziehen sind, muss debattiert werden. Zweifellos. Ich denke aber, dass es vordringlichere Probleme gibt. Eines davon, die Geschäftsmieten, habe ich mit einem Postulat aufgegriffen, dieses wurde vom Gemeinderat einstimmig angenommen (siehe S. 7).

Ein anderes hat noch wenig Beachtung gefunden: Die Bremsspur der Pandemie scheint bei den Architekten angekommen zu sein. Wir hören verschiedentlich, dass Architekturbüros Arbeit suchen. Überraschen kann das nicht. Zwar werden aufgegleiste Projekte bisher noch weitgehend weitergeführt, aber in Zeiten der Unsicherheit wird man mit neuen zurückhaltend. Ein typisches Beispiel sind die SBB, die wegen der Corona-bedingt angespannten finanziellen Lage ihre Investitionen um rund 700 Millionen Franken reduzieren. Haben Architekten heute keine Arbeit, trifft es morgen den Hochbau und übermorgen das Baunebengewerbe. Die Verzögerung dürfte ein bis anderthalb Jahre betragen. Was es für die gesamte Konjunktur bedeutet, wenn es dem Bau schlecht geht, brauche ich sicher nicht weiter zu erläutern. Lassen Sie sich daher durch die Pandemie nicht ins Bockshorn jagen. Schieben Sie allfällige Baupläne nicht hinaus. So schnell ändern sich Wohngeohnheiten und -bedürfnisse nicht. Und wer weiss, wie schwer es nachher sein wird, Architekten zu finden, wenn alle wieder gleichzeitig bauen wollen.

Albert Leiser



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

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

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

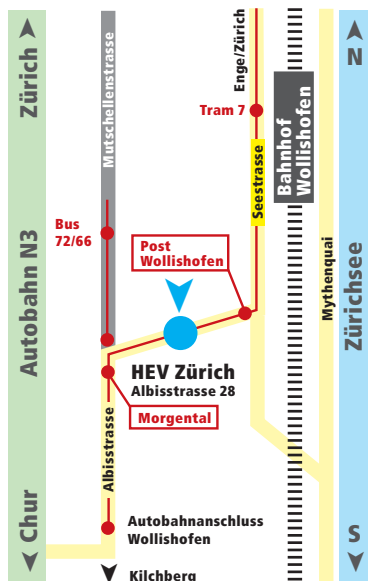
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Auflage: 62 594  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

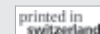
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis CHF 2.–  
Jahresabonnement CHF 20.–  
(für Mitglieder im  
Jahresbeitrag begriffen).

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.



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

#### Herausgeber

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

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

#### Redaktion

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

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

#### Autoren dieser Ausgabe

Giorgio Giani, Dipl. Arch. HTL,  
Leiter Baumanagement HEV 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. Tiziano Winiger, Telefonische  
Rechtsberatung HEV Zürich

#### Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

#### Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

#### SEITE DES DIREKTORS

**Bauen in Zeiten der Pandemie?** 3

#### SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Klärung tut längst not** 71

#### AKTUELL

CORONA-MIETZINERLASS FÜR DAS  
ZÜRCHER GEWERBE  
**Vorstoss zur Drittelösung: «Das schnellste  
Postulat der Geschichte»** 7

TIEFERE ABWASSERGEBÜHREN  
**Hauseigentümer, Mieter und Gewerbe profitieren** 11

ANPASSUNGEN DES VERMÖGENSSTEUERWERTES  
**Liegenschaftswerte werden untersucht** 14

SCHIMMELBEFALL UND HOHE LUFTFEUCHTIGKEIT  
**Wie sich Schimmelpilz in Wohnräumen  
vermeiden lässt** 17

#### POLITIK

REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ  
**HEV Kanton Zürich fordert Streichung des  
«Zurich Finish»** 23  
**«Aus dem Kantonsrat»** 24

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:  
**Küchentrends**

#### ZUM TITELBLID

Corona-bedingte Zwangsschliessungen  
in der Zürcher City: Mit der Drittelösung soll  
dem Gewerbe geholfen werden.

Bild: Adobe Stock

#### TRENDS

**Augenschmaus** 28

#### RECHT

STOCKWERKEIGENTUM  
**Ist die Weitergabe von persönlichen  
Daten erlaubt?** 35

MIETRECHT  
**Wohn- und Geschäftsräume: Ordentliche  
Kündigungsfristen und -termine** 38

MIETRECHT  
**Zu welchem Haus gehört meine Garage?** 43

MIETRECHT  
**Wie ist der Garten beim Auszug zu übergeben?** 46

#### NATUR

BLÜHENDE SCHÖNHEITEN  
**Meine Gartenzwerge im Frühlinggarten** 57

JETZT DEN SOMMERGARTEN PFLANZEN  
**Sagenumwobene Lilie: Aphrodites anstössiger  
Stempel** 64

#### SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM  
**Bern und sein Bundeshaus** 20

SEMINAR  
**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»** 33  
**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 45

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Stressfreier Mieterwechsel** 48

**Bestellformular** 51

**Kreuzworträtsel** 54

**Sektionen-Info** 68

**Inserenten stellen sich vor** 70



## 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



CORONA-MIETZINSERLASS FÜR DAS ZÜRCHER GEWERBE

# Vorstoss zur Drittellösung: «Das schnellste Postulat der Geschichte»

Im Rekordtempo hat der Zürcher Stadtrat eine Weisung zum gemeinsamen Vorstoss der beiden Gemeinderäte Albert Leiser und Walter Angst zur Drittellösung erlassen. Nachdem der Gemeinderat am 10. Februar der Vorlage zugestimmt hat, kann das von den Corona-Massnahmen betroffene lokale Gewerbe rasch und unkompliziert unterstützt werden.

Aussergewöhnliche Situationen erfordern aussergewöhnliche Massnahmen in ungewohnten parteipolitischen Konstellationen: Gemäss diesem Motto haben Albert Leiser, FDP-Gemeinderat und Direktor HEV Zürich, und Walter Angst, AL-Gemeinderat und Leiter Kommunikation des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich (MV Zürich), am 9. Dezember 2020 vor der bundesrätlichen Verhängung des zweiten Lockdowns im Zürcher Gemeinderat das Postulat «Corona-Hilfspaket für das lokale Gewerbe betreffend

Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen für Geschäftsräume unter gewissen Bedingungen» eingereicht.

Vielleicht geht es als das schnellste Postulat in die Geschichte des Zürcher Gemeinderates ein: Nachdem sich der Stadtrat am 16. Dezember 2020 zur Entgegennahme des Postulats bereiterklärt hatte, überwies der Gemeinderat dieses bereits am 6. Januar anlässlich seiner ersten Sitzung im neuen Jahr dem Stadtrat zur Prüfung. Der Stadtrat wiederum machte sich umgehend an die Arbeit und arbeitete innerhalb eines Monats eine Weisung aus, die er am 4. Februar vorgelegt hat.

Nun können dank des schnellen Prozesses Gewerbebetriebe in der Stadt Zürich über alle Branchen hinweg einfach, rasch und unbürokratisch unterstützt werden.

## Drittellösung beruht auf Freiwilligkeit

Die stadträtliche Regelung sieht vor, dass Beiträge an Vermieter von Geschäftsräumen ausgerichtet werden, die sich mit ihren Mietern freiwillig auf eine Reduktion des Mietzinses um mindestens zwei Drittel geeinigt haben. Die Beiträge der Stadt an den Vermieter umfassen maxi-



Walter Angst (l.) und Albert Leiser: Die beiden Urgesteine des Zürcher Gemeinderats sind höchst zufrieden mit der über die Partei- und Verbandsinteressen hinweg getroffenen Drittellösung.

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

*Karin Truckenbrod  
Immobilienbewirtschaftlerin  
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

mal einen Drittel des Netto-Mietzinses, monatlich jedoch höchstens 8333 Franken. Vermieter, Mieter und die Stadt übernehmen folglich je einen Drittel des Mietzinses. Für den HEV Zürich war stets unabdingbare Voraussetzung, dass das Modell im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung auf Freiwilligkeit beruht.

Die Unterstützung gilt für Betriebe, die aufgrund behördlicher Anordnungen ihr Geschäft in der Zeit seit dem 1. Dezember 2020 schliessen mussten (direkte Betroffenheit) oder die in der Zeit vom 1. Dezember 2020 bis zum 28. Februar 2021 verglichen mit der noch nicht von der Corona-Pandemie betroffenen gleichen Vorjahresperiode eine Umsatzeinbusse von mindestens einem Drittel erlitten haben (indirekte Betroffenheit).

Die Beitragsperiode beginnt mit dem 1. Dezember 2020. Der Stadtrat beabsichtigt, die Beiträge bis zum 30. April 2021 und bei Bedarf auch darüber hinaus auszurichten. Gegeben ist jedoch eine Obergrenze von 20 Millionen Franken, die für die Drei-Drittel-Lösung zur Verfügung stehen. Anträge können für die Zeitspanne zwischen 1. Dezember 2020 und 30. April 2021 eingereicht werden, die Beiträge werden jedoch in Tranchen entschieden und ausbezahlt, um die Einhaltung des Finanzrahmens sicherzustellen.

### HEV Zürich in Position bestätigt

Der HEV Zürich hat sich bezüglich Geschäftsmieten seit Beginn der Corona-Krise für freiwillige, individuelle und partnerschaftliche Lösungen zwischen Vermietern und Mietern engagiert. Staatliche Eingriffe in privatrechtliche Verträge,

wie es die verfassungswidrigen Vorlagen in Bundesbern vorgesehen hätten, lehnte der HEV Zürich stets ab. Mit der Ablehnung des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes haben National- und Ständerat im Dezember wieder Rechtssicherheit geschaffen und den Weg für die vorliegende Lösung geebnet.

Der HEV Zürich, der das Geschäftsmietengesetz bekämpft hat, betonte gleichzeitig stets, dass Hauseigentümer wie Mieter gemeinsam in der Verantwortung stehen und miteinander das Gespräch suchen sollen, um Lösungen für die schwierige Situation zu finden. Mit der Drittel-Lösung liegt ein Anreizmodell vor, mit dem sich, wenn nicht bereits geschehen, Vermieter und Mieter unkompliziert und rasch einigen können. Der HEV Zürich sieht sich damit in seiner Position zu den Geschäftsmieten bestätigt.

### Leere Läden nützen niemandem

Die vorliegende Lösung ist im Sinne und Interesse von Mietern wie Eigentümern: Diese Krise kann nur gemeinsam bewältigt werden.

HEV-Zürich-Direktor Albert Leiser kämpft aus Überzeugung für die Vorlage: «Mit dem vermutlich «schnellsten Postulat der Geschichte» kann das hart von den Corona-Massnahmen der Behörden getroffene Gewerbe einfach, unkompliziert und rasch unterstützt werden, ohne dass mittels staatlichen Zwangs in privatrechtliche Vertragsverhältnisse eingegriffen werden muss. Das ist im Sinne der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, denn diese sind an stabilen, langfristigen Mietverhältnissen interessiert. Leere Läden helfen niemandem.»

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

## Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich Dienstag, 27. April 2021, Best Western Hotel Spirgarten, 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.



# WALDE

IMMOBILIEN



Frischer,  
schneller, mit  
neuen Funktionen:  
[walde.ch](http://walde.ch)

## Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie begleiten wir Sie professionell, persönlich und engagiert. [walde.ch](http://walde.ch)

TIEFERE ABWASSERGEBÜHREN

## Hauseigentümer, Mieter und Gewerbe profitieren

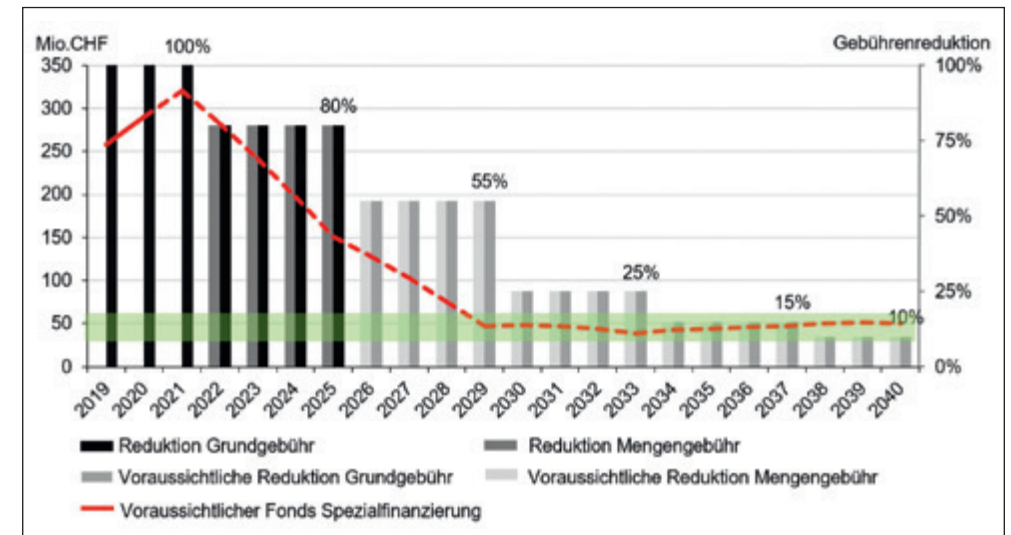
Der Zürcher Gemeinderat hat ein neues Gebührenmodell zur Abwasserbewirtschaftung erlassen, mit dem ab 2022 Hauseigentümerinnen und -eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie das Gewerbe in der Stadt Zürich dauerhaft entlastet werden. Damit zahlt sich der jahrelange Einsatz von Albert Leiser, FDP-Gemeinderat und Direktor des HEV Zürich, für tiefere Gebühren aus.

Um die hohen Reserven von Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) im Bereich des Abwassers bis 2030 abzubauen, kommen die Gebührenzahlenden in der Stadt Zürich in den nächsten Jahren zunächst in den Genuss einer massiven befristeten Reduktion sämtlicher Abwassergebühren, ehe das neue Modell mit dauerhaften Gebührenreduktionen zum Tragen kommt.

Die totalrevidierte Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung tritt auf den 1. Januar 2022 in Kraft. Sie geht auf eine Motion zurück, die Albert Leiser 2017 mit einem Mitunterzeichnenden der Alternativen Liste ein-

gereicht hat. Ziel der Motion war es, die hohen Finanzreserven von ERZ deutlich zu verringern und langfristig in einem Bereich zwischen 40 und maximal 60 Millionen Franken zu stabilisieren. Per Ende 2019 beliefen sie sich auf 258 Millionen Franken. Die bisher gültigen Abwassergebühren waren folglich höher als der tatsächliche Finanzbedarf. Eine Entlastung der Gebührenzahlenden – Hauseigentümer, Mieter und Gewerbe – tut also dringend not. Mit dem neuen Modell profitieren die Gebührenzahlenden auch in Zukunft vom jahrelangen Einsatz des Direktors des HEV Zürich für tiefere Gebühren: Konnten

### Erreichung angestrebtes Eigenkapital im Jahr 2029



## Vergleich altes/neues Modell

	Bestehendes Gebührenmodell (ohne Bonusaktion)		Neues Gebührenmodell	
	Gebühr Fr.	Einnahmen Fr.	Gebühr Fr.	Einnahmen Fr.
Mengengebühr (Fr. /m <sup>3</sup> )	1.80 <sup>1)</sup>	63'720'000	1.62	57'348'000
Starkverschmutzerzuschlag (Fr. /m <sup>3</sup> )	-	-	1.62	900'000
Grundgebühr Schmutzabwasser Wohneinheiten	45	9'920'600	45	9'920'600
Grundgebühr Schmutzabwasser Vollzeitaquivalente (VZÄ) Betriebe	50	14'654'100	25	7'277'050
Grundgebühr Regenabwasser (Fr. /m <sup>3</sup> )	1.40	20'300'000	1.30	19'317'083
Grundgebühr Regenabwasser öffentlicher Grund (Fr. /m <sup>2</sup> )	Pauschale	9'787'000	1.30	10'931'281
<b>Total</b>		<b>118'281'700</b>		<b>105'694'014</b>
<b>Verhältnis Mengengebühr/Grundgebühren</b>				
Mengengebühr		63'720'000		58'248'000
Grundgebühren		54'561'700		47'446'014
Mengengebühr %		53.87%		55.11%
Grundgebühren %		46.13%		44.89%

<sup>1)</sup> Fr. 1.80 gemäss Art. 5 Abs. 4 + 5 VPA, aber seit 2005 auf Fr. 1.62 reduziert.

Albert Leiser und Mitunterzeichnende bereits in der Vergangenheit mit diversen Vorstössen erwirken, dass mittels Bonusaktionen auf die Erhebung einzelner Gebühren verzichtet wurde, werden die Gebührenzahlenden nun dauerhaft entlastet.

### Entlastung um bis zu 80 Prozent

So werden von 2022 bis 2025 sämtliche Abwassergebühren um 80 Prozent reduziert, was einer Entlastung von jährlich 60 Millionen Franken entspricht. Diese Reduktion betrifft sowohl die pauschale Grund- als auch die verbrauchsabhängige Mengengebühr wie auch den neu geschaffenen Starkverschmutzerzuschlag. Von Letzterem sind KMU nicht betroffen; er betrifft vor allem grössere Industrieunternehmen. Von 2026 bis 2029 beträgt die Entlastung voraussichtlich 55 Prozent.

Voraussichtlich ab 2030, wenn die Reserven die angestrebte Höhe zwischen 40 und 60 Millionen Franken erreicht haben dürften, soll mit dem neuen Gebührenmodell eine lang-

fristig ausgeglichene Finanzierung sichergestellt werden. Mit dem neuen Modell, das die Gebührenzahlenden ab 2030 jährlich um 11 Prozent bzw. 13 Millionen Franken entlastet, stehen der Stadt ausreichend Mittel zur Verfügung, um den Betrieb und den Unterhalt der Stadtentwässerung und der Abwasserreinigung zu gewährleisten.

Die Vorlage geht nun noch in die Redaktionskommission, ehe an einer der nächsten Gemeinderatssitzungen die Schlussabstimmung ansteht.

### Beharrlicher Einsatz zahlt sich aus

Albert Leiser hat sich das Thema Gebühren schon seit langem auf die Fahne geschrieben. Es ist nicht zuletzt auf sein Engagement zurückzuführen, dass die Höhe von Gebühren nicht mehr als gewissermassen naturgegeben betrachtet wird, sondern dass sie höchstens kostendeckend sein darf. Von diesem beharrlichen Engagement des HEV-Zürich-Direktors für tiefe Gebühren profitieren Hauseigentümer, Mieter und das Gewerbe auch in Zukunft. *sj*

## Echte Schweizer Küchen



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –  
mit rund 30 eingerichteten Küchen.

[brunner-kuechen.ch](https://brunner-kuechen.ch)



ANPASSUNGEN DES VERMÖGENSSTEUERWERTES

# Liegenschaftswerte werden untersucht

Die Finanzdirektion lässt die Entwicklung der Liegenschaftswerte im Kanton Zürich fundiert abklären. Dafür wird ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, welches eine solide Grundlage für allfällige Anpassungen des Vermögenssteuerwertes und des Eigenmietwertes bilden soll.

Der steuerliche Wert von Liegenschaften sei im Kanton Zürich seit 2009 und damit zu lange nicht mehr angepasst worden und mittlerweile zu tief, hat das Steuerrekursgericht aufgrund von allgemeinen statistischen Angaben im Februar 2020 in einem Entscheid festgehalten. Der Regierungsrat schreibt in seiner Antwort auf einen parlamentarischen Vorstoss nun, für eine Anpassung sei gesetzlich kein fester zeitlicher Rhythmus vorgegeben. Ein Jahrzehnt der Gültigkeit sei nicht aussergewöhnlich – das gab es auch von 1979 bis 1988 schon. Im Kanton Bern erfolgte die erste allgemeine Neubewertung nach 1999 erst im Jahr 2020, und im Kanton Aargau geht die gültige Bewertung nach wie vor auf das Jahr 1999 zurück. In der Vergangenheit unterblieb eine Anpassung unter anderem auch, weil allgemein erwartet worden war, dass der Eigenmietwert abgeschafft werden dürfte.

Eine Neufestlegung der Liegenschaftswerte lässt sich laut Regierungsrat jedoch nicht aufgrund von allgemein verfügbaren statischen Angaben herbeiführen, sondern erfordert – wie schon bei der letzten Revision 2009 – eine vertiefte Prüfung der Marktentwicklung mit einem Fachgutachten, wie es die Finanzdirektion nun in Auftrag geben wird. Dabei müssen auch die Unterschiede in der Preisentwicklung der verschiedenen Liegenschaftsarten und aller Regionen sowie der Anstieg der Mietpreise berücksichtigt werden, der mutmasslich geringer ausgefallen ist als jener bei den Liegenschaftspreisen.

Ziel ist es ausserdem, dass eine Neubewertung nicht durch kurzfristige Schwankungen beeinflusst wird, wie sie zum Beispiel die Covid-19-Pandemie darstellt, sondern wieder eine für mehrere Jahre stabile Basis zur steuerlichen Bewertung der Liegenschaften im Kanton Zürich bilden wird.



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

## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



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

# LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich  
Telefon 044 311 9062, Fax 044 311 7767

[www.lendenmann.ch](http://www.lendenmann.ch)

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

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

Wohnen  
Küche | Bad  
Terrasse | Fassade  
Sauna | Pool

Naturstein- und  
Keramikbeläge

**Rota AG Wädenswil**  
044 781 42 33  
rota-plattenbelaege.ch

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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



**jetzer  
storen.**

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

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



Die Aussenwärmedämmung garantiert, dass künftig alle Schwachstellen, die eine Schimmelpilzbildung zur Folge haben könnten, eliminiert werden.

### SCHIMMELBEFALL UND HOHE LUFTFEUCHTIGKEIT

## Wie sich Schimmelpilz in Wohnräumen vermeiden lässt

Zu feuchte Räume sind der ideale Nährboden für Schimmelpilz. Dieser kann nebst einer Beschädigung des Gebäudes auch zu gesundheitlichen Problemen bei den Bewohnern führen. Mit baulichen Massnahmen und richtigem Verhalten lässt sich das Risiko einer Schimmelpilzbildung jedoch markant reduzieren.

In der Schweiz sind Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen weit verbreitet. Bis zu einem Viertel aller Haushalte sind davon betroffen. Dabei wird Schimmel in Wohnräumen meistens zu spät entdeckt. Nebst der Beschädigung des Gebäudes kann Schimmel zu verschiedenen gesundheitlichen Problemen führen wie beispielsweise Atemweg-, Augen- oder Hautreizungen oder Erkältungen, Asthma und Allergien.

Die Hauptursache für die Bildung von Schimmelpilz ist eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in Innenräumen und der dadurch folgende Feuchtigkeits-

niederschlag auf kühleren Oberflächen. Dieser feuchte Untergrund bildet ein beliebtes Ziel von Schimmelpilzsporen, die beim Lüften mit der Aussenluft in Wohnräume gelangen. Auf den feuchten Materialien bilden sie Pilzfäden und weitere Sporen aus, und somit entsteht eine Gruppe von Pilzen.

#### Problematische Wärmebrücken

In einem Fall sind bei einer Liegenschaft die alten luftdurchlässigen Fenster durch dichte Fenster ersetzt worden, womit am Gebäude bau-

physikalische Veränderungen vorgenommen wurden.

In der Folge gab es mit den nun dichten Fenstern keinen natürlichen Luftaustausch mehr, was in den Zimmern die Luftfeuchtigkeit ansteigen liess. Da aber gleichzeitig an den Wänden keine wärmetechnischen Verbesserungen vorgenommen wurden, blieb die Oberflächentemperatur gleich. Die nun feuchtere Luft gelangte dann an die kalte Oberfläche, was zur Kondensierung des Wasserdampfs und schliesslich zur Schimmelpilzbildung führte.

Weitere bautechnische Fehler, welche die Bildung von Schimmelpilz fördern können, sind Wärmebrücken, wie sie beispielsweise bei Balkonen oder Rollladenkästen vorkommen. Hier wird Wärme schneller nach aussen transportiert und dadurch weisen sie in den Innenräumen kältere Oberflächentemperaturen auf. Mehr als 75 Prozent Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche sind dann für die Bildung von Schimmel ausreichend.

Ebenso als bauliche Fehler zu bezeichnen sind schlechte Wärmedämmungen an den Fassaden, den Dächern, den Kellerböden und Fenstern. Auch hier entstehen hohe Wärmeverluste und

### BEISPIEL

Beträgt die Raumlufttemperatur 21 °C und die Raumluftfeuchtigkeit 50%, muss die Temperatur der Innenwand höher als 10,2 °C sein, damit eine Schimmelbildung vermieden werden kann.

Beträgt bei 21 °C Raumlufttemperatur die Raumluftfeuchtigkeit hingegen 75%, so muss die Temperatur der Innenwand mindestens 16,4 °C betragen.

an den kältesten Bauteilen kann Schimmel entstehen.

### Bildung von Schimmelpilz

Um die Bildung von Schimmelpilz zu vermeiden, bieten sich verschiedene Massnahmen sowohl im baulichen wie im persönlichen Bereich an. Als zumeist beste bauliche Lösung hat sich für uns die Aussenwärmedämmung erwiesen. Diese garantiert, dass künftig alle Schwachstellen eliminiert werden, die eine Schimmelpilzbildung zur Folge haben könnten.



Grossflächiger Schimmelpilz an einer Wand.

Weitere Vorteile einer Aussenwärmedämmung sind auch ein angenehmeres Wohnklima sowie tiefere Heizkosten, und bei Mehrfamilienhäusern können die Kosten teils auf die bestehenden Mieten überwältigt werden, da es sich um wertvermehrende Investitionen handelt. Hinzu kommt, dass wärmetechnische Investitionskosten zu 100 Prozent von den Steuern abgezogen werden können.

### Regelmässiges Lüften als wirksamste Massnahme

Auf Benutzerebene, also im persönlichen Bereich, ist regelmässiges Lüften wohl die wirksamste Massnahme zur Vermeidung von Schimmelpilz. Mit mehrmaligem täglichem rund zehnminütigen Stoss- und Querlüften kann die Luftfeuchtigkeit in den Räumen effizient gesteuert werden (siehe Beispiel). Unmittelbar gelüftet werden sollte unbedingt dann, wenn viel Dampf entstanden ist, dies insbesondere beim Duschen oder Kochen.

Weiter ist auf die Platzierung vor allem von grösseren Möbeln an Aussenwänden zu achten. Hier sind verdeckte Oberflächen wegen fehlender Luftzirkulation kühler als die Umgebung und bilden dadurch kritische Zonen. Deshalb sollte unbedingt ein ausreichender Abstand zwischen Möbeln und Aussenwänden eingehalten werden.



**Giorgio Giani**  
Leiter Baumanagement  
HEV Zürich

Fotos  
stock.adobe

### BERATUNG

Haben Sie in Ihrer Liegenschaft Probleme mit Schimmel, einen grossen Energieverschleiss oder sonstige Baumängel und suchen Beratung für bauliche Massnahmen?

Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen kompetent zur Seite unter Telefon 044 487 18 18 oder bau@hev-zuerich.ch.

## 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,  
Reservationen,  
Mitteilungen, usw.

 **CITY TELEFON- UND BÜRODIENST GMBH**  
BAHNHOFSTRASSE 44 · 7000 CHUR  
TEL 081 255 33 33 · FAX 081 252 33 40  
[WWW.CITYTELEFON.CH](http://WWW.CITYTELEFON.CH)

WIR AKZEPTIEREN 100% WIR-ZAHLUNG



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Treppensicherheit für alle.** Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!

**FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!**

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon  
☎ **052 534 41 31** · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

## Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

**Donnerstag, 17. Juni 2021**

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Ehem. Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

**Programm:**

- Bern:**
- 09.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
  - 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
  - 12.00 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
  - 14.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

**Kosten:**

- pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
- Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

**Anmeldung:**

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Anmeldeschluss:** Donnerstag, 6. Mai 2021

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.  
Ihre Kathrin Widmer und Franziska Valcanover

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

**«Bern und sein Bundeshaus» vom 17. Juni 2021**

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 06

AquaZino®

## Umweltfreundlicher Kalkschutz



### Wasserqualität ist Lebensqualität

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



Hydro Service  
Schweiz

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

Mitglied Schweizerischer  
Verein des Gas- und Wasserfaches



REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ

## HEV Kanton Zürich fordert Streichung des «Zurich Finish»

Was sich im Vorfeld der Beratungen zum teilrevidierten Energiegesetz des Kantons Zürich bereits abzeichnete, hat sich bei der Eintretensdebatte am 1. Februar und beim Auftakt der Detailberatungen am 8. Februar leider bestätigt: Die Parteien der Klimaallianz sind nicht bereit, beim umstrittenen «Zurich Finish» von ihrer Position abzurücken. Bei Redaktionsschluss stand noch nicht fest, wie die Detailberatungen am 22. Februar fortgesetzt werden. Der HEV Kanton Zürich hält sich deshalb zurzeit alle Optionen offen.

Nach dem Baudirektor und der vorberatenden Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) hält nach der Eintretensdebatte und dem Auftakt der Detailberatungen auch eine Mehrheit des Kantonsrats im Wesentlichen am staatlichen Zwang fest.

Das gilt insbesondere beim § 11 Absatz 2 – dem sogenannten «Zurich Finish», der vom Hauseigentümerversand zum «Schicksalsparagrafen» erkoren wurde. Dieser restriktive und eigentümerfeindliche Passus sieht vor, dass die Wahlfreiheit der Hauseigentümerinnen und -eigentümer beim Ersatz ihrer Heizungssysteme stark eingeschränkt werden soll.

### HEV Kanton Zürich hofft auf Kompromiss in letzter Minute

Der HEV Kanton Zürich knüpfte seine Zustimmung zum Energiegesetz immer daran, dass § 11 Abs. 2, der «Zurich Finish», ersatzlos aus der Gesetzesrevision gestrichen wird. Er stellt sich auf den Standpunkt, dass Hauseigentümerinnen und -eigentümer selbstständig, im Einklang mit ihrer Immobilienstrategie und im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten entscheiden sollen dürfen, wann und mit welcher Alternative sie ihre Gas- oder Ölheizung ersetzen. Wir wehren uns dagegen, dass sie zu einem Ersatz gezwungen werden sollen.

Die Detailberatungen werden am 22. Februar fortgesetzt. Da bei Redaktionsschluss noch nicht absehbar war, ob in letzter Minute doch

noch ein Kompromiss zustande kommt oder nicht, hält sich der HEV Kanton Zürich zurzeit alle Optionen offen.

### Zwang wird Leistungsausweis der Hauseigentümer nicht gerecht

Auch wenn der HEV Kanton Zürich – Stand Mitte Februar – die aktuelle Gesetzesrevision ablehnt, unterstützt er im Grundsatz die Bestrebungen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Öl- und Gasheizungen weiter zu reduzieren. Im Unterschied zum Baudirektor und zu einer Kantonsratsmehrheit setzt er aber auf Freiwilligkeit und Eigenverantwortung statt auf Zwang und Vorschriften.

Ein Zwang wird dem Leistungsausweis der Hauseigentümerinnen und -eigentümer jedenfalls nicht gerecht: Verglichen mit dem Gesamtvolumen des Referenzjahres 1990 haben sie im Jahr 2019 die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen im Gebäudebereich schweizweit um 29,9 Prozent gesenkt – dies auf freiwilliger Basis und dies notabene bei einer Zunahme an Wohngebäuden um 33 Prozent 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 Hauseigentümerinnen und -eigentümer nehmen ihre Verantwortung längst wahr. sj



## «Aus dem Kantonsrat»

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

**Sitzung des Kantonsrats vom 25. Januar 2021**  
Geschäft  
Parlamentarische Initiative (PI) «Chaoten statt Steuerzahler belasten»

Der HEV Kanton Zürich nimmt die Ablehnung der PI mit Enttäuschung zur Kenntnis. Damit werden auch in Zukunft die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler für die Kosten von Polizeieinsätzen aufkommen müssen, die etwa bei der Räumung besetzter Liegenschaften anfallen. Ziel der PI war es, dass bei unbewilligten, gewalttätigen Demonstrationen und «Saubannerzügen», bei nur gewaltsam möglichen Räumungen besetzter Liegenschaften und Grundstücke sowie bei Ausschreitungen im Umfeld von Sportveranstaltungen (Hooliganismus) nicht die Steuerzahler für die Kosten der Polizeieinsätze aufkommen müssen, sondern die (identifizierten) Chaotinnen und Chaoten.

Der HEV Kanton Zürich bedauert, dass eine solche Regelung keine Mehrheit fand. Er wird sich indes weiterhin dafür einsetzen, dass die für

alle gleichermassen geltende Rechtsordnung wieder konsequenter durchgesetzt und dass die verfassungsmässig garantierten Rechte der Eigentümerinnen und Eigentümer wieder besser geschützt werden.

**Abstimmungsverhalten**  
79 Stimmen aus SVP, FDP, CVP, EDU für die Gesetzesänderung, 88 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, EVP, AL gegen die Gesetzesänderung.

**Sitzung des Kantonsrats vom 1. Februar 2021**  
Geschäft  
Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG): Uferbereichsplanung

Wie soll in Zukunft im Uferbereich des Zürichsees geplant und gebaut werden dürfen? Diese Frage stand im Zentrum der Neuregelung der Uferbereichsplanung. Dabei kam es zu einem Kompromiss zwischen SVP, FDP und CVP sowie Grünen und EVP. Mit dem Kompromiss verzichten die Grünen und die EVP

darauf, im PBG festzulegen, dass Mauern und Hecken im Uferbereich des Zürichsees künftig nur noch 1.40 Meter hoch sein dürfen, wie dies bei der 1. Lesung noch der Fall war. Der HEV Kanton Zürich kritisierte diese eigentümerfeindliche Regelung damals scharf.

Im Gegenzug beharren SVP, FDP und CVP nicht mehr auf einer sogenannten «Kann-Formulierung» in § 67 a Absatz 2 des PBG. Mit der «Muss-Formulierung» sind die Gemeinden am Zürichsee neu dazu angehalten, im Uferbereich ergänzende Festlegungen zu machen. Der HEV Kanton Zürich betrachtet diese detaillierten kantonalen Vorschriften zwar weiterhin als Eingriff

in die Gemeindeautonomie, kann aber im Sinne des Kompromisses damit leben.

**Abstimmungsverhalten**

98 Stimmen aus SVP, FDP, CVP, EDU, Grüne, EVP für den Kompromiss, 61 Stimmen aus SP, GLP, AL gegen den Kompromiss.

### Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

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



# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Birmensdorf ZH

## 1289 m<sup>2</sup> Bauland mit bestehendem Einfamilienhaus

Das Grundstück befindet sich in einer ländlichen Umgebung in Birmensdorf. Birmensdorf liegt südlich des Üetlibergs und verfügt über eine sehr gute verkehrstechnische Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf dem Grundstück (1289 m<sup>2</sup>) steht ein Einfamilienhaus. Zoneneinteilung W2/30%, Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.–.



Hedingen

## Grosszügig Wohnen mit unverbaubarer Panoramansicht

An erhöhter, sonniger und ruhiger Lage eine 6½-Zimmer-Attika-Maisonettewohnung (Lift vorhanden), Wohnfläche ca. 187 m<sup>2</sup>, mit 2 Terrassen und mehreren Ausgängen in den Gartenbereich. Schwedenofen, luxuriös ausgestattete Küche, Zimmer mit Sauna, Réduit mit eigener Waschmaschine, sep. Kellerabteil, Baujahr 2005.

Verhandlungspreis: CHF 2 150 000.– inkl. 2 Einstellplätzen in der UN-Garage.



Mettmenstetten

## Schöner Wohnen: 5½-Zimmer-Wohnung mit Sicht auf die Berge

Grosszügige Familienwohnung im 1. OG (Lift vorhanden) mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gedecktem Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup> und separatem Kellerabteil an ruhiger, äusserst kinderfreundlicher und sonniger Lage. Baujahr 2001.

Verhandlungspreis: CHF 1 030 000.– inkl. Einstellplatz in der UN-Garage.

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

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



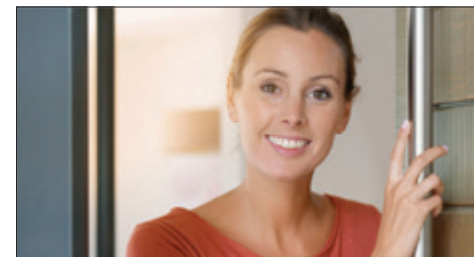
**WO ANDERE AN IHRE GRENZEN STOSSEN, BEGINNT UNSER ALLTAG!**

Spezialfällarbeiten  
Wurzelstöcke entfernen  
Baurodungen  
Baumpflege & Baumbeurteilungen



Zusammenkommen ist ein Beginn,  
Zusammenbleiben ist ein Fortschritt,  
Zusammenarbeiten ist ein Erfolg.  
Henry Ford

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



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

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

**SIMTRA Immobilien AG**  
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich  
[www.simtra.ch/offerte](http://www.simtra.ch/offerte)

**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](http://www.scherrer.biz)

---

**DACH METALL FASSADE HOLZ**

**MIGROL**

**Tankrevision**  
(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

**CHF 50.– Rabatt**  
Gültig bei Neubestellung bis 28.2.2021

**WINTER-AKTION**

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

# Augenschmaus

Von Fronten über Armaturen bis zu Geräten präsentieren Hersteller Neuheiten mit Wohnkomfort, Sinn für Nachhaltigkeit und Effizienz, Smartness und zeitgemässer Ästhetik.

Redaktion **traumhaus**



1

**1 | Schwungvoll** – Mit der Ästhetik der Armatur «590H» bringt Vola sprichwörtlich Schwung in die Küche. Die Zweilocharmatur verfügt über einen praktischen Eingriffsmischer und einen schwenkbaren Auslauf. [vola.ch](http://vola.ch) **2 | Farbtupfer** – Die Armatur «arwa-twinflex» setzt mit farbigem Auslauf ein visuelles Highlight in der Küche oder auch im Bad. Die integrierte umweltfreundliche Mischpatrone limitiert den Wasserdurchfluss und die Temperatur. [similar.ch](http://similar.ch) **3 | Dampf machen** – Electrolux gestaltet das Dampfgeräten mit «Steamify» noch intuitiver, denn für jede eingegebene Temperaturstufe wird automatisch die ideale Menge Dampf hinzugefügt. Das integrierte Speisethermometer misst dabei die Kerntemperatur des Gerichts und informiert den Anwender, sobald dieses gar ist. Steuern lässt sich das Gerät auch per App. [electrolux.com](http://electrolux.com) **4 | Schichtarbeit** – Fingerabdrücke haben auf der Edelstahlabdeckung «Silk Look» von Suter Inox keine Chance. Das dank der unsichtbaren Beschichtung «sTec», die auch wasser- und schmutzabweisend wirkt. [suter.ch](http://suter.ch)



2

3



4



5



6



7



8

**5 | Allrounder** – Praktisch im Alltag ist das neue Edelstahlbecken der Serie «Franke Box» mit abgestimmten Küchenhelfern der Linie «Andy Chef», die Abtropfbecken, Schneidebrett, ein scharfes Küchenmesser und einen eleganten Aufbewahrungsbehälter umfasst. [franke.ch](http://franke.ch) **6 | Gutes Gelingen** – Das Kochfeld «Perfect Sensor» von De Dietrich lässt sich mit zugehörigem Kochthermometer koppeln, um mit individueller oder fünf voreingestellten Temperaturen die Hitze im Kochgut zu kontrollieren und perfekte Ergebnisse zu erzielen: Aufwärmen, sanftes Garen, schnelles Garen, schnelles Aufkochen, Sous-vide-Garen gelingen damit wie bei den Profis. [fors.ch](http://fors.ch) **7 | Es grünt** – Küchen müssen nicht immer schwarz oder weiss sein, das zeigt diese Küche mit ihren softmatt lackierten grünen Fronten aus umweltfreundlichem Wasserlack. Die Nische ist mit naturbelassener Eiche verkleidet und wirkt durch die LED-Beleuchtung behaglich. [elbau.ch](http://elbau.ch) **8 | Starkes Aluminium** – Zurückhaltend auf den ersten Blick, doch interessant, wenn man sich den Werkstoff genauer anschaut: Die Aluminiumfronten «Variety» haben in dieser Küche einen starken Auftritt. Kombiniert werden sie hier mit einer robusten Arbeitsfläche aus Keramik. [herzogkuechen.ch](http://herzogkuechen.ch) **9 | Warme Ausstrahlung** – Furnierte Fronten in Räumereiche werden bei dieser massgefertigten Küche mit einer Abdeckung aus satiniertem Granit kombiniert. [brunner-kuechen.ch](http://brunner-kuechen.ch)



9

... UNVERÖFFENTLICHT!



Liebe HEV-Leser,

in dieser Ausgabe möchten wir Ihnen einen Teil der Liegenschaften vorstellen, die wir im 2020 direkt für/an unsere Auftraggeber prüfen/vermitteln konnten, ohne dass sie auf dem Markt erschienen sind.

Was wir daran lieben

- langfristiges, bestehendes, klar geregeltes Vertragsverhältnis mit unseren Auftraggebern
- Harmonie des eingespielten Teams mit unseren Auftraggebern
- Freiheit und Unabhängigkeit unseren Job bestmöglich ausüben zu dürfen

Was die Eigentümer daran überzeugt

- Kein (Makler)Vertrag und keine Kosten
- Liegenschaft wird nicht veröffentlicht
- Profitieren von den Abklärungen und dem Service, den wir für unsere Auftraggeber leisten

Was unsere Auftraggeber daran schätzen

- schnelle und unkomplizierte Abschlüsse
- Transparenz und die gewohnte, direkte Kommunikation mit uns

Wenn Sie wissen möchten, ob Ihre Liegenschaft von Interesse für unsere Auftraggeber ist, dürfen Sie mich gerne ungeniert einfach mal fragen (saxena@elianej.ch).

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

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 ■ Garantierarbeiten

#### 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.*

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 06

## 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 Verwaltungsofferte bei

### OECASA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas  
043 536 66 10 / 079 436 21 71  
info@oecasa.ch oecasa.ch



## STOCKWERKEIGENTUM

# Ist die Weitergabe von persönlichen Daten erlaubt?

**Darf der Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft aufgrund einer unbegründeten Anfrage eines Stockwerkeigentümers persönliche Daten von anderen Stockwerkeigentümern einfach freigeben?**

Leider gibt es noch kein klares Merkblatt des eidgenössischen Datenschutzbeauftragten, welches diese Frage klar beantworten würde. Wird die Verwaltung durch einen Stockwerkeigentümer oder eine Stockwerkeigentümerin ohne Angabe eines konkreten Grundes aufgefordert, Daten, wie zum Beispiel Name, Vorname, Adresse, PLZ und Ortschaft oder Tel.-Nummer, von Miteigentümern mitzuteilen, dann steht der Verwalter mit seiner Antwort unter dem Druck der anderen Stockwerkeigentümer, welche keine Preisgabe möchten. Insbesondere dann, wenn weder das Reglement noch Beschlüsse die Handhabung der Herausgabe bzw. Bekanntgabe von Daten der Stockwerk-

eigentümer regelt, trägt die Verwaltung eine grosse Verantwortung bei der Beantwortung dieser Frage. Um so mehr trifft dies zu, wenn es in der Gemeinschaft seit Jahren Usus gewesen ist, dass der Verwalter Mitteilungen von Stockwerkeigentümern entgegennimmt und an die anderen Stockwerkeigentümer weiterleitet.

Eine rechtliche Einschätzung in Bezug auf die Zulässigkeit der Preisgabe von Daten der Stockwerkeigentümer sollte unter Berücksichtigung der auftragsrechtlichen Sorgfalts- und Persönlichkeitsschutzpflichten sowie auf den Datenschutz erfolgen. Andererseits sollte berücksichtigt werden, dass gewisse Daten erforderlich



BESUCHEN SIE DEN  
HEV ZÜRICH AUF

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

## Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

# WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

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

044 482 98 66

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

sein können, um die Rechte der Stockwerkeigentümer auszuüben.

### Anwendung vereinsrechtlicher Prinzipien

Infolge der Subsidiarität des Vereinsrechtes im Stockwerkeigentumsrecht und der Ähnlichkeit des Vereins zur Stockwerkeigentümergeinschaft dürfte der datenschutzrechtliche Umgang mit Daten der Stockwerkeigentümer analog wie im Merkblatt des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten (EDÖB) «Umgang mit Mitgliederdaten in einem Verein» empfohlen werden.

Nach diesem Merkblatt ist die interne Bekanntgabe von Daten nur zulässig, wenn alternativ:

1. vorgängig die Einwilligung der Stockwerkeigentümer dazu eingeholt oder allen Stockwerkeigentümern unter vorgängiger Mitteilung des Empfanges und des Zweckes der Bekanntgabe ein Widerspruchsrecht eingeräumt wird oder
2. aus dem internen Beschluss- oder Regelwerk klar hervorgeht, in welchen Fällen und in welchem Umfang eine Bekanntgabe erfolgt (z. B. Aushändigung von Listen mit Vornamen, Name und Adresse) oder
3. eine Liste mit Daten der Stockwerkeigentümer zur Ausübung von Rechten benötigt wird (z. B. Einberufung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung).

Nach den Prinzipien des Datenschutzrechtes dürfen die Stockwerkeigentümer die Bekanntgabe ihrer Personendaten verbieten (Sperrrecht) oder jederzeit eine einmal gegebene Einwilligung teilweise oder ganz widerrufen.

Wenn bei der Verwaltung einerseits weder eine Einwilligung zur Freigabe der Daten noch eine Liste der Stockwerkeigentümer vorliegt, welche eine interne Bekanntgabe von Daten gesperrt haben möchten, dann ist auf das Reglement oder auf einen Beschluss der Stockwerkeigentümer zu verweisen. Regeln weder das Reglement noch ein Beschluss den internen Umgang mit Daten in der Stockwerkeigentümergeinschaft, dann muss der Verwalter im Einzelfall allein eine Entscheidung treffen. Gibt er

die Daten freizügig preis, dann verletzt er das Persönlichkeitsrecht der Stockwerkeigentümer und den Datenschutz. Bleibt er zugeknöpft, dann verletzt er unter Umständen das Recht des einzelnen Stockwerkeigentümers.

### Sorgfaltspflichtverletzung gegenüber anderen Stockwerkeigentümern

Wenn die Anfrage an die Verwaltung ohne Angabe von Gründen erfolgt, kann diese das Vorliegen eines überwiegenden Privatinteresses nicht überprüfen und das Gesuch auch nicht guthessen. Eine Freigabe der Daten, ohne interne Regelung und Angabe von Gründen, könnte somit einer Sorgfaltspflichtverletzung gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern gleichkommen, welche die Sperrung der Daten möchten. Braucht der Stockwerkeigentümer den Namen und den Vornamen der anderen Stockwerkeigentümer, um Stockwerkeigentumsrechte auszuüben, dann kann er schon jetzt die Daten direkt bei den Betroffenen oder beim Grundbuch nach Art. 970 Abs. 2 ZGB anfragen. Zudem hat jeder Stockwerkeigentümer das Einsichtsrecht und vielleicht auch die Möglichkeit, Mitteilungen der Verwaltung zur Verteilung an alle Stockwerkeigentümer einzureichen.

Wenn das Gesuch ohne Angabe von Gründen gestellt wird und der Verwalter noch keine Übersicht hat, welche Stockwerkeigentümer ihre Daten sperren bzw. preisgeben möchten, ist es nachvollziehbar, dass die Verwaltung keine Daten bekannt gibt.

Demnach ist zu empfehlen, im Rahmen einer Versammlung den Umgang mit und die Freigabe von sensiblen Daten der Stockwerkeigentümer unter Berücksichtigung des Sperrrechtes zu regeln, bevor Daten intern den Stockwerkeigentümern zur Verfügung gestellt werden.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



# ATTICO®

**ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU**

**ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL  
IHRER LIEGENSCHAFT!**

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86



## 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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)**

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

**Qualität. Garantiert.**

## MIETRECHT

# Wohn- und Geschäftsräume: Ordentliche Kündigungsfristen und -termine

Die Parteien (Vermieter und Mieter) können ihr unbefristetes Wohn-/Geschäftsraummietverhältnis kündigen. Dabei haben sie die Kündigungsfristen und Kündigungstermine sowie andere Formvorschriften zu beachten.

## Definition

### Kündigungstermin

Der Kündigungstermin ist der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden soll.

### Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der eingehalten werden muss, um die Kündigung auf den Kündigungstermin wirksam werden zu lassen.

## Gesetzliche Regelung

Haben die Parteien bei einem unbefristeten Mietverhältnis nichts vereinbart, gelten gemäss Art. 266a Abs. 1 OR die gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine.

Die gesetzlichen Kündigungstermine sind die ortsüblichen Termine. Ortsgebrauch bedeutet die am Ort der Mietsache in der Regel gebräuchlichen Kündigungstermine. In den Städten Zürich und Winterthur sind dies Ende März und Ende September.

Gesetzliche Kündigungsfristen sind die gesetzlich in Art. 266b-e OR festgelegten Mindestkündigungsfristen, welche relativ zwingend sind. Sie können vertraglich verlängert, nicht aber unterschritten werden (Art. 266a Abs. 1 OR).

## Vertragliche Gestaltungsmöglichkeit

Vertragliche Kündigungsfristen und -termine sind die von den Parteien im Mietvertrag festgelegten Abmachungen.

Die Parteien sind diesbezüglich frei, abgesehen von den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestkündigungsfristen.

Die gesetzliche Mindestkündigungsfrist von drei Monaten bei der Wohnraummiete (Art. 266c OR) und sechs Monaten bei der Geschäftsraummiete (Art. 266d OR) darf auch nicht durch Parteivereinbarung unterschritten werden. Wurde durch die Parteien unzulässigerweise eine Unterschreitung dieser gesetzlich zwingenden Mindestkündigungsfristen vereinbart, gilt die gesetzliche Mindestkündigungsfrist dennoch.

Hingegen können die Parteien aufgrund der Vertragsfreiheit eine über die gesetzliche Mindestkündigungsfrist hinausgehende längere Kündigungsfrist vereinbaren. Diese der Parteidisposition unterliegende, über die gesetzliche Mindestfrist hinausgehende Kündigungsfrist darf auch unterschiedlich lang sein für Vermieter und Mieter, wobei es irrelevant ist, welcher Partei die kürzere und welcher die längere eingeräumt wird (vgl. BGE 114 II 339).

Hinsichtlich der Kündigungstermine steht es den Parteien frei, wie viele und welche sie vereinbaren wollen.

## Folgen der Nichteinhaltung von Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin

Eine Kündigung, welche ohne Einhaltung der gesetzlichen Mindestfrist oder der längeren vertraglich vereinbarten Frist und/oder ohne Einhaltung der ortsüblichen oder vertraglich

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

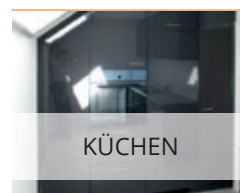
- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

Hans Barandun berät Sie gerne.  
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

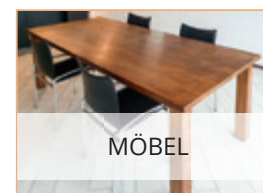
Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch  
www.hev-zuerich.ch



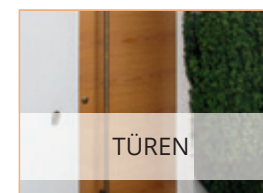
Schreinerei Hanspeter Rüttschi  
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-ANFERTIGUNGEN



UND SO VIELES MEHR

Schreinerei Hanspeter Rüttschi  
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf  
044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

[www.schreinerei-ruetschi.ch](http://www.schreinerei-ruetschi.ch)

vereinbarten Termine ausgesprochen wurde, muss nicht wiederholt werden, sondern zeitig erst auf den nächsten vertraglich vereinbarten Zeitpunkt oder mangels Vereinbarung auf den nächsten ortsüblichen Zeitpunkt unter Einhaltung der über die minimale gesetzliche resp. die darüber hinausgehende vertragliche Kündigungsfrist Wirkung (Art. 266a Abs. 2 OR).

Dennoch ist es empfehlenswert, als Empfänger einer Kündigung, die Kündigungsfristen und/oder Kündigungstermine verletzt, dies der kündigenden Partei nachweislich mitzuteilen, um dem Risiko des Vorwurfs des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens entgegenzuwirken.

#### Weitere Formvorschriften

Der Vermieter muss für die Kündigung des genau bezeichneten Mietverhältnisses zwingend das kantonale Formular verwenden von demjenigen Kanton, in dem sich das Mietobjekt befindet (Art. 9 VMWG, Art. 266I Abs. 2 OR).

Der Vermieter muss bei einer Familienwohnung die Kündigungsformulare je separat (mit zwei getrennten Briefumschlägen) an beide Ehegatten/ eingetragene Partner zustellen (Art. 266n OR).

Bei mehreren Vermietern müssen diese die Kündigung gemeinsam anzeigen, sprich, es müssen grundsätzlich alle unterzeichnen bzw. den Kündigungswillen kundtun. Eine Ausnahme besteht zum Beispiel, wenn eine Verwaltung anstelle der Vermieter als bevollmächtigte Vertretung agiert.

Bei mehreren Mietern (z. B. Konkubinat) genügt ein gemeinsames Kündigungsschreiben/Formular, das alle Mieter aufführt und an alle Mieter adressiert ist.

Der Mieter muss schriftlich (kein Formular) kündigen (Art. 266I Abs.1 OR).

Handelt es sich um eine Familienwohnung, bestimmt Art. 266m OR, dass der (Mieter-)Ehegatte/eingetragene Partner nur mit Zustimmung

des anderen (Mieter-)Ehegatten/eingetragenen Partners künden kann.

Kündigt die Mieterschaft, so müssen alle mietvertragsunterzeichnenden Mieter die Kündigung unterzeichnen. Dies muss nicht zwingend auf einem Dokument erfolgen, sondern es kann auch jede (solidarische) Mietpartei frist- und termingerecht je mit separatem Schreiben kündigen.

Besteht die Vermieterschaft aus mehreren Personen, ist die durch den Mieter ausgesprochene Kündigung an alle Vermieter zu adressieren, es sei denn, diese agiert durch einen Vertreter, dann genügt es, wenn die Kündigung an diesen gerichtet ist.

Es empfiehlt sich, den Parteien aus Beweisgründen die Kündigung per Einschreiben zuzustellen.

#### Folgen der Nichteinhaltung der vor- genannten weiteren Formvorschriften

Wenn die Kündigung nicht den Voraussetzungen der vorerwähnten weiteren Formvorschriften (sprich den Art. 266I-266n OR) entspricht, gilt sie gemäss Art. 266o OR als nichtig. Dies bedeutet, dass die Kündigung keine Wirkung zeitig und rechtsgültig wiederholt werden muss.

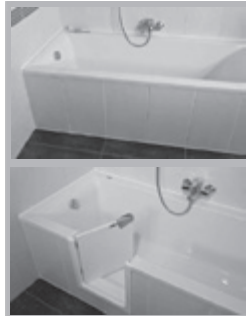


**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge





## 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

## MIETRECHT

# Zu welchem Haus gehört meine Garage?

«Wir haben eine Mietliegenschaft mit Garagen und Parkplätzen, welche unsere Mieter zumieten können. Immer wieder stellen wir uns die Frage, ob wir diese in den Mietvertrag der Wohnung direkt aufnehmen sollen oder doch lieber separate Verträge erstellen. Was ist wohl am sinnvollsten?»

Grundsätzlich gilt, dass, wenn eine Sache zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen vermietet wird, ein sogenannter funktionaler Zusammenhang besteht. Das bedeutet vor allem, dass die Schutzvorschriften auch für die Nebensache, zum Beispiel die Garage, gelten. Deswegen müssen Kündigungen und Mietzinserhöhungen mit dem amtlich genehmigten Formular angezeigt werden.

### Eine spezielle Konstellation zu diesem Thema lag dem Genfer Cour de Justice vor:

Der Mieter mietete eine Wohnung in einer Siedlung mit mehreren Liegenschaften, die verschiedenen Eigentümern gehörten, welche über eine gemeinsame Tiefgarage verfügten. In dieser mietete er einen Parkplatz, monatlicher Mietzins Fr. 135.-. Beide Mietzinse bezahlte er an dieselbe Verwaltung. In der Folge wurde der Mieter darüber informiert, dass das Gebäude mit seiner Wohnung von einer Gesellschaft G. gekauft und sein Mietverhältnis übernommen wurde, die Garage mit seinem Abstellplatz habe die Gesellschaft H. erworben, ebenfalls mit Übernahme des Mietvertrages zu den gleichen

Bedingungen. Ein paar Monate später teilte die neue Vermieterschaft mit, dass infolge Vereinheitlichung der Mietzinse für Parkplätze gemäss beigelegter Vertragsänderung der Mietzins auf Fr. 150.- (+MwSt.) erhöht werde.

Der Mieter verlangte die gerichtliche Feststellung, dass die Mietzinsänderung nichtig sei, denn es müsse ein amtliches Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen verwendet und die Erhöhung begründet werden. Die Vermieterin stellte sich auf den Standpunkt, dass Wohnung und Parkplatz an verschiedene Eigentümern verkauft wurden und demzufolge der Parkplatz nicht mehr als Nebensache der Wohnung gelten könne. Das Mietgericht entschied erstinstanzlich, dass die Mietzinserhöhung nichtig sei.

### Rechtliches

Nach Art. 253 Abs. 1 OR gelten die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit den Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. Dies gilt insbesondere für Tiefgaragenplätze, deren Gebrauch zusammen

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen



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

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung  
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen  
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

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

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

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

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei 044 463 1130  
Bedachungen 8045 Zürich  
Flachdach spenglerei-huber.ch



mit einer Wohnung überlassen wurde. Massgeblich ist nicht, ob einer oder mehrere Verträge erstellt wurden, sondern dass die Sachen demselben Mieter überlassen wurden. Möglich ist auch, dass dieser Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt zustande kommt als der Hauptmietvertrag. Wesentlich ist, dass ihr Gebrauch mit dem des Hauptobjektes zusammenhängt. Aus diesen Überlegungen wäre es daher nicht sinnvoll, dass für die hinzugemietete Garage andere Kündigungsbestimmungen resp. Formvorschriften gelten sollten.

Der sogenannte funktionelle Zusammenhang besteht nach der Rechtsprechung dann, wenn die Nebensache der Hauptsache dient und nur wegen des Mietvertrags über die Hauptsache abgeschlossen wurde. Der Zeitpunkt des Abschlusses ist nicht ausschlaggebend, jedoch ist es erforderlich, dass die Parteien beider Mietverträge dieselben sind. Es gibt allerdings noch eine Lehrmeinung, dass die Identität der Parteien nicht notwendig sei, solange der Kausalzusammenhang und die geografische Nähe gegeben sind. Also in einer Konstellation, in welcher der Wohnungsmieter von einer anderen Vermieterschaft einen Parkplatz zumietet. Von der Rechtsprechung wurde dieser Standpunkt allerdings nur einmal gestützt.

### Die Folgen für Mietzinsanpassungen

Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen müssen dem Mieter mit dem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular auf den nächsten Kündigungstermin angezeigt werden (Art. 269d Abs. 1 OR). Sie müssen auch begründet werden, ansonsten sind sie nichtig. Wenn der Vermieter die Liegenschaft verkauft, geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an den Erwerber über. Dies ist zwingendes Recht, und alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gelten auch für den neuen Eigentümer.

Im vorliegenden Fall war klar und unbestritten, dass bei Unterzeichnung des (Wohnungs-) Mietvertrages der Abstellplatz bis zum späteren Verkauf eine Nebensache im Rechtssinne darstellte: Er wurde im Zusammenhang mit dem Hauptmietvertrag abgeschlossen und diente

dem Mieter, der in der Siedlung wohnt. Wohnung und Abstellplatz gehörten demselben Eigentümer. Dieser hatte zudem bereits in der Vergangenheit den Mietzins des Abstellplatzes mit amtlichem Formular erhöht. Durch den Verkauf verlor der Abstellplatz nicht seine Eigenschaft als Nebensache, auch der funktionale Zusammenhang bestand weiterhin, und der Mietvertrag galt unverändert weiter.

Somit bleibt auch weiterhin Art. 269d OR anwendbar und die Mietzinserhöhung untersteht der Formularpflicht. Das Gericht erkannte folgerichtig auf Nichtigkeit der Mietzinserhöhung.

*(Cour de Justice de Genève, Urteil vom 19. Dezember 2016)*

### Anmerkung

Das Thema der mitvermieteten Parkplätze beschäftigt die Eigentümer und damit die Juristinnen bei der Rechtsberatung ziemlich oft. Wie sich auch aus diesem Urteil ergibt, lässt sich ein Parkplatzvertrag wohl nicht komplett abkoppeln vom Hauptmietvertrag. Möglich sollte es sein, zwei separate Verträge zu erstellen, welche dann selbstständig kündbar sind. Dadurch ergibt sich schon einmal etwas mehr Flexibilität für den Fall, dass diese angestrebt wird. Doch auch in diesem Fall sind Kündigungen und Mietzinserhöhungen mit amtlichem Formular anzuzeigen, dem Mieter stehen dieselben Anfechtungsmöglichkeiten zu wie beim Wohn- oder Geschäftsraum. Das heisst, es muss ein legitimer Kündigungsgrund vorliegen respektive eine Mietzinserhöhung muss begründet werden.



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

## SEMINAR

# «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

## Themen des Seminars

### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten  
■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt 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

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

**Datum:** Dienstag, 8. Juni 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.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 8. Juni 2021

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 06.



MIETRECHT

## Wie ist der Garten beim Auszug zu übergeben?

Bild: Adobe Stock

«Seit Anfang Jahr verwalten wir ein Einfamilienhaus. Über die letzten zehn Jahre hat der Eigentümer die Liegenschaft seiner Tochter vermietet. Weder bei Mietantritt noch bei Mietbeendigung wurde ein Übergabeprotokoll ausgefüllt. Beim Auszug der Tochter war der Garten verwildert. Was gehört zur Gartenpflege und wie ist bei Beendigung des Mietverhältnisses eine mangelhafte Pflege des Gartens festzuhalten?»

### Was gehört zur Gartenpflege?

Zur Bewahrung des guten und gepflegten Gesamteindrucks einer Mietliegenschaft ist eine regelmässige Gartenpflege unabdingbar. Insbesondere sind Bäume und Sträucher zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden und die übrigen Gartenarbeiten regelmässig vorzunehmen.

Die Gartenpflege beinhaltet das Rasenmähen, die Unkrautbeseitigung, das Schneiden von Bäumen, Sträuchern und Hecken zur geeigneten Jahreszeit und die Gartenreinigung (Laubentfernung). Nicht gestattet ist das Lagern von ir-

gendwelchen Gegenständen auf dem gesamten Gartenareal. Ausgenommen ist der Gartenabraum, der regelmässig der Gartenabfuhr mitzugeben ist.

Ein ungepflegter Garten (Verwilderung nach längerer Vernachlässigung durch den Mieter) gilt in mietrechtlicher Hinsicht als Vertragsverletzung.

### Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus («Inventar» darin enthalten)

Welche Arbeiten der Mieter im Rahmen der

Gartenpflege auszuführen hat, muss bei der Vermietung eines Einfamilienhauses beschrieben sein und kann mittels einer «Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus zum Mietvertrag für Wohnräume» festgehalten werden.

Ebenfalls zu regeln ist das Inventar (einschliesslich Gartengeräte und allfällige Gartenmöbel). In der Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus wird geregelt, ob die Geräte für die Gartenpflege wie Rasenmäher/-trimmer, Heckenscheren, Häcksler, Laubrechen, Schaufel, Besen, Spaten etc. durch den Vermieter zur Verfügung gestellt werden oder der Mieter die Gartengeräte beschaffen muss. Deshalb ist wichtig, in der Zusatzvereinbarung oder im Übergabeprotokoll das Inventar aufzulisten, um schriftlich festzuhalten, welche Geräte wem gehören bzw. was alles vom Vermieter dem Mieter zum Gebrauch überlassen und gewartet bzw. repariert wird.

### Schlussfolgerung

Beim Auszug des Mieters ist der Vermieter dafür beweispflichtig, dass der Garten bei Mietbeginn in einwandfreiem Zustand übergeben wurde. Nur wenn der Beweis erbracht werden kann, dass der Mieter das Mietobjekt in einem guten Zustand übernommen hat, kann er auch verpflichtet werden, einen von ihm vernachlässigten Garten beim Auszug auf eigene Kosten fachgerecht instand zu setzen oder instand setzen zu lassen.

Ein sorgfältig ausgefülltes, beidseitig unterzeichnetes Übernahme-/Antrittsprotokoll bei Mietbeginn bzw. Abnahme-/Übergabeprotokoll bei Mietende, über den Zustand von Haus und Garten, ist für den Vermieter daher unabdingbar. Für das Mietverhältnis mit der Tochter konnte dieser Beweis nicht erbracht werden.



Anita Lankau

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



Telefon +41 44 242 90 90

Fax +41 44 241 43 81

Arbentalstrasse 305  
8045 Zürich

www.rolfkuster-elektro.ch  
info@rolfkuster-elektro.ch



Stiftung  
PWG

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

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

**pwg.ch**

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

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Stressfreier Mieterwechsel

Mit den vom Hauseigentümerverband angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen.

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrags bis zur Übergabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung von Mietauswahl und Vertragsabschluss sowie die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert.

«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.



Der 2018 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes</b> Artikel-Nr. 20033, 1998, 32 Seiten	CHF 9.–	CHF 13.–
<b>Die Beendigung des Mietverhältnisses</b> Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
<b>Mietrecht heute, Thomas Oberle</b> Artikel-Nr. 40054, 2018, 164 Seiten	CHF 34.50	CHF 39.50
<b>Protokollformular 1-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4,5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
<b>Protokollformular 4-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
<b>Mängelliste (Garnitur 3-fach)</b> Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

Bestellformular sehen Seite 51/52

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

## Verstopft?



Steiner  
hilft  
sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf  
steiner1.ch

■ Rohr- und  
Kanalreinigung,  
Kanalfernsehen  
■ Transporte  
■ Entsorgungen

Tel. 044 734 37 76

24  
Stunden  
Service

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

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



BALTENSPERGER  
RAUMGESTALTUNG

Wir bringen Holz in Form  
Handwerk mit Tradition

Baltensperger AG Zürichstrasse 1 8180 Bülach  
T 044 872 52 72 [www.baltensperger-ag.ch](http://www.baltensperger-ag.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](http://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

# Ist das Tuch Ihrer Markise bereit für den Sommer?

## 10% Rabatt

auf ein neues Tuch  
für Ihre Markise.  
Gilt für jede Bestellung  
bis zum 31.03.2021.



Ihre Markise funktioniert einwandfrei, das Tuch hat jedoch die besten Tage hinter sich? Dann ist es jetzt Zeit für einen Tuchersatz!

Profitieren Sie bis zum 31. März 2021 von 10 % Rabatt auf ein neues Markisentuch. Jetzt gleich beraten lassen!

[tuchersatz.griesser.ch](http://tuchersatz.griesser.ch)

## GRIESSER

Inspired by the Sun.  
[www.griesser.ch](http://www.griesser.ch)



## Bestellformular

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) 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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (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.

<input type="text"/>		
Name	Vorname	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>		
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>		
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. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.  
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten  
**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)**

# Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)
**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

**Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen**
8004 Zürich  
Knüslistrasse 48004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 ZollikonTel. 044 201 25 50  
Fax 044 201 34 72  
info@ernstlips.ch

## Wir kümmern uns um Ihr Anlageobjekt, als wäre es unser eigenes.

Bei der Bewirtschaftung, Vermarktung oder Entwicklung Ihrer Immobilien bieten wir Ihnen eine persönliche und serviceorientierte Betreuung. Profitieren Sie von unserem breiten Erfahrungsschatz: 044 804 40 40

[www.specogna-immobilien.ch](http://www.specogna-immobilien.ch)

be lästigen			asiat. Staatenverbund (Abk.)	engl.: ja Leidenschaft		eiserner Riese z. Schutz d. Minoer		streichbare Massen	auf diese Weise		Korridore gegebte Tierhaut
Laubbaum ital.: drei		7				dringende Bitte Blasinstrumente				8	
			ital.: Insel persönliches Ansehen						französisch: Strasse		
Nähfaden				1	Zuger Eishockeyarena						
					Windrichtung deutsche Vorsilbe			Segelwenderuf dt. Komponist †			
ausreichend		langweilig 'Blechlawine'				Vorsilbe				Strom durch Ghana	
			Tropenfrucht Internet-Adresse				9	Teil der ungar. Hauptstadt			Wettkampfgewinn
kurz für: in das Kalifenname	Eingang Futtermittel				Massenheit der Frequenz (Abk.)	Heldengedicht eine Behörde					
			Mass der Stromstärke	5	schweiz.: Croissant Baseballmütze						
Fluss durch Winterthur						Zweige dt. Auto-Messe (Abk.)		6			
Pferdegangart		schottisch: See	Samenhülle der Muskatnuss					4	Zeitabschnitt		
	2				englisch: fragen Tennisverband				italienisch: sechs	Gehörorgan	Binnenge-wässer
			Autokz. Kroatien		seltener Rating-code für Banken					Notsignal	
Wortteil: gleich Jagdmunition				3		Anstren-gung					
grosses Ansehen					dän. Filmkomiker †					West-europäer	

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.03.2021. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

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

BLÜHENDE SCHÖNHEITEN

## Meine Gartenzwerge im Frühlingsgarten

Ende Februar weiss man nie, ob noch einmal Schnee fällt oder Frost für zauberhafte Märchenbilder sorgt. Die Zeichen des nahenden Frühlings jedoch sind unübersehbar: Erste Schneeglöckchen und Alpenveilchen sind bereits verblüht. Die Winterlinge (*Eranthis hyemalis*) erreichen ihren Höhepunkt und bilden gelb glänzende Teppiche. Es wird Zeit, die vielen andern Gartenzwerge zu besuchen, um zu sehen, wie es um sie steht.

Die kleinen Zwiebel- und Knollenpflanzen – meine Gartenzwerge – haben später in der Hauptgartensaison in unserm dicht bewachsenen Garten keine Chance, auf sich aufmerksam zu machen. Im Lenz hingegen fallen sie auf, und ich freue mich über die vielen zarten Pflanzen, die im Mai längst vergessen sein werden. Die meisten ziehen bald nach der Blüte ihr Laub ein und verschwinden zwischen üppigen Stauden und unter stattlichen Gehölzen. Welch ein Jammer, wenn ich später beim Jäten die Namensschilder übersehe und die kleinen Zwiebeln oder Knollen mit der Gabel verletze oder zerstöre! Der Verlust wird notiert, um mich daran zu erinnern, spätestens im September Nachschub zu bestellen. Einige könnte ich bereits im Sommer ersetzen, denn verschiedene Gärtnereien kultivieren sie in Töpfen und bieten sie am liebsten in voller Blüte an.

Narcissus Peeping Tom habe ich ► wegen des Namens gepflanzt.

◀ Die Forellenlilie ist auffallender als der gewöhnliche Hundszahn.

Wer daher gegen Ende Winter einen ersten Besuch in seiner Gärtnerei macht, wird höchstwahrscheinlich mit einer Kiste voller blühender Schönheiten nach Hause fahren. Ob diese dann





Narcissus Rip van Winkle – Welch struppige Narzisse habe ich mir da in den Garten geholt!

in einem separaten Topf auf dem Balkon stehen, einen festen Platz im Garten bekommen oder gar einen Esstisch festlich schmücken, spielt keine Rolle; anmutig sind sie überall.

Eine beachtliche Anzahl unserer Frühlingsgartenzwergewachsen im Schutz Laub abwerfender Sträucher und Bäume oder stehen im Steingärtchen. Die meisten bevorzugen lichte Plätze, nicht unbedingt volle Sonne, aber auch nicht den Schatten der immergrünen Gehölze. Wer daher im Frühjahr durch einen Laubwald fährt, kann die unzähligen Buschwindröschen am Wegrand beobachten. Führt die Strasse dagegen durch einen Tannenwald, dürfte man höchstens ein paar kümmerliche Laubblätter und kaum Blütenpracht entdecken. Licht zum Austreiben und später schützender Schatten, manchmal gar Wurzel-

druck von anderen Pflanzen, sind bei den Frühjahrsboten beliebt.

#### Elfen mit zarten Blüten

Einige unserer Gartenzwergewachsen künden ihren Blühunger im Herbst an, wie beispielsweise die Vorfrühlings-Alpenveilchen (*Cyclamen coum*), die uns während des ganzen Winters mit den reizend gezeichneten herzförmigen Blättern beglücken. Des Weiteren machen die Breitblättrigen Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) mit ihrem lanzettlichen Laub vorzeitig auf sich aufmerksam. Sie erinnern mich daran, nach den grünweiss gestreiften Blättern der Krokus zu suchen. Die frühesten Arten wie z. B. der helllila Elfenkrokus (*Crocus tommasianus*) oder der weisse *Crocus chrysanthus* 'Ard Schenk') blühen oft schon im Februar. Beide fallen durch besonders zarte Blüten auf.

Im März «wimmelt» es geradezu von Gartenzwergewachsen: Im Steingartenbereich blühen die

Zwergiris: Die lichtblaue *Iris*-Hybride 'Katherine Hodgkin', die leuchtend blaue *Iris* 'Harmony' oder die violette *Iris histroides* 'George'. Sie alle mögen diesen sonnigen, trockenen Standort. Nach der Blüte entwickeln sie bis dreissig Zentimeter lange, schwertförmige Blätter, die zu meinem Leidwesen über längere Zeit nicht einziehen und sich hinter nachfolgenden Steingartenpflanzen nicht völlig verstecken lassen.

#### Hundszähne und Forellenlilien

Im Moorbeet machen sich zur gleichen Zeit die verschiedenen Hundszähne bemerkbar. Sie sind typische Gehölzrandpflanzen, die frischen Boden mögen. Ich weiss nicht, welcher mir am besten gefällt: der niedere, zart lilafarbene Gewöhnliche Hundszahn (*Erythronium dens-canis*), der Weisse Hundszahn (E. 'White Beauty') oder doch eher die elegante Forellenlilie (E. 'Pagoda') mit den schwefelgelben zurückgebogenen Blütenblättern. Wer überlegt, woher der Name kommt, weil er

Winteralpenveilchen haben nicht nur zarte Blüten, sondern interessant gezeichnetes Laub.



Unsere Crocus sieberi sind weiss, zartlila bis violett.

keinen Hundszahn entdecken kann, müsste die Zwiebel ausgraben. Dieser verdankt die Pflanze ihren Namen, da sie einem Hundszahn ähnlichkeit. Alle drei Genannten wachsen auch in Kalkböden, wenn diese humusreich sind und im Sommer nicht austrocknen.

Zeitgleich entdeckte ich an vielen Stellen die runden, grün glänzenden Blätter des Scharbockkrauts (*Ranunculus ficaria*). Bald werden die sternförmigen gelben «Ankeblüemli» erscheinen. In der Regel empfinden Gärtnerinnen und Gärtner das wuchsfreudige Kraut als lästig und versuchen seiner Meister zu werden. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass beim Jäten einzelne kleine, braune Knollen übersehen werden und sich die Pflanze weiter ausbreitet. Ich tröste mich jeweils mit dem Gedanken, dass im Mai der ganze Ärger vergessen ist, da dieser *Ranunculus* früh

einzieht. Eifrige Züchter haben längst besonders auffallende Scharbockskräuter mit z. B. fast schwarzem Laub, gefüllten Blüten oder anderen auffallenden Eigenschaften selektioniert. In den Katalogen wird betont, dass sich diese Sorten nicht ausbreiten, was sich bei uns nicht bewahrt hat.

Vermehrungsfreudig sind ferner die oben erwähnten Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*) und ihre Verwandten, wie beispielsweise die Balkanwindröschen (*Anemone blanda*) oder das Leipziger Buschwindröschen (*Anemone x lipsiensis*). Dies stört meistens weniger, da sie die Nähe von Laubgehölzen schätzen, einem Ort, der später nicht mehr beachtet wird, weil die Gehölze bald die Show für sich beanspruchen.

Zur Blütezeit der Windröschen freue ich mich über die kleinen Tulpen, die einen warmen sonnigen Platz schätzen. Ich mag sie alle, angefangen bei der einheimischen (leider gefährdeten) gelben Weinbergtulpe (*Tulipa sylvestris*), der rotblühenden *Tulipa humilis*, der weissen *T. polychroma*, der weissgelben *T. tarda* und vielen weiteren. Im

Gegensatz zu ihren grossen Geschwistern blühen die meisten früh. Später würden sie keinem mehr auffallen.

#### Ein «Tête-à-Tête» mit «Peeping Tom» und «Rip van Winkle»

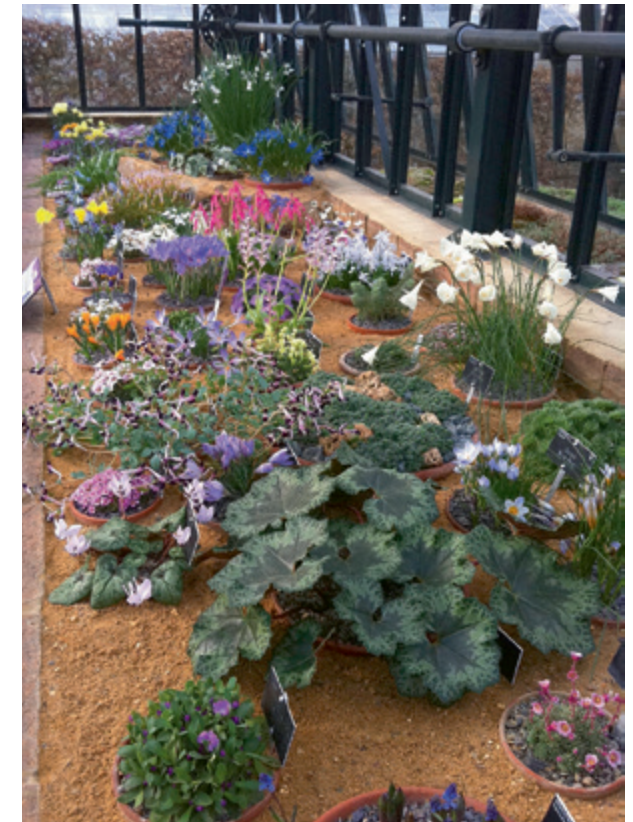
Bei den Narzissen finden wir neben den «Grossen» ebenfalls Winzlinge, die sich für Töpfe, Hochbeete oder den Gehölzrand eignen. Am bekanntesten ist *Narcissus* 'Tête-à-Tête'. Dieser steht ab Februar in den Regalen von Blumen-geschäften und Grossverteilern und wird oft zu Schleuderpreisen verkauft. Wer die Zwiebeln nach der Blüte auspflanzt, wird erleben, wie sich die Tuffs allmählich ausbreiten. Mein Favorit indes ist die Reifrocknarzisse (*Narcissus bulbocodium*): ihre trichterförmigen, goldgelben Blüten erinnern mich an die Röckchen der Eiskunstläuferinnen. Etwas höher, nämlich rund 20 cm hoch wachsen die weissen *Narcissus* 'Toto'. Gleich lang ist der zartgelbe *N.* 'Hawera', und wegen des Namens habe ich *N.* 'Peeping Tom' gekauft. Er hat eine orangerote «Trompete» und gelbe Blü-

tenblätter. Da ich mir ab und zu Pflanzen kaufe, die ich nicht kenne, habe ich letztes Jahr den gefüllt blühenden *N.* 'Rip van Winkle' gepflanzt und mich nachher gefragt, wie ich auf diese Idee kommen konnte! Die zitronengelben, stark gefüllten Blüten kamen mir etwas struppig vor. Nach einem heftigen Regen konnten sich die schweren Blumen nicht mehr aufrichten. Man lernt nie aus!

In der gleichen Lieferung lagen fünfundzwanzig Knollen des Breitblättrigen Milchsterns (*Ornithogalum balansae*), für die ein humoser Platz am Gehölzrand empfohlen wurde. Diese Wahl enttäuschte nicht. Die reinweissen Blütensterne der nur 15 cm hohen Pflanzen blühten ab Mitte März. Allerdings musste ich die breiten Blätter vor gefräsigen Schnecken schützen.

Beim Lesen dieses Texts fällt mir auf, dass ich blau blühende Zwergemuscari wie die Traubenhyaazinthen (*Muscari*), die verschiedenen Blausterne (*Scilla*) oder die Sternhyaazinthen (*Chionodoxa*) vernachlässigt habe. Tatsächlich habe ich keine *Muscari* mehr, da mir ein Besuch bei der seltenen Wildform (*Muscari neglectum*) im benachbarten Rebberg genügt. Die *Chionodoxa* wiederum habe ich verloren, denn den nötigen sandigen Boden am sonnigen Gehölzrand konnte ich nicht anbieten. Von den *Scilla* hingegen zähle ich bloss die niedlichen Blausternchen (*Scilla siberica*) zu den Zwergen; die spanische *Scilla hispanica* (syn. *Hyazinthoides hispanica*) fällt mit 25 cm hohen Stängeln aus der Kategorie Gartenzwerg hinaus.

Im Übrigen bin ich mir bewusst, dass neben den beschriebenen Gattungen und Arten viele weitere Zwiebeln und Knollen kultiviert und gehandelt werden. Da ich sie nicht aus eigener Erfahrung kenne, lasse ich die Finger (oder wohl eher die Tasten!) davon und empfehle die Kataloge der Firmen Gaissmayer ([www.gaissmayer.de](http://www.gaissmayer.de)) und



Mein Traum – Ein Alpenhaus mit lauter Zwergen in Töpfen.



*Ornithogalum balansae* – Milchsterne sind tatsächlich milchig weiss.

Lubera ([www.lubera.com](http://www.lubera.com)), die beide Pflanzen online verkaufen. Leider fallen britische Bezugsquellen vorläufig weg, da die Exportvorschriften für viele Gärtnereien zu umständlich und/oder zu teuer sind. Mit der Bestellung von Zwiebel- und Knollenpflanzen wartet man am besten bis im Spätsommer oder kauft sie im Frühjahr in Töpfen kultiviert.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube

**elektro scherzinger ag**



bucheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



**KOSTER**  
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZ ZÜRICH

Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch  
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

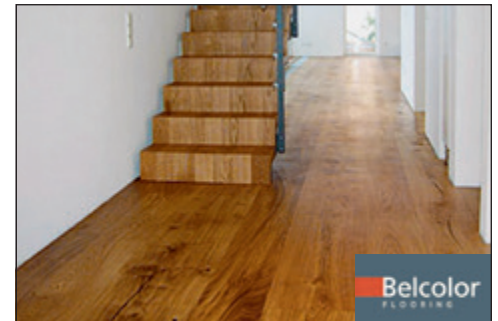
**Ralk**  
IMMOBILIEN

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



Genossenschaft

**BauPro Altburg**



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



**Brenner AG**  
Gartenbau



INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

Zu kaufen gesucht:

**Einfamilienhaus**

oder auch

**Mehrfamilien-  
haus**

Darf auch  
sanierungsbedürftig sein.

**F. Obermeier**

**Tel. 079 378 0504**

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

**Ihr**

Inserat stehen

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

JETZT DEN SOMMERGARTEN PFLANZEN

## Sagenumwobene Lilie: Aphrodites anstössiger Stempel

Menschen sind seit jeher von der Pflanzenwelt fasziniert. Zum einen ziehen uns ihre schön geformten und farbenprächtigen Blüten in den Bann, zum anderen können wir uns dem lieblichen Duft nicht entziehen, mit dem viele Arten ihre Bestäuber auf sich aufmerksam machen.

Schon seit Jahrtausenden wissen wir zudem von den heilenden, beruhigenden oder schmerzlin-dernden Wirkungen, die einige Pflanzen auf unseren Körper haben. Bis heute sind sie daher – mal mehr, mal weniger – ein wichtiger Teil der Medizin.

Wussten Sie zum Beispiel, dass sich der Name Aspirin auf die Heilpflanze *Spiraea ulmaria* – heute botanisch als *Filipendula ulmaria* oder auch Mädesüss bekannt – bezieht? In diesem Rosengewächs entdeckte man die für das Medikament wichtigen Salicylsäureverbindungen.

Über die Wissenschaft hinaus verknüpfen wir Menschen die Flora und Fauna aber auch stark mit Legenden, Mythen und Aberglauben und schreiben ihnen einen hohen Symbolcharakter zu – und das teilweise bis heute. Ein gutes Beispiel ist die Lilie.

### Die Lilie als Symbol

Der Schönheit der Lilien konnten sich die Menschen seit jeher nicht entziehen. Tatsächlich gilt

Weisse Lilien stehen seit der Antike für Reinheit, Liebe und Fruchtbarkeit – daher werden sie noch heute gerne in Brautsträuße integriert.





Die «Corsage» bringt mit ihren weiss-rosa-farbenen, interessant gepunkteten Blüten zarte Eleganz in den Sommergarten.

die würzig duftende Madonnen-Lilie (*Lilium candidum*) sogar als eine der ältesten kultivierten Zierpflanzen der Welt! Das bestätigen ägyptische Texte aus der Zeit um 2500 vor Christus, Vasen aus Santorin (1500 v. Chr.) und assyrische Reliefs aus dem antiken Ninive. Selten ging es aber bloss um die Schönheit und den Duft der Blüten. Die alten Ägypter beispielsweise sahen in der Lilie ein Symbol für Weiblichkeit – ähnlich hielten es die Griechen und Römer, deren Bräute sich für ein reines und fruchtbares Leben mit den Blüten schmückten.

Im antiken Griechenland spielte die Lilie sogar eine wesentliche Rolle in der Mythologie. Dort heisst es, die strahlend weisse Blume sei aus

Die «Flore Pleno» verblüfft mit wildanmutenden, gefüllten Blüten in Orange.



den herabgefallenen Muttermilchtropfen der Hera entstanden. Die Reinheit der weissen Blüte wiederum soll die Aphrodite so sehr geärgert haben, dass sie ihr einen Eselsphallus als Stempel einpflanzte. Interessanterweise war es genau dieser vorwiegend hervorschauende Stempel, der der katholischen Kirche des Mittelalters negativ aufstiess. Damals galt die Lilie als Symbol für die Reinheit und Jungfräulichkeit der Maria und wurde daher in viele christliche Gemälden integriert ... doch ohne den Stempel, der war dann doch zu anstössig – Aphrodite wäre stolz auf ihren Erfolg gewesen.

### Die Lilie als Gartenpflanze

Reinheit, Fruchtbarkeit und Liebe – ihren Symbolcharakter hat die Lilie bis heute nicht gänzlich verloren. So wird sie zum Beispiel immer noch gerne als Schnittblume für Brautsträuße eingesetzt. Ebenso häufig sieht man sie auch in Grabgestecken, denn die Blüten stehen auch für Vergänglichkeit.

Im Garten sieht die Sache dagegen anders aus. Dort ist die Lilie heute ein Zeichen für Vitalität und Eleganz. Sie ist eine wirklich schöne, robuste und treue Zwiebelpflanze, die dem Sommergarten Farbe verleiht und sich hierzulande rundum wohlfühlt. Lilien gedeihen in europäischen Gärten wunderbar, und wenn sie erst einmal gut gewurzelt haben und ausreichend tief gepflanzt worden sind, dann sind sie auch in strengsten Wintern völlig winterhart. Lilien sind ein wenig wie Stauden: Sie kommen zuverlässig Jahr für Jahr wieder und erfreuen wochenlang mit ihren vielen, prächtigen Blüten.

### Die Vielfalt der Lilie

Ob nun die exzentrisch gepunkteten Tiger-Lilien (*Lilium lancifolium*), die eleganten Königslilien (*Lilium regale*) oder die romantisch gefüllten Roselily-Hybriden, ob in Weiss, Gelb, Pink, fast Schwarz oder sogar mehrfarbig – das Spektrum der Gartenlilien ist vielfältig und hat für jeden Stil und Geschmack etwas im Angebot.

Es wird empfohlen, die Lilienzwiebeln im Winter zu pflanzen, denn diese sind nackt und haben keine Aussenhaut, welche sie vor der Luft über der Erde schützt. Daher trocknen die Zwie-



Die Roselilys trumpfen mit gefüllten Blüten in zuckersüssen Farben auf.

beln leicht aus und können nur schwer gelagert werden. Im Boden fühlen sie sich dagegen rundum wohl. Die Kälte und der Frost machen ihnen übrigens nichts aus. Sie sind absolut winterhart. Darüber hinaus brauchen die Pflanzen auch ausreichend Zeit zum Wurzeln, denn zusätzlich zu den Wurzeln unterhalb, entwickeln sie auch welche oberhalb der Zwiebel. Wer früh pflanzt, schenkt den Lilien also auch ausreichend Zeit für die Entwicklung und einen festen Stand.

**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
fluwel.de

# 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



HAUSTECHNIK

## KOSTER AG HEIZUNG / LÜFTUNG

Wir legen grossen Wert auf kompetenten Service. Unsere Servicemonteur unterhalten Geräte, warten Systeme, warnen rechtzeitig bei vorhersehbaren Problemen, verhindern Pannen und helfen, den Wert Ihrer Anlagen zu erhalten.

Koster AG  
Hermetschloostrasse 75  
CH-8048 Zürich

T 44 439 20 65  
info@kosterag.ch  
www.kosteraa.ch



Sanierung

## PPBM AG Sanierung MFH zum Pauschalтарif

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

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



Hans Egloff  
alt Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

# Klärung tut längst not

Jeweils im Herbst publiziert das Bundesamt für Statistik die Leerwohnungsziffer für Miet- und Eigentumswohnungen. Demnach lag diese zuletzt bei 1,72 Prozent. Neben dem statistischen Wert und einem Hinweis auf die Marktentwicklungen hat diese Zahl auch eine politische Bedeutung. Einerseits ist deren Entwicklung regelmässig Argument für (s)einen Standpunkt im wohnungspolitischen Diskurs, andererseits ist sie auch Gradmesser für die Geltung der Formularpflicht.

Allerdings liefert diese Zahl kein wirklich verlässliches Bild des Wohnungsmarktes, werden doch Eigentums- und Mietwohnungen nicht getrennt erhoben. Zudem ist der Wohnungsmarkt dynamisch und die meisten Wohnungen stehen (im statistischen Sinne) gar nie leer, da sie dem Nachmieter direkt übergeben werden. Solche Wohnungswechsel werden statistisch nicht erfasst, denn offiziell steht eine Wohnung nur dann leer, wenn sie auf dem Markt angeboten wird und sofort zur Verfügung steht.

Der Leerstand einzig bei den Mietwohnungen liegt allerdings deutlich höher. Gemäss Berechnungen von Wüst Partner lag die Leerwohnungsziffer schweizweit bei 2,8 Prozent. In 17 Kantonen lag die Quote gar über 3,0 Prozent – ab diesem Wert ist von einem Überangebot zu sprechen. Hohe Nachfrage nach Wohnraum herrscht einzig in den Städten Zürich und Genf. Dies hat einerseits mit der längerfristigen Bevölkerungsentwicklung, aber andererseits insbesondere mit der Überregulierung in diesen Städten zu tun.

Die Leerwohnungsziffer ist in den vergangenen gut zehn Jahren regelmässig gestiegen. Dieser Umstand ist insbesondere durch die extrem niedrigen Zinsen und die rückläufige Zuwanderung begründet.

Gerade weil die Leerwohnungsziffer etwa in der Stadt Zürich insbesondere auch eine (wohnungs-)politische Dimension hat, müsste diese auch verlässlich und aussagekräftig sein. Der Bundesrat will die Erhebungsmethode nun überprüfen. Gut so – Klärung tut längst not.

Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

***DIE POST*** 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch