

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Outdoortrends – Raus an die frische Luft!

S. 7 Damit die Wohnungsübergabe nicht zum Albtraum wird

S. 14 Abfallgebühren sinken: Der «Züri-Sack» wird billiger

Dipl.-Ing. **FUST**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:

0848 559 111

oder www.fust.ch

**Rundum-Vollservice mit
Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und
Installationservice

Garantieerweiterungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

899.-

statt 1799.-

-50%

H/B/T: 187,5 x 71 x 75 cm

342 Liter Nutzinhalt

A+++



**Bauknecht GKN ECO 18 A+++ XL
Gefrierschrank**

- Supergefrierschalter mit automatischer Rückstellung auf Normalbetrieb
- NoFrost-Technologie für automatisches Abtauen Art. Nr. 10003928

**Ihr Spezialist für alle
Elektrohaushaltgeräte**

NOVAMATIC TW Adora FTL 41

Wäschetrockner

- Grosse Panoramaöffnung erleichtert das Be- und Entladen
- Startaufschub bis zu 24 Std.

Art. Nr. 10193109



**Aus dem
Hause**



2699.-

statt 2998.-

-299.-

Inkl. praktischem Trocknungskorb

7 kg Fassungsvermögen

1399.-

statt 1499.-

-100.-



A++

1399.-

statt 1499.-

-100.-

Milbenstopp-
programm: mehr Lebens-
qualität für Allergiker

8 kg Fassungsvermögen



A+++

NOVAMATIC

WA Adora FL 41

Waschmaschine

- Vibrations Absorbing System VAS
- Favoriten – Lieblingsprogramm auf Knopfdruck • Dampfglätten
- OptiTime – die intelligente Startaufschubfunktion Art. Nr. 10193294

999.-

Tiefpreisgarantie



Optimale Trocknung dank
automatischer Türöffnung

Exklusivität
FUST



55 cm

**Auch in Schwarz
erhältlich**

A+++

Electrolux

GA 557 iF white

**Einbau-
Geschirrspüler**

- 6 nützliche Spülprogramme, z.B. 30 Minuten Kurzprogramm
- 24 Stunden Zeitvorwahl
- Der variable Unterkorb bietet auch Platz für sperriges Geschirr
- Frontplatte gegen Aufpreis

Art. Nr. 10056092



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümergeverände
Stadt und Kanton Zürich

Nicht gratis, aber nicht überzahlt

Forderungen nach Gratis-Badi oder Gratis-Tram liegen in einer Stadt wie Zürich, wo seit Jahren eine rot-grüne Mehrheit das Sagen hat, gewissermassen in der Luft. Es erstaunt daher, dass sich noch niemand die Forderung nach Gratis-Wasser oder Gratis-Abfallsäcken auf die Fahne geschrieben hat.

Als bürgerlicher Politiker sind einem solche Forderungen natürlich fremd. Mir ist bewusst, dass es nichts wirklich gratis gibt. Irgendjemand bezahlt auf die eine oder andere Art immer dafür. Ich weiss aber auch, dass das Geld nicht auf der Strasse liegt und dass jeder ausgegebene Franken zuerst verdient sein will. Daher finde ich es normal, den Preis einer Leistung genau zu prüfen und mich gegebenenfalls bei der Konkurrenz umzusehen. Als Hauseigentümer wissen auch Sie bestimmt, wann es angezeigt ist, eine Konkurrenzofferte einzuholen. Leistungen der öffentlichen Hand sind aber meistens konkurrenzlos, ausweichen auf einen anderen Anbieter ist unmöglich.

Genau darum gibt es verbindliche Regeln, wofür Gebühren verlangt und wie hoch sie festgesetzt werden dürfen. Schliesslich finanziert sich das Gemeinwesen ja nicht primär über Gebühren, sondern über Steuern. Stark vereinfacht gesagt, müssen Gebühren nach dem Kostendeckungsprinzip alle Kosten decken, dürfen aber nicht darüber hinaus einen Gewinn abwerfen. Diese Theorie ist einfach und transparent, die Praxis leider weder noch. Papier ist bekanntlich geduldig und Buchhalter sind kreativ.

Nach dem Motto «Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser» befasse ich mich als Gemeinderat schon seit 2004 mit den Gebühren in der Stadt Zürich. Nicht immer waren meine Vorstösse von Erfolg gekrönt. So scheiterten Versuche zur Vereinfachung des Gebührenbezugs an der komplexen – um nicht das weniger schmeichelhafte Wort kafkaesk zu verwenden – Realität der Verwaltung. Bei der Gebührenhöhe musste die Verwaltung aber schliesslich einknicken. Sie erinnern sich sicher an die auf meine Vorstösse zurückzuführenden Bonusaktionen, die einer massiven Senkung zunächst der Grundgebühr beim Wasser und dann auch beim Abwasser gleichkamen. Und nun sind die übersteuerten Kehrichtsäcke* an der Reihe. Es hat sich am Ende also ausgezahlt, am Ball zu bleiben.

* siehe dazu ausführlich Seite 14.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

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

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

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

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

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

Herausgeber

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Dr. Andreas Honegger, Redaktor,
Vorstandsmitglied HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
MLaw Katja Stieghorst,
Juristin beim HEV Schweiz
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwältin,
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 Inserateteil dient der
Information unserer Mitglieder
über Produkte und Dienst-
leistungen und stellt keine
Empfehlung des Herausgebers dar.
Der Herausgeber lehnt jegliche
Verantwortung über die Inhalte
und Aussagen der publizierten
Inserate und Publiereportagen ab.

Auflage: 62 594
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

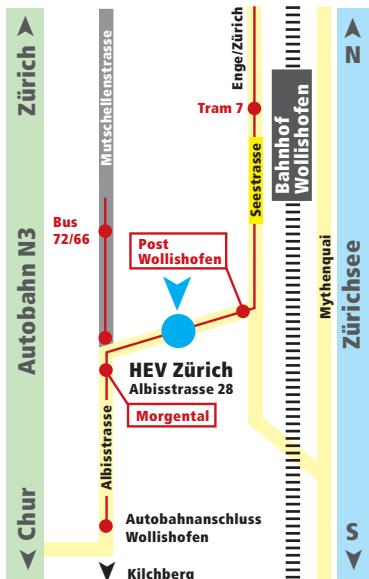
Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

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



SEITE DES DIREKTORS

Nicht gratis, aber nicht überzahlt 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Regelungsstau im Gewässerraum 71

AKTUELL

**FÜR EINE STRESSFREIE WOHNUNGSABGABE
Damit die Wohnungsübergabe nicht zum
Albtraum wird** 7

**HERAUSFORDERUNG FÜR EIGENTÜMERINNEN
UND EIGENTÜMER
Im Dschungel der Steuererklärung** 10

**NEUE LEITUNG
Das Hochbauamt des Kantons Zürich bekommt
einen neuen Chef** 13

**HAUSEIGENTÜMER, MIETER UND GEWERBE
PROFITIEREN
Abfallgebühren sinken – der «Züri-Sack»
wird billiger** 14

**POLITIK IST GEFORDERT
Wer zahlt die Zeche? – Natürlich
die Hauseigentümer** 17

POLITIK

**REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ
Ernüchternder Abschluss der 1. Lesung** 23

**SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:
Outdoortrends – Raus an die frische Luft!**

ZUM TITELBILD

Ende März finden in der Stadt Zürich und vielen Gemeinden
im Kanton wieder zahlreiche Wohnungsübergaben statt.

Bild: Adobe Stock

TRENDS

Raus an die frische Luft! 26

RECHT

**BUNDESGERICHTSURTEIL
Kann eine ungültige Kündigung umgedeutet
werden?** 31

**STOCKWERKEIGENTUM/VERMIETUNG
Welche Nebenkosten können auf den Mieter
überwälzt werden?** 32

**MITTEILUNG DES ANFANGSMIETZINSES
Wer trägt die Beweislast für die Zustellung des
amtlichen Formulars?** 37

**MIETRECHT
Hat eine frühzeitige Kündigung einen Einfluss
auf die Erstreckungsdauer?** 40

**RECHTLICH RELEVANTE SCHREIBEN
Nutzen Sie das frankierte «Einschreiben Prepaid
Inland» bereits?** 45

NATUR

**GARTEN – EINE UNENDLICHE GESCHICHTE
Mein Leben mit der Doppelrabatte** 56

**DER BODEN ALS LEBENSRAUM
Unter unseren Füßen tobt das Leben** 63

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 20

**SEMINAR
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»** 35 43

**DRUCKSACHENVERKAUF
Informationen zum Nachbarrecht** 48

**AUS DEN SEKTIONEN
HEV Pfannenstiel** 49

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



Bild: Adobe Stock

FÜR EINE STRESSFREIE WOHNUNGSABGABE

Damit die Wohnungsübergabe nicht zum Albtraum wird

Schon bald steht wieder der traditionelle Frühlingszügeltermin vor der Tür: Am 1. April finden in der Stadt Zürich und in zahlreichen Gemeinden viele Wohnungen neue Mieter. Um eine reibungslose Übergabe durchzuführen, gibt es einige Kriterien zu beachten.

Als erster wichtiger Punkt gilt: Alle drei Parteien, also der Vermieter, der ausziehende und der neu einziehende Mieter sollten sich unbedingt rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Zudem sollten sie Wert darauf legen, dass von allen Parteien für die Übergabe ausreichend Zeit eingeplant wird. Als Richtlinie gilt dabei eine Stunde.

Gemäss den meisten Mietverträgen muss die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Sofern nicht anders vereinbart, muss der ausziehende Mieter diesen Frühling die Wohnung bis spätestens am Donnerstag, 1. April, 12.00 Uhr, zurückgeben. Dabei verliert der ausziehende Mieter mit Ablauf der Mietzeit sowohl das Recht des Aufenthaltes in den Räumen wie auch die Verfügung über diese. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der

Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) vollständig gereinigt und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Wohnung muss in gebrauchstauglichen Zustand sein

Zudem muss der Vermieter sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist.

Kann der neue Mieter gar nicht einziehen oder muss er die Wohnung mit Mängeln übernehmen,

FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN – ODER BESSER NOCH BEVOR

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo–Fr, 8.00–12.00/13.00–17.00 Uhr;
044 487 17 17

«Raum für Vertrauen
heisst für mich, in meinem
Job gleichermassen agil
und solide Ihre Zufriedenheit
sicherzustellen.»

Sandra Holtkamp
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

deren Behebung nicht mehr erfolgen konnte (Bagatellmängel selbstverständlich ausgenommen), haftet der Vermieter dem neuen Mieter für den daraus resultierenden Schaden (z. B. Einlagerung der Möbel, Hotelzimmer).

Wichtig: Bei der Übergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll auszufertigen. Damit lässt sich bei Mietende beweisen, welche Mängel schon beim Einzug vorhanden waren. Von grossem Nutzen ist dabei das vorgedruckte Übergabeprotokoll des Zürcher Hauseigentümergebietes, welches die systematische Überprüfung aller Wohnungsteile erleichtert.

Auch Kleinigkeiten beachten

Ebenfalls zu protokollieren sind Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen zu prüfen, ob sie funktionstüchtig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anders lautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor.

Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Kuchenblech und wird dies im Protokoll

nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht werden kann.

Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt für allfällige elektronische Garagentüröffner und Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

Folghaftung für bauliche Veränderungen des Vormieters

Ebenfalls im Antrittsprotokoll wird in der Regel festgehalten, dass der neue Mieter Einrichtungen oder bauliche Änderungen des Vormieters (wie etwa andersfarbig gestrichene Wände, Spannteppich auf Parkett, Katzentürchen, selbst eingebaute Geschirrspülmaschine etc.) mit Folghaftung übernimmt. Das bedeutet, dass der neue Mieter bei seinem Auszug den alten Zustand wiederherzustellen hat, wenn der zukünftige Mieter derartige Veränderungen nicht übernehmen will.

Zudem haftet er für allfällige Schäden (z. B. Wasserschaden auf dem mit dem Spannteppich belegten Parkett). Der neue Mieter sollte sich stets gut überlegen, ob er dieses Risiko eingehen will. (rcv)

INFORMATION

Mit den beim HEV Zürich erhältlichen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

- *Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes* (Artikel-Nr. 20033).
Von der Mieterauswahl bis zum Vertragsabschluss.
- *Die Beendigung des Mietverhältnisses* (Artikel-Nr. 20034).
Von der Auflösung des Mietvertrages über die Rückgabe des Mietobjektes bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.
- *Mietrecht heute* (Artikel-Nr. 40054).
Einführung in das geltende Mietrecht – mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung.
- *Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen*.
Anmeldung für gewerbliche Räume (Artikel-Nr. 30009).
Anmeldung für Wohnräume (Artikel-Nr. 30010).

Das Bestellformular finden Sie auf den Seiten 51/52 oder unter www.hev-zuerich-shop.ch.

HERAUSFORDERUNG FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER

Im Dschungel der Steuererklärung

In diesen Wochen ist es wieder soweit – schon bald wird die alljährliche Steuererklärung fällig. Gerade mit Immobilieneigentum kann das Ausfüllen der Steuererklärung zu einer echten Herausforderung werden.

Was muss ich als Eigentümer versteuern?

Bei Immobilien im Privatvermögen sind die Miet- oder Pachtzinsen (bei vermieteten Immobilien) oder der Eigenmietwert (bei selbst genutztem Wohneigentum) zu versteuern.

Was kann ich in Abzug bringen?

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Versicherungsprämien, die Hypothekarzinsen, die Verwaltungskosten durch Dritte, Aufwendungen für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften und die Kosten für viele Energie-sparmassnahmen vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Beim Abzug der Kosten für energische Sanierungen sind vor allem die kantonalen Regelungen sowie mit Bezug auf die direkte Bundessteuer die neue Liegenschaftskostenverordnung zu beachten.

Weiterhin können die Unterhaltskosten abgezogen werden, die notwendig sind, um die Immobilie im bestehenden Zustand zu erhalten. Darunter fallen Reparaturarbeiten, Gartenunterhalt wie Rasenmähen oder Bäumestutzen, Malerarbeiten oder z.B. der Austausch von defekten elektrischen Geräten durch gleichwertige Geräte. Bei Eigenleistung (vor allem im Lockdown 2020 ein wichtiges Thema) kann in den meisten Fällen das Material (z.B. Pinsel, Farbe etc.) in Abzug gebracht werden, nicht aber die eigene Arbeitskraft.

Zudem ist zu prüfen, ob der Kanton für 2020 allenfalls spezielle Abzüge für das Homeoffice vorsieht (Arbeitszimmer, Infrastrukturkosten). Immobilieneigentümer können jedes Jahr aufs Neue entscheiden, ob sie für das entsprechende Jahr einen Pauschalabzug geltend machen (i.d.R. je nach Kanton und Alter der Immobilie 10% – 20% des zu versteuernden Ertrags) oder aber die effektiv angefallenen Kosten abrechnen. Bei Letzterem müssen alle relevanten Unterlagen eingereicht werden.

Sonderfall: Wertvermehrnde Investitionen

Anders sieht es bei Investitionen in die Immobilie aus, die über den allgemeinen Unterhalt hinausgehen und eine Wertvermehrung mit sich bringen. Das kann z.B. der Einbau eines Pools oder der Ausbau des Dachbodens, aber auch das erstmalige Anlegen eines Gartens sein.

Diese wertvermehrenden Investitionen können nicht in der alljährlichen Steuererklärung in Abzug gebracht werden, sondern erst bei einer Veräusserung der Immobilie. Da diese Grundstücksgewinnsteuer oft erst viele Jahre später fällig wird und zudem in vielen Fällen (z.B. Ersatzbeschaffung, Erbgang) aufgeschoben werden kann, sollten die Unterlagen zu solchen Investitionen sehr gut aufbewahrt werden.

Abgrenzung oftmals schwierig

Die Grenzen zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten sind oftmals schwammig. So ist z.B. der Ersatz eines Elektrogeräts oft auch wertvermehrend, weil die neuen Geräte energiesparender sind und damit eine Verbesserung darstellen. Viele Kantone haben daher Wegleitungen herausgegeben, in denen für die meisten Fälle Pauschalen festgelegt werden – beispielsweise können im Kanton Zürich bei einem Ersatz eines Elektrogeräts zwei Drittel der Kosten als Unterhaltskosten geltend gemacht werden.



Katja Stieghorst

MLaw
Juristin beim HEV Schweiz



Cornel Tanno und sein Team

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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



PRÄSENTIERT VON HEV SCHWEIZ & HEV ZÜRICH

NEUE STAFFEL
AB 16. APRIL
2021


BAUMANN'S

ABENTEUER WOHN EIGENTUM

JETZT NOCHMALS DIE
1. STAFFEL GENIESSEN!

IMMER FREITAGS AUF
IHREM REGIONALSENDER



NEUE LEITUNG

Das Hochbauamt des Kantons Zürich bekommt einen neuen Chef

Der Regierungsrat hat Beat Pahud, dipl. Ing. ETH, zum Leiter des Hochbauamts ernannt. Der gegenwärtige Gesamtprojektleiter von «The Circle at Zurich Airport» tritt seine neue Stelle am 1. August 2021 an.



Beat Pahud hat ein Kulturingenieurstudium an der ETH Zürich absolviert und begann seine berufliche Karriere beim Generalplaner Suter + Suter. Nach dreijährigem beruflichem Auslandsaufenthalt stiess er 1995 als Ingenieur zur Flughafendirektion Zürich, wo er bis 2004 in verschiedenen Funktionen als Ingenieur und im Management tätig war. Danach war er als Expansionsleiter und Geschäftsführer der Aldi Suisse AG mitverantwortlich für den Markteintritt und den Aufbau des Discounters in der Schweiz.

2014 kehrte Beat Pahud an den Flughafen Zürich zurück und übernahm die Gesamtleitung für das Projekt «The Circle at Zurich Airport», welches im November 2020 eröffnet wurde und 2021 abgeschlossen wird.

Der 53-jährige ausgewiesene Baufachmann ist verheiratet und Vater zweier Kinder. Er tritt seine Stelle als Amtschef des Hochbauamts und Kantonsbaumeister des Kantons Zürich am 1. August 2021 an.

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



WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

HAUSEIGENTÜMER, MIETER UND GEWERBE PROFITIEREN

Abfallgebühren sinken – der «Züri-Sack» wird billiger

Der Stadtrat hat Anfang März die Eckpunkte der totalrevidierten Verordnung für die Abfallbewirtschaftung präsentiert. Mit markant tieferen Abfallgrund- und Mengengebühren sollen überschüssige Reserven bei Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) abgebaut werden. So soll etwa der 35-Liter-Züri-Sack künftig noch 1.27 Franken und nicht mehr 1.70 kosten. Davon profitieren Hauseigentümer, Mieter und das Gewerbe gleichermassen. Die neuen reduzierten Gebühren gehen auf einen Vorstoss von HEV-Zürich-Direktor Albert Leiser zurück.

Nachdem der Gemeinderat bereits Ende Januar 2021 ein neues Gebührenmodell zur Abwasserbewirtschaftung erlassen hat, setzt der Stadtrat mit der neuen Abfallverordnung den zweiten Teil einer Motion um, die Albert Leiser, FDP-Gemeinderat und Direktor HEV Zürich, 2017 zusammen mit einem Mitunterzeichner von der

Alternativen Liste eingereicht hat. Damit kann diese Allianz für kostendeckende Gebühren einen weiteren Erfolg verbuchen.

Ziel der Motion war es, die überschüssigen Reserven von ERZ im Bereich Abfall deutlich zu senken. Denn trotz zahlreicher Bonusaktionen, die seit 2017 von HEV-Zürich-Direktor Leiser mitinitiiert wurden, nahmen die Reserven um 30 Millionen Franken zu, so dass sie sich per Ende 2020 auf 255 Millionen Franken beliefen. Die bisher gültigen Abfallgebühren waren folglich höher als der tatsächliche Finanzbedarf. Eine Entlastung der Gebührenzahlenden – Hauseigentümer, Mieter und des Gewerbes – tut also dringend not.

Mit der neuen Verordnung für die Abfallbewirtschaftung setzt der Stadtrat diesen Auftrag um. Die Reserven sollen abgebaut werden, indem sie einerseits durch Gebührensenkungen an die Bevölkerung und die Betriebe zurückfliessen und andererseits zweckgebunden zur Vorfinanzierung anstehender Grossprojekte genutzt werden. Dadurch sollen die hohen Reserven bis ins Jahr 2029 auf maximal 20 Millionen Franken sinken.

Reduktion der Grund- und der Mengengebühren

Wie bei der neuen Abwasser- profitieren die Gebührenzahlenden auch bei der neuen Abfallverordnung von markanten Gebührensenkungen. So sollen die Mengengebühren für den Züri-Sack zur Entsorgung des Hauskehrichts, für Wertstoffcontainer und Sperrgut um rund 25 Prozent

sinken. Für den häufig genutzten 35-Liter-Züri-Sack zum Beispiel soll die Gebühr künftig 1.27 statt 1.70 Franken betragen.

Die Abfallgrundgebühren betragen gemäss der heute gültigen Verordnung 80 Franken pro Jahr für Wohneinheiten respektive für Betriebe 46 Franken pro Jahr und Vollzeitstelle. Die laufende Bonusaktion reduziert diese Gebühren um 50 Prozent auf 40 respektive 23 Franken. Die revidierte Verordnung sieht vor, die Grundgebühr für Wohneinheiten für die Dauer von vier Jahren auf 22 Franken pro Jahr zu senken. Für Betriebe soll die Grundgebühr auf 12 Franken pro Jahr und Vollzeitstelle sinken, ebenfalls für vier Jahre. Unternehmen mit 250 oder mehr Vollzeitstellen sollen von der Grundgebühr befreit werden.

Jahrelanger Einsatz des HEV-Zürich-Direktors zahlt sich aus

In der Verordnung ist die Höhe der befristet reduzierten Grundgebühren bis ins Jahr 2026

festgelegt. Anschliessend wird der Umfang weiterer Reduktionen durch den Stadtrat so festgelegt, dass die angestrebte Reservehöhe erreicht werden kann und die Einnahmen eine dauerhaft ausgeglichene Finanzierung der Abfallbewirtschaftung sicherstellen. Zudem sollen insgesamt 220 Millionen Franken aus den Reserven zur zweckgebundenen Vorfinanzierung dreier geplanter Grossprojekte genutzt werden.

Stimmt der Gemeinderat der neuen Verordnung zu, tritt sie auf den 1. Januar 2022 in Kraft. Andernfalls soll die aktuelle Bonusaktion, die eine befristete Reduktion der Grundgebühren für Wohn- und Betriebseinheiten um 50 Prozent vorsieht, verlängert werden.

Mit dem neuen Gebührenmodell profitieren Hauseigentümer, Mieter und das Stadtzürcher Gewerbe auch in Zukunft vom jahrelangen Einsatz des HEV-Zürich-Direktors für tiefere Gebühren.



Neu statt 1.70 noch 1.27 Franken: Die Gebühr für den 35-Liter-Züri-Sack soll markant gesenkt werden. (Bild: ERZ)



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70



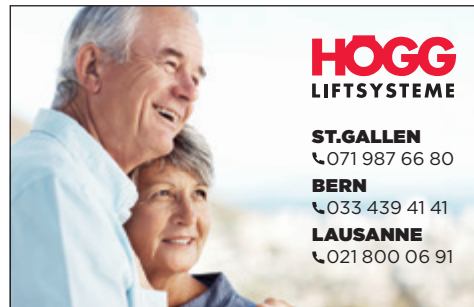
Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



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



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80
BERN
☎ 033 439 41 41
LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE



www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?



Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachlernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch

POLITIK IST GEFORDERT

Wer zahlt die Zeche? – Natürlich die Hauseigentümer

Seit Jahren beobachten wir immer das gleiche Spiel: Wo immer sich in Europa Anzeichen einer Krise zeigen, produzieren die National- oder Zentralbanken Geld in zigfacher Milliardenhöhe – oder, mit Mario Draghi gesprochen: «So viel, wie es auch immer braucht.»

Die letzte Runde dieses Spiels in der EU war nun die Vergemeinschaftung der Schulden in einer Höhe, die wir uns schlicht nicht vorstellen können: Die Verschuldung wächst in Zahlen, deren Anzahl Nullen unsere Vorstellungskraft weit übersteigt. Wenn wir das als bedrohlich empfinden, dann völlig zu Recht.

Die Währungshüter gehen davon aus, dass das neu geschaffene Geld die Wirtschaft ankurbelt und Arbeitsplätze schafft. Das ist allerdings nicht oder nur unmerklich der Fall, die Wirtschaft stagniert weiterhin.

Wertsteigerung ins Grenzenlose

Wo aber ist das ganze Geld hin? Es fliesst dahin, wo die Kurven deutlich sichtbar nach oben schiessen: in die Aktien und in die Liegenschaften. Dort glaubt man das Geld gut angelegt: in Anlagewerten statt in Arbeit. Die Aktien vieler Firmen sind weit höher bewertet als deren eigentlicher Wert im Hinblick auf deren Produktion und Rentabilität.

Auch die Liegenschaften boomen: deren Wert scheint ins Grenzenlose zu schiessen. Grossanleger wie Versicherungen oder Vorsorgeeinrichtungen haben Mühe, noch Geldanlagen zu finden. Unser nicht ausgegebenes Geld aber hat gar keinen Wert mehr – im Gegenteil, die Zentralbanken verlangen Negativzinsen für Geld, das auf den Kundenkonten liegt. Die privaten Anleger und die Vorsorgeeinrichtungen werden gnadenlos in die Börsenwerte und die Liegenschaften gedrängt.

Was bedeutet das für den Liegenschaftensbesitzer? Stellen wir uns ein älteres Rentnerpaar vor, das vor einigen Jahrzehnten ein Eigenheim mit einem Garten erwerben konnte. Dank einer Hypothek der Hausbank konnte es die Investition von einer Million Franken stemmen. Erstaunt erfährt das Paar nun, dass zwei Nachbarliegenschaften für je vier Millionen die Hand gewechselt haben, und schon steht auch ein Baugespann für ein Mehrfamilienhaus über den Nachbarsdächern. Gemäss der Tafel, die ein Investor aufgestellt hat, werden hier Luxuswohnungen entstehen.

Neue Schätzung des Hauses eingefordert

Die rasante Wertsteigerung des Bodens fällt aber leider nicht nur dem älteren Ehepaar auf, auch

Wert vervielfacht:
Enorm viel Geld fliesst in den
Liegenschaftensmarkt.



Bild: AdobeStock

der Fiskus realisiert, dass sich mittlerweile der Wert ihres kleinen alten Einfamilienhauses nicht nur verdoppelt, sondern vervielfacht hat. Das Steueramt fordert nun zur Berechnung der Vermögenssteuer eine neue Schätzung des Hauses ein, und entsprechend wird auch der Eigenmietwert neu berechnet: Die Steuern werden immer mehr der noch verfügbaren Mittel der Rentner verzehren, ohne dass diese irgend etwas von der absurden Wertsteigerung des Bodens haben. Verkaufen wollen sie ihr Haus ja nicht, sie wollen, solange das noch irgendwie geht, darin wohnen. Und der Bankberater hat auch keine Ahnung, was sie mit dem Berg Geld, den ihnen ein Verkauf der Liegenschaft bringen würde, anfangen sollten: «Wir müssten Ihnen Negativzinsen auf Ihrem Konto verrechnen – am besten würden Sie das Geld in einer Liegenschaft anlegen...»

Unglaublich, aber leider wahr

«Das darf doch nicht wahr sein», sagen Sie, wenn Sie das lesen. Ist es aber. Es darf aber nicht sein: Die Politik ist gefordert! Man muss Wege finden, die es den Hausbesitzern und ihren Familien ermöglichen, von Steuer- und Eigenmietwerterhöhungen für virtuelle Liegenschaftswerte, die eine Familie nie zu realisieren gedenkt, verschont zu werden. Der Staat kann dann abkassieren, wenn die Liegenschaft einmal an Dritte verkauft werden wird.

Man könnte die gleiche Geschichte auch über die Besitzer eines Mehrfamilienhauses mit anständigen Mietpreisen erzählen. Heutzutage wird abgerissen, was das Zeug hält: Staat, Genossenschaften und institutionelle Anleger reissen Altbauten mit günstigen Wohnungen allenthalben ab, um neu, verdichtet und teurer zu bauen. Das

in Massen herumliegende Geld muss – auf Teufel komm raus – angelegt werden!

Ersparnisse lösen sich in Luft auf

Die Politiker sind gefordert. Sie müssen die immensen Verschuldungen der Staaten, aber auch die absurden Geldschöpfungsmassnahmen von Banken und Zentralbanken definitiv stoppen, und die daraus resultierenden enormen virtuellen Wertsteigerungen der Immobilien dürfen – solange sie nicht realisiert werden und so für die Besitzer rein fiktiv bleiben – nicht zu erhöhten Mieten, Eigenmietwerten und Vermögenssteuern führen. Überall wird zu Recht Nachhaltigkeit verlangt. Daran sollten sich aber auch der Staat und die Zentralbanken endlich halten!

Noch ein letzter Punkt: Unser Rentnerhepaar hat wohl das Pech, in Zukunft noch ein weiteres Mal für etwas zu zahlen, das nicht seine Schuld ist: Da die immensen Schulden der einzelnen Länder letztlich nur über Steuern und vor allem über eine enorme Inflation abgetragen werden können, wird unser Rentnerhepaar auch noch erleben müssen, dass seine Ersparnisse sich in Luft auflösen, die Steuern nochmals erhöht werden und seine Rente nicht mehr bezahlt werden kann.

Immerhin bleibt ihnen ein Dach über dem Kopf!




Andreas Honegger

Dr. phil., Redaktor,
alt Kantonsrat,
Vorstandsmitglied HEV Zürich




INFOS
RUND UM
DIE UHR

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



Badewannentüren VARIODOOR

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



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

Profigeräte für Garten und Haus

Akku-Programm !





Vögel + Berger AG
052 316 14 21 www.vogel-berger.ch
Vögel + Berger AG, Schösslistrasse 4, 8442 Hettlingen

Online-Shop

« Ist Ihr Gebäude fit für die Zukunft? »

Wir beraten und unterstützen Sie in Fragen rund um Ihre Liegenschaft.

Planung und Projektierung von Umbauten und Renovationen

Bauleitung, Bauabnahme

Energienachweis (GEAK / GEAK Plus, Minergie)



GÄCHTER AG
QUALITÄT AM BAU

Bahnhofstr. 26, 8304 Wallisellen
Tel. 043 543 10 00, gaechterag.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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 06

Nicht systemrelevant.
Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge

REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ

Ernüchternder Abschluss der 1. Lesung

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich nimmt den Abschluss der 1. Lesung zum teilrevidierten Energiegesetz Ende Februar im Kantonsrat mit Ernüchterung zur Kenntnis. Für die 2. Lesung, die voraussichtlich am 29. März stattfindet, erhofft er sich deutliche Verbesserungen – insbesondere einen Verzicht auf den restriktiven und eigentümerfeindlichen § 11 Absatz 2 («Zürich Finish»).

Beim § 11 Absatz 2 – dem sogenannten «Zürich Finish» – lag zum Auftakt der Detailberatungen zum Energiegesetz am 8. Februar ein Kompromissvorschlag vor, der vom HEV Kanton Zürich nach wie vor unterstützt wird: Verzichtet der Kantonsrat auf den restriktiven und eigentümerfeindlichen «Zürich Finish» und streicht er § 11 Absatz 2 doch noch aus der Vorlage, ist der HEV Kanton Zürich im Gegenzug bereit, das teilrevidierte Energiegesetz zu unterstützen.

Mit dieser konstruktiven Haltung bietet der HEV Kanton Zürich Hand für eine Kompromisslösung, die im Rahmen der sogenannten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN14) zu liegen käme. Bis anhin hat der HEV Kanton Zürich diese Mustervorschriften skeptisch bis ablehnend betrachtet. Im Sinne des Kompromisses wäre er aber bereit, die Opposition gegen die MuKEN14 aufzugeben und einem Klima-Deal den Weg zu ebnet. Ein Klima-Deal, der auch für Hauseigentümerinnen und -eigentümer finanziell tragbar wäre, der ihnen aber vor allem wie bisher die Wahlfreiheit beim Ersatz des Heizungssystems offenlässt.

HEV Kt. ZH erwartet deutliche Verbesserungen für 2. Lesung

Der HEV Kanton Zürich wehrt sich jedenfalls dagegen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer mit dem revidierten Energiegesetz zu einem Ersatz gezwungen werden sollen. Er stellt sich auf den Standpunkt, dass Hauseigentümerinnen und -eigentümer selbstständig, im Einklang mit ihrer Immobilienstrategie und im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten wie bisher entscheiden sollen dürfen, wann und mit welcher Alternative sie ihre Gas- oder Ölheizung ersetzen.

Da in den zuständigen Gremien des HEV Kanton Zürich bereits heute ernsthaft geprüft wird, ein Referendum gegen das Energiegesetz zu ergreifen, erwartet der HEV Kanton Zürich für die zweite Lesung deutliche Verbesserungen. Insbesondere hält er an seiner Forderung fest, dass § 11 Absatz 2 («Zürich Finish») gestrichen werden soll.

Der HEV Kanton Zürich ruft die Parteien der Klimaallianz dazu auf, im Sinne der Hauseigentümer, aber auch der Mieter auf diesen eigentümerfeindlichen und restriktiven Passus zu verzichten und einem Kompromiss im Rahmen der MuKEN14 zuzustimmen.



BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF

www.facebook.com/hev.zuerich

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

Wohnen am Fusse des Uetlibergs

Freistehendes 6-Familien-Haus an kinderfreundlicher Lage. Mit je 2x2-Zi.-Whg., 2½-Zi.-Whg. und 3-Zi.-Whg., 3 Einzelgaragen, Baujahr 1958, Grundstücksfläche 855 m², Zoneneinteilung W3. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Luftseilbahn Felsenegg besteht eine dienstbarkeitleiche Baubeschränkung. Verhandlungspreis: CHF 2 880 000.–



Bachenbülach

Reihen-Einfamilienhaus mit Charme

Beidseitig angebautes 6-Zimmer-Einfamilienhaus in einem sonnigen, zentralen und kinderfreundlichen Einfamilienhaus-Quartier. Wohnfläche ca. 134,8 m², Gartensitzplatz, Baujahr 1995, Grundstücksfläche 171 m². Verhandlungspreis: CHF 1 430 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage



Horgen

Einseitig angebautes 3-Zimmer-Einfamilienhaus

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einem sonnenverwöhnten Wohnquartier am westlichen Rand der Gemeinde Horgen. Grosszügiger Garten mit Sitzplatz und Seesicht sowie Pergola mit Aussenfeuerstelle. Wohnfläche ca. 91 m² mit beheiztem Hobbyraum im Untergeschoss, Baujahr 1943, Grundstücksfläche 629 m². Verhandlungspreis: CHF 1 350 000.–



Wangen-Brüttisellen

Ein Platz auf der Sonnenseite

Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit wunderschöner Fernsicht, idyllischem Garten, Balkon, Wohnfläche ca. 184,8 m², Baujahr 1983, 3 Aussen-Abstellplätze, Grundstücksfläche 859 m². Zoneneinteilung W2/30. Verhandlungspreis: CHF 2 200 000.–

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

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



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

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

 **G & H**
Insekten
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Zimmerli
Dach- & Lukarnenbau AG



MEHR RAUM UND LICHT IN EINEM TAG.

Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukarne scheuen? Dann kennen Sie die Zimmerli Dachlukarne nicht!

Zimmerli Dachlukarnen werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau • Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch

Raus an die frische Luft!

Wenn schon zu Hause bleiben, dann mit Stil.
Vielleicht finden Sie hier genau das, wonach Sie gesucht haben,
oder etwas, das neuen Schwung in Ihr Freiluftwohnzimmer bringt.
Das Beste daran:
Alle Möbel und Accessoires oder Böden machen
auch drinnen eine gute Figur.

Redaktion traumhaus

1

Foto: corinne-futterlieb.com

1 | Gartenklassiker – Das Atelier Alinea setzt auf zeitloses Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit. Die langlebigen Gartenmöbel werden halb industriell und mit viel Handarbeit in der Schweiz hergestellt. atelialinea.ch

2 | In Schale werfen – Den Aussenraum aufpeppen oder einfach gemütlich zurücklehnen – dazu lädt der schalenförmige Sessel «Adell» ein.

Von Hand verarbeitete konzentrische Kreise erinnern dabei an die Textur einer Muschel. arper.com

3 | Aufgefrischter Look – Naturverbundene Farben lassen die Kollektion «Dala» neu aufleben. Davon profitieren auch die Accessoires wie Über-topf und Laternen. dedon.de

4 | Fernweh – Kräftige Farben mit lebendigem Pinselstrich und bunt gemusterte Waxprints zeichnen die Frühjahrskollektion 2021 «Djembe Rythms» und «Salonga» von Textil-

Editeur Christian Fischbacher aus – inspiriert von der vielfältigen Vegetation und den Klängen Afrikas. fischbacher.com

5 | Abkühlung gefällig? – Warum nicht draussen ein entspannendes oder erfrischendes Bad nehmen? Agape bricht mit der Outdoorkollektion Grenzen auf, so zum Beispiel mit der Badewanne «Cemento DR». agapedesign.it



2

3



4



5



6

7



8

6 | Nachhaltig – Aus alten PET-Flaschen werden schicke Outdoor Textilien. Die Linie «Garden Layers» wird neu aus recyceltem PET gefertigt. Der Look ist derselbe wie bisher. gan-rugs.com

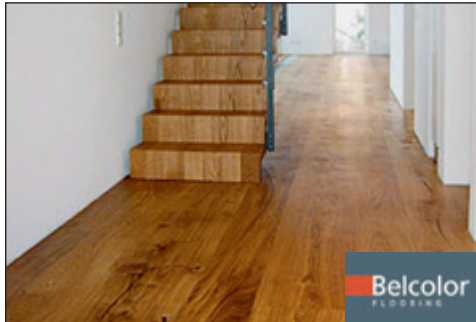
7 | Die Seele baumeln lassen – Schaukeln löst Glücksgefühle aus, beruhigt und regt zum Träumen an. Da kommt der Hängesessel von Ethimo genau richtig, der 2021 die Kollektion «Allaperto» ergänzt. ethimo.com

8 | Schönes Souvenir – Haben Sie auch schon Steine am Strand oder an einem schönen Gewässer gesammelt? Die Kollektion «Kipu» ist diesen Erinnerungsstücken gewidmet. Die Sitzmöbel in diversen Grössen, Höhen und Farben zeichnen dabei die weichen Linien der vom Wasser geschliffenen Steine nach. lapalma.it

9 | Überflieger – 280 PET-Flaschen werden zu Polstern für einen Sessel verarbeitet. Die ökologische Produktion, aber auch die von der Aviatik inspirierte Technik für das nahtlose Design der Metall-elemente und die glänzenden Tischplatten zeichnen die neueste Kollektion «Borea» aus dem Hause B&B Italia aus. bebitalia.com

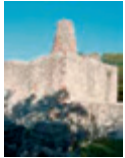


9



Genossenschaft

Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



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

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbesichtigungen



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
www.faellag.ch

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



Ernstt Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlips.ch

BUNDESGERICHTSURTEIL

Kann eine ungültige Kündigung umgedeutet werden?

Ist eine vom neuen Eigentümer eines Mietobjektes ausgesprochene vorzeitige Kündigung mangels Erfüllung der Voraussetzungen unwirksam, kann sie der Richter nicht in eine später wirksame gültige ordentliche Kündigung umwandeln.

Erweist sich ein Vertrag als nichtig oder unwirksam, darf der Richter die Vereinbarung in ein anderes juristisches Gewand kleiden, das dem tatsächlichen Willen der Beteiligten auch entspricht und vom Gesetz zugelassen wird. Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist dagegen ein sogenanntes Gestaltungsrecht, das von einem der beiden Vertragspartner allein – durch eine einseitige Willenserklärung – ausgeübt wird.

Darauf stützend entschied das Bundesgericht (Urteil 4A_89/2009 vom 1.5.09) Folgendes:

Gemäss Art. 261 OR kann der Erwerber (= neuer Eigentümer) einer Liegenschaft bzw. einer Wohnung mit der gesetzlichen Frist (Wohnung: drei Monate, Geschäftsraum: sechs Monate) auf den nächsten gesetzlichen Termin (ortsübliche Termine) kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht.

Diese Art der Kündigung kann hingegen nur auf den nächstmöglichen Termin (nach Erwerb der Liegenschaft oder Wohnung: Eintragung im Grundbuch ist entscheidend) ausgesprochen werden. Unterlässt er die Kündigung auf den nächstmöglichen gesetzlichen Termin, so verwirkt er diesen Kündigungsanspruch und kann (später) das Mietverhältnis nur unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine auflösen (ordentliche Kündigung).

Erweist sich nun eine vom neuen Eigentümer eines Mietobjektes ausgesprochene vorzeitige

Kündigung als unwirksam, weil kein dringender Eigenbedarf nachgewiesen werden konnte (Art. 261 OR), dann hat der Richter die ungültige ausserordentliche Kündigung nicht einfach in eine später wirksame gültige ordentliche Kündigung umzuwandeln.

Als Begründung führte das oberste schweizerische Gericht u. a. an, dass der Mieter nicht damit rechnen muss, dass der Richter den dringenden Eigenbedarf verneint und das Ganze in eine ordentliche Kündigung, welche auf einen späteren Zeitpunkt wirksam wird, umwandelt.

Mit diesem Umwandlungsverbot, so das Bundesgericht weiter, soll gewährleistet sein, dass damit nicht der Irrtum des einen durch die Modifikation der rechtlichen Basis des Streits zum Nachteil des anderen korrigiert wird. Einzig wenn die Frist verpasst wurde, sieht das Gesetz vor, dass die Kündigung für den nächstmöglichen Termin gilt (Art. 266a OR).



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. März 2021 publizierte mietrechtliche Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,25%. Damit ergibt sich zurzeit kein neuer Anpassungsbedarf für die Mietzinsen.

STOCKWERKEIGENTUM/VERMIETUNG

Welche Nebenkosten können auf den Mieter überwältzt werden?

«Ich bin Stockwerkeigentümer und vermiete meine Wohnung seit einem Jahr. Nun habe ich den Mietern erstmals eine Nebenkostenabrechnung geschickt. Diese habe ich aufgrund der Abrechnung erstellt, die ich von der Stockwerkeigentums-Verwaltung erhalten habe. Nun behauptet mein Mieter, ich könne ihm nicht alle diese Kosten in Rechnung stellen. Stimmt das? Welche Kosten kann ich ihm verrechnen?»

Gemäss Mietrecht muss der Mieter Nebenkosten zusätzlich zum Nettomietzins nur bezahlen, wenn diese ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurden (Art. 257a Abs. 2 OR). Wenn im Mietvertrag nur «Nebenkosten zu Lasten Mieter» steht, ist das ungenügend spezifiziert. Die Nebenkosten müssen einzeln und detailliert im Hauptmietvertrag (nicht in den AGB) aufgelistet werden, die Vereinbarung muss klar sein. Falls im Mietvertrag keine Nebenkosten ausgeschrieben sind, ist alles im Nettomietzins inbegriffen.

Der Stockwerkeigentümer erhält jährlich eine Abrechnung von der Verwaltung und muss sich an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten der Stockwerkeigentümerschaft nach Wertquoten (oder einem andern Verteilschlüssel gemäss Reglement oder Beschluss) beteiligen. Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören z.B. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile, Serviceabonnemente, Verbrauchskosten (Heizung, Wasser), Allge-

meinstrom, die Kosten der Verwaltung und Hauswartung, Grundgebühren, Versicherungsprämien usw.

Davon können aber nicht alle Kosten auf den Mieter überwältzt werden, sondern nur diejenigen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Nebenkostenfähig sind z.B. die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, Hauswartung, Treppenhausreinigung, Garten- und Umgebungspflege (z.B. Rasenmähen, Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern, Laubentfernung), Schneeräumung, Allgemeinstrom, Serviceabonnemente (z.B. für Lift, Waschmaschine, Gegensprechanlage etc., dies muss aber genau im Mietvertrag aufgeführt werden!), Kabel-TV-Gebühren, Kaltwasserverbrauch, Wasser- und Abwassergebühren, Kehrrichtgebühren.

Gewisse Kosten besser bereits in Nettomietzins einkalkulieren

Nicht nebenkostenfähig sind Kosten, die unabhängig vom Gebrauch der Mietsache

anfallen. Darunter fallen insbesondere Kosten für Reparaturen oder Unterhalt (z.B. Reparatur des Daches, Ersatz der Heizung, Ersatz von Bäumen und Sträuchern, Anschaffung von Geräten und Maschinen). Auch die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind nicht nebenkostenfähig. Ebenso sind Versicherungsprämien nicht nebenkostenfähig (mit Ausnahme von Versicherungen, die sich ausschliesslich auf die Heizung beziehen, wie z.B. eine Leckrisikoversicherung).

Diese Kosten sind durch die Eigentümerschaft (Vermieter) also selbst zu tragen und sollten daher beim Erstellen des Mietvertrages in den Nettomietzins einkalkuliert werden.

Wenn bestimmte Arbeiten wie z.B. das Reinigen des Treppenhauses, das Rasenmähen, das Wischen der Zugangswege oder das Schneeschaukeln in einem bestimmten Turnus durch die Stockwerkeigentümer selbst erledigt werden, sollten diese Pflichten dem Mieter im Mietvertrag überbunden werden, sonst müsste der Vermieter diese Arbeiten weiterhin selbst erledigen oder eine Drittperson damit beauftragen.

Fazit

Da der Stockwerkeigentümer jährlich die Abrechnung der Verwaltung erhält, kennt er die genauen Zahlen gut. Es ist daher sinnvoll und empfehlenswert, die nebenkostenfähigen Nebenkosten detailliert im Mietvertrag aufzuführen und eine angemessene Akontozahlung zu vereinbaren. Dann kann der Eigentümer und Vermieter mit der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung dem Mieter die effektiven Kosten verrechnen.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



**Damit Ihr Miet-
haus Miethaus
bleibt**

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

pwg.ch

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

Ist das Tuch Ihrer Markise bereit für den Sommer?

20% 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 20 % Rabatt auf ein neues Markisentuch. Jetzt gleich beraten lassen!

tuchersatz.griesser.ch

GRIESSER

Inspired by the Sun.
www.griesser.ch



SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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.*

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

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

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

Neutraler und diskreter Verkauf Ihrer Immobilie zum besten Preis.



Mit dem lokalen
Immobilienprofi:



Spalinger & Partner Immobilien

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

Mitglied



MITTEILUNG DES ANFANGSMIETZINSES

Wer trägt die Beweislast für die Zustellung des amtlichen Formulars?

Bereits seit dem 1. November 2013 gibt es auch im Kanton Zürich die Pflicht des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Und immer wieder tauchen Fragen zur Handhabung auf. Vor allem ist es zwingend, dieses bei jedem Vertragsabschluss dem Mieter abzugeben. Fehlt das Formular, ist das eine Verletzung einer Formvorschrift und hat zur Folge, dass der Mietzins gar nie gültig vereinbart wurde, also nichtig ist.

Dies gilt selbst dann, wenn der Mietvertrag selber von den Parteien unterzeichnet worden ist, der Mieter die Wohnung genutzt und Zins bezahlt hat. Schlimmstenfalls kann sich der Mieter Jahre später auf die Nichtigkeit des Mietzinses berufen und die gerichtliche Beurteilung verlangen. Deswegen ist es wichtig, dass das Formular beim Abschluss des Mietverhältnisses nicht «vergessen geht».

Sachverhalt des Falles vor Bundesgericht

Vermieter und Mieter im Kanton Waadt schlossen am 1. September 2006 einen Mietvertrag ab, wobei sich dieser nach einem Jahr jeweils stillschweigend um ein Jahr verlängerte, wenn er nicht vier Monate vorher gekündigt wurde. Der

Anfangsmietzins wurde auf Fr. 3970.–festgelegt. Auf dem Mietvertrag wurden in Fettdruck über dem Unterschriftsbereich Beilagen erwähnt, darunter auch das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses. Zwei Verantwortliche der Verwaltung unterzeichneten den Vertrag und das amtliche Formular im Namen der Vermieter. Eine Angestellte legte die Dokumente in das Couvert und adressierte es an die Mieter. Die Mieter haben das Schreiben erhalten und schickten das eine Exemplar des von ihnen unterzeichneten Mietvertrags an die Verwaltung zurück.

Im Juni 2013 verlangten die Mieter vor der Schlichtungsbehörde, die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses festzustellen und richterlich

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO
COMPAGNONI

neu festzulegen sowie die Differenz für die gesamte Mietdauer zurückzuerstatten. Sie machten geltend, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins nicht erhalten zu haben.

Rechtslage und Praxis

Das amtliche Formular ist dem Mieter spätestens bei Mietantritt zu übergeben. Es dient dazu, den Mieter über die Anfechtungsmöglichkeiten einer allenfalls missbräuchlichen Mietzinserhöhung zu informieren. Darum ist auf dem Formular der frühere Mietzins anzugeben. Der Mieter kann dann innert 30 Tagen den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung verlangen. Tut er dies nicht, gilt der Mietzins als akzeptiert, eine spätere Anfechtung ist ausgeschlossen resp. verwirkt. Wird das Formular nicht bei Mietbeginn, jedoch innert 30 Tagen danach noch nachgereicht, wird der Anfechtungszeitpunkt auf dieses Datum verschoben. Wenn auch das nicht geschieht, ist es, wie wenn das Formular nicht ausgehändigt wurde (Praxis des BGER).

Somit kann der Mieter auf richterliche Festsetzung des Anfangsmietzins und allenfalls auf Rückerstattung des zu viel bezahlten Betrages klagen.

Erwägungen

Da der Mieter bestritt, das amtliche Formular erhalten zu haben, gilt nach der gesetzlichen Beweislastregelung (Art. 8 ZGB) grundsätzlich, dass der Absender, also der Vermieter, nachzuweisen hat, dass die Sendung beim Empfänger angekommen ist, somit auch, dass dieser das Formular erhalten hat.

Hier jedoch, da das amtliche Formular im Mietvertrag erwähnt wurde, erkannte das Bundesgericht auf eine Umkehr der Beweislast: Nach der allgemeinen Lebenserfahrung besteht die Vermutung, dass der Vermieter das amtliche Formular tatsächlich in das Couvert gelegt hatte, sofern er eine Kopie desselben vorlegen kann, was er konnte. Der Vermieter könnte zwar vom Mieter eine Empfangsbestätigung verlangen, nur ist das keine Gültigkeitsvoraussetzung für die Mitteilung.

Die Umkehr der Beweislast hat zur Folge dass der Mieter den Beweis erbringen muss, dass das Formular *nicht* im Couvert war, um die Vermutung zu widerlegen. Eine sogenannt negative Tatsache zu beweisen, ist naturgemäss schwierig, somit wäre es bereits ausreichend, wenn der Beweis mit überwiegender Wahrscheinlichkeit erbracht wird.

Da feststand, dass der Mieter die Sendung erhalten hat, weil er ja den Mietvertrag unterzeichnet zurückgeschickt hat, war somit zu vermuten, dass das Formular tatsächlich beigelegt wurde, zumal der Vermieter eine Kopie vorlegen konnte, selbst wenn das Formular vom Mieter nicht unter- respektive gegengezeichnet wurde.

Die Mitarbeiterin der Verwaltung, welche damals (fast acht Jahre zuvor) die Post eingepackt hat, wurde als Zeugin befragt. Sie konnte sich – begreiflicherweise – nicht an einen Fehler beim Einpacken erinnern.

Urteil und ...

Das Bundesgericht kam somit zum Schluss, dass der Mieter mit der blossen Behauptung, das Formular sei der Sendung nicht beigelegt, diesen Beweis nicht erbringen konnte.

... Ausblick

Formulare, Formalismus, gute Ideen. Die muss man haben, als Mieter, und als Vermieter. Es gibt Empfehlungen, beim Verpacken von Sendungen ein Protokoll zu erstellen und einen Zeugen zu berufen. Neuerdings könnte der digitalisierte Vermieter auch ein Foto schiessen oder einen Film aufnahme von diesem Vorgehen.

Spass (nicht) beiseite.

(BGE 4A_398/2015)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Hydro Service Schweiz GmbH – AquaZino-Wasserqualität ist Lebensqualität.

Umweltfreundlicher Kalkschutz

Wasser ist ein Naturprodukt und sollte nicht verändert werden. Der sich darin befindende Kalk kann jedoch mit dem AquaZino-Gerät so umgewandelt werden, dass er nicht mehr haftet. Dies geschieht, ohne die Wasserqualität zu verändern; alle Mineral- und Vitalstoffe bleiben erhalten. Somit bleibt der Genuss schmackhaft und gesund. AquaZino arbeitet im Ultraschallbereich mittels asymmetrischer Schwingungen, sodass es bei stehendem als auch fließendem Wasser immer funktioniert. Ist der bedienungs- und wartungsfreie Schwingungsgenerator einmal installiert, macht er sich schon nach kurzer Zeit bemerkbar. Sein effektiver Kalkschutz wirkt in der ganzen Wasserleitung, ist stark gegen Kalk und dennoch schonend für die Umwelt. Schluss mit Kalkablagerungen in Wasserleitungen, Boilern und allen anderen wasserabhängigen Geräten. Bereits vorhandene Kalkablagerungen werden ebenfalls sanft abgebaut.



Weicheres Wasser erhöht den Komfort beim Duschen.

Funktioniert ohne Chemie

Die international bewährte Technologie von AquaZino funktioniert chemiefrei. Ein weiterer bestechender Vorteil: Durch den massiv reduzierten Verbrauch von Reinigungsmitteln und Shampoos sowie längeren Service- und Wartungsintervallen sparen Anwender wesentlich Kosten, die Investition ist somit schnell amortisiert. Zudem überzeugt das Gerät durch seinen geringen Stromverbrauch (durchschnittlich CHF 8.00/Jahr).



Die neueste Generation aktiver elektronischer Kalkschutzgeräte macht Schluss mit lästigem Kalk.

Die Fachleute der Firma Hydro Service Schweiz GmbH bieten schweizweit Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.

Vorteile von AquaZino, die überzeugen

- Schluss mit Kalkablagerungen in Wasserleitungen und Boilern
- Schützt alle wasserabhängigen Geräte
- Geringer Stromverbrauch (durchschnittlich CHF 8.00/Jahr)
- Chemiefreie Technologie, das Trinkwasser behält alle Mineral- und Vitalstoffe
- Umweltfreundlich
- Bedienungs- und wartungsfreies Gerät
- Dusch-WC-Spülkasten verkalken wesentlich weniger. Der noch gering vorhandene Kalk ist einfacher und gut lösbar
- International bewährte Technologie
- Viele zufriedenen Kunden belegen den Erfolg

AquaZino

Hydro Service Schweiz GmbH
Postplatz 4, 5610 Wohlen
Tel. 0800 88 33 99
info@hydro-service.ch
www.hydro-service.ch

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfaches



MIETRECHT

Hat eine frühzeitige Kündigung einen Einfluss auf die Erstreckungsdauer?

«Wir möchten allen Mietern im Haus die Mietverhältnisse kündigen, da wir das Haus umfassend sanieren müssen. Wir werden den Mietern eine grosszügige Kündigungsfrist gewähren und über ein Jahr statt nur drei Monate vor dem Kündigungstermin kündigen. Wird dies auf die Dauer einer allfälligen Erstreckung einen Einfluss haben?»

Ein Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen, der die Kündigung erhält, kann bei der Schlichtungsbehörde ein Gesuch um Erstreckung stellen. Ein Anspruch auf Erstreckung besteht nur, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 OR). Es ist demnach zuerst das Vorliegen von Härtegründen zu prüfen. Nur wenn eine Härte bejaht wird, ist diese den Interessen des Vermieters gegenüberzustellen. Aus dieser Interessenabwägung wird die Dauer der zu gewährenden Mieterstreckung ermittelt.

Als sogenannte «Härte» betrachten Lehre und Rechtsprechung die individuellen Umstände des Mieters, die es ihm erschweren, innert der verbleibenden Zeit bis zum Kündigungstermin ein für ihn zumutbares Ersatzobjekt zu finden. Durch eine frühzeitige Kündigung gewährt der Vermieter dem Mieter bereits mehr Zeit, als ihm mit der minimalen Kündigungsfrist zur Verfügung stehen würde. Dies ist daher bei einer allfälligen Erstreckung zu berücksichtigen.

Vor allem, wenn die frühzeitig ausgesprochene Kündigung mit einem vorzeitigem Auszugsrecht des Mieters kombiniert wird, ist diese zusätzliche Zeit der grosszügigen Frist nach Lehre und Rechtsprechung bei der Erstreckungsdauer anzurechnen. Ein vorzeitiges Auszugsrecht bedeutet, dass der Mieter schon vor dem Ablauf der Kündigungsfrist mit einer kürzeren Frist als vertraglich vorgesehen kündigen kann. Das

kann eine beliebig kurze Frist sein, üblich ist in der Regel ein Monat, es kann aber auch eine Woche oder zwei Monate sein. Der Mieter wird durch ein vorzeitiges Auszugsrecht sehr flexibel und kann ein nahtloses Ersatzobjekt ohne Risiko der Doppelzahlung mieten. Für den Vermieter bedeutet die Gewährung des vorzeitigen Auszugsrechts zwar ein Risiko von Leerständen, doch es ist auch in seinem Interesse, dass die Mieter vorzeitig oder pünktlich ausziehen und die Totalsanierung nicht blockieren.

Fazit

Die Antwort ist also ja, eine frühzeitige Kündigung mit einer grosszügigen Frist hat einen Einfluss auf die Erstreckungsdauer und minimiert das Risiko einer langen Erstreckung. In diesem Sinne hielt auch das Mietgericht Zürich kürzlich fest, dass bei der Bemessung der Erstreckungsdauer auch die Zeit einbezogen werde, die der Vermieter dem Mieter über die gesetzliche Kündigungsfrist hinaus gewährt habe (ZMP 2018 Nr. 11).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



ATTICO®
ZUSATZSTOCKWERKE
IN HOLZSYSTEMBAU

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

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

TELEFON-AUFTRAGSDIENST



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

**Heute anrufen -
morgen betriebsbereit!**

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



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

WIR AKZEPTIEREN 100% WIR-ZAHLUNG

www.certum.ch

Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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



Wir bewirtschaften Ihr Mehrfamilienhaus, 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

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

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

Seminarerstattungen 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 Seminarerstattungen zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerstattungen geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 06



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.

RECHTLICH RELEVANTE SCHREIBEN

Nutzen Sie das frankierte «Einschreiben Prepaid Inland» bereits?

Rechtlich relevante Schreiben wie Abmahnungen, Kündigungen (gegebenenfalls Formularpflicht beachten!) oder Schreiben an Behörden werden aus Beweisgründen als eingeschriebene Sendung aufgegeben. Das Einschreiben bietet Sicherheit, wichtige, wertvolle und terminlich relevante Briefsendungen mit Zustellnachweis bzw. Empfangsbestätigung ausliefern zu lassen. Eingeschriebene Briefe werden dem Empfänger nur gegen Unterschrift (mit physischer Unterschrift) oder Zustellgenehmigung (ohne physische Unterschrift) ausgehändigt.

Das «Einschreiben Prepaid Inland»

Das schon versandfertige «Einschreiben Prepaid Inland» bietet die Möglichkeit, in der Filiale eine Warteschlange umgehen zu können.

- 1 Versandfertige Sendungen sind frankiert, tragen einen Barcode «Einschreiben (R) Inland» (mit Frankierlizenznummer des Absenders, aus WebStamp, Einschreiben Prepaid oder My Post 24). Die Aufgabe von versandfertigen Sendungen muss mit einer Barcodeliste oder einem Lieferschein erfolgen (Ausnahme Einschreiben Prepaid und My Post 24).

Wie funktioniert der Versand bei «Einschreiben Prepaid Inland»?

- 1 Wie beim nicht versandfertigen Einschreiben den Brief mit Empfänger- und Absenderadresse adressieren;
- 2 Barcode von der «Einschreiben Prepaid»-Karte (DIN-A5-Format: 21 cm x 14,6 cm) ablösen und oben rechts (siehe Abbildung) auf den Brief kleben;
- 3 Die Empfängeradresse auf der «Einschreiben Prepaid»-Karte (DIN-A5-Format) notieren und diese Unterlage sorgfältig aufbewahren;
- 4 Die Sendung ist in einen Briefeinwurf zu werfen oder für eine Aufgabebestätigung direkt am Schalter oder My-Post-24-Automaten aufzugeben.

Versandfertige Einschreiben Frankiert aufgeben	Nicht versandfertige Einschreiben Frankieren am Schalter
Sendungen sind frankiert und tragen einen Barcode «Einschreiben (R) Inland» (unter anderem WebStamp, Einschreiben Prepaid oder My Post 24) ¹	Sendungen werden in der Filiale von Postmitarbeitenden frankiert und behandelt
Preis bis B5 Bis 25 x 17.6 cm, max. 5 cm Dicke 1–250 g 5.30	Preis bis B5 Bis 25 x 17.6 cm, max. 5 cm Dicke 1–250 g 6.30
Preis bis B4 Bis 35.3 x 25 cm, max 2 cm Dicke 1–1000 g 5.30	Preis bis B4 Bis 35.3 x 25 cm, max 2 cm Dicke 1–1000 g 6.30

Alle Preise in CHF inkl. MWST

Quelle: <https://www.post.ch/de/briefe-versenden/einschreiben/einschreiben-inland>

**EINSCHREIBEN PREPAID
ZUM EINWERFEN FÜR
BRIEFE INLAND**

Ihre Vorteile
Bereits fertig frankiert
Aufgabe über den Briefwurf
oder am Schalter
Zustellung mit Zustellnachweis

Handels AG
Hirsacker Str.
8001 Zürich

R **proclima**

98 00 991909 00081669
Einschreiben Prepaid
Inland

Verfolgen Sie Ihren Brief mit dieser Sendungsnummer.
98 00 991909 00081669

Um Ihre Sendung zu verfolgen, scannen
Sie den Barcode mit der Post-App oder
gehen Sie auf post.ch/sendungsverfolgung.

DIE POST

Praktisch: Das Einschreiben zum Einwerfen.

(Bild: zVg)

Wichtige Hinweise

- Für eine Aufgabebestätigung muss die Sendung am Schalter oder My-Post-24-Automaten aufgegeben werden.
- Sendungsverfolgung: Die erste Erfassung der Sendung bei der Aufgabe am Schalter oder am My-Post-24-Automaten erfolgt unmittelbar nach deren Übergabe. Bei der Aufgabe über den Briefeinwurf in einen beliebigen Briefkasten richtet sich das Aufgabedatum nach der ersten elektronischen Erfassung des Barcodes durch die Post.
- Haftung: Haftpflichtleistungen der Post CH AG sind nur gegen Vorlage der Aufgabebestätigung (bei der Aufgabe am Schalter) möglich oder wenn die Sendung im Sendungsverfolgungssystem der Post ersichtlich ist.

Rechtzeitig aufgegeben, wird die Sendung am nächsten Werktag (Mo–Fr) beim Empfänger sein. Versandfertige Einschreiben können mit dieser

Versandart auch nach Schalterschluss noch aufgegeben werden. Probieren Sie's aus!

Gut zu wissen: Mit Rücksendevermerk

«Uneingeschrieben zurück»

Soll bei nicht Entgegennahme durch den Empfänger die Rücksendung nicht eingeschrieben transportiert werden, müssen Sie den eingeschriebenen Brief mit dem Vermerk «Uneingeschrieben zurück» versenden. Briefumschläge mit dem Vermerk «Zurück als A-Post» bzw. «Zurück als B-Post» sind nicht mehr gültig.

Ohne Rücksendevermerk

«Uneingeschrieben zurück»

Fehlt neben dem Barcode «Einschreiben (R) Inland» der oben erwähnte Rücksendevermerk, so wird die Sendung auch auf dem Rückweg als Einschreiben verarbeitet und bietet Sendungsverfolgung und Haftpflicht auf dem gesamten Weg. Holt der Empfänger die eingeschriebene Sendung nicht ab oder verweigert er die Annahme, wird Ihnen die Rücksendung zum entsprechenden Einschreiben-Preis belastet.

Fazit

Einschreibebriefe können via «Einschreiben Prepaid Inland» einfach, schnell (aufkleben und einwerfen) – und ohne langes Anstehen in der Warteschlange einer Filiale – durch Einwerfen in einen beliebigen Briefeinwurf oder durch Abgabe am Schalter (mit Aufgabebestätigung) oder am My-Post-24-Automaten (mit Aufgabebestätigung) versendet werden.



Anita Lankau

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

**Auch bei
wenigen
Stufen!**

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

dieFensterbauer.ch
mit den echten Schweizerfenstern

biberbau

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
dieFensterbauer.ch

swissmade

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliilostrasse 48
8050 Zürich



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

DRUCKSACHENVERKAUF

Informationen zum Nachbarrecht

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit übersichtlichen Darstellungen, Checklisten und Gesetzeshinweisen.

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

- Abstandsvorschriften für alle Kantone • Kapprecht • Anriesrecht
- Grenzpflanzen

Teil 2: Fachliche Grundlagen

- Messmethoden Abstand zur Grenze und Pflanzenhöhe • Erläuterungen zu den Pflanzenlisten • Pflanzenlisten
- Laubgehölze • Nadelgehölze
- Bambus

Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.



Im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bäume und Sträucher im Nachbarrecht Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse (2014, 54 Seiten), Artikel-Nr. 40025	CHF 40.–	CHF 45.–
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–

Bestellformular sehen Seite 52

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



HEV Pfannenstiel

Generalversammlung 2021

Schriftliche Durchführung auf dem Korrespondenzweg

Aufgrund der aktuellen Situation ist die Generalversammlung vom 8. April 2021 im Gasthof Löwen in Meilen abgesagt. Sie wird jedoch auf schriftlichem Weg durchgeführt. Die dazu erforderlichen Unterlagen werden Ihnen bis Ende März 2021 zugestellt.

HEV Pfannenstiel, Seestrasse 88, 8712 Stäfa, info@hev-pfannenstiel.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

Patrik Schlageter berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 60.

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch





OECASA Verwaltung GmbH
Grundstrasse 39 | 8427 Rorbas

T 043 536 66 10 | M 079 436 21 71
info@oecasa.ch | www.oecasa.ch

OECASA – Immobilienverkauf mit 3D-Visualisierung

Wohnhaus oder Eigentumswohnung zu verkaufen?

Ihr Objekt verkaufen wir mit 360° 3D-Visualisierung. Ein virtueller Rundgang vor einer Live-Besichtigung erleichtert eine Entscheidung. Leere Objekte möblieren wir virtuell. Drohnenaufnahmen präsentieren die Umgebung.

10 Jahre Vollgarantie & Umbaufinanzierungen

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

Verkaufshonorar

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

Verlangen Sie jetzt eine Beratung bei info@oecasa.ch oder 043 536 66 10



OECASA – die optimierte Liegenschaftsverwaltung

24/7 für Mieter und STWEG-Eigentümer erreichbar

Für Sie als Wohneigentümer oder Wohnungsmieter sind wir rund um die Uhr 24/7, speziell auch für Notfälle, erreichbar.

Verwaltungsprozess – das nächste Informations-Level

Als digitalisierte Liegenschaftsverwaltung lösen wir alle Aufgaben für Sie jederzeit online nachprüfbar. Die Instandhaltungs-Datei gibt Ihnen jederzeit einen Zustandsbericht der vergangenen, aktuellen und geplanten Sanierungen Ihrer Liegenschaft.

Unsere Pendenzen-Datenbank sorgt dafür.



Energiespar-Contracting (Art. 6c VMWG) für Ihre neue Heizung

Als Profis wissen wir wie Ihre neue Heizung über die Nebenkosten durch Mieter finanziert werden kann. Fragen Sie uns wie!

Verwaltungshonorar

Eine optimierte Verwaltung erlaubt konkurrenzlos tiefe Honorare!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei info@oecasa.ch oder 043 536 66 10

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

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



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	Immobilienbewertung (2020) NEU	24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	Mietrecht heute (2019)	34.50	39.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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





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




Die Zukunft hat bei uns Tradition.

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND









/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH
 Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

100 Jahre

huber AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 1130
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

Insel vor Sizilien		englischer Gasthof Absage		persönliches Fürwort		ökumenische Form von Moses		um Almosen Bittender		Raum-mass für Schiffe (Abk.)	schlecht lat.: Floss		grosse Anzahl
Hypothese Vorzeichen			8					schweiz. Bildhauer (Rolf) † 2014				4	
				Grundfarbe Brot-aufstrich				Krähen-vogel					
			7	erlauben Gallone (Abk.)									
Wortteil: bei Zürcher Stadtteil					Primzahl			schweiz. Autor † 'Jesus' im Islam					
Stadt im Kanton Freiburg		Leichtmetall (Kw.) Hase in der Fabel		6		griech. Göttin Abgasent-gifter (Abk.)						besitz-anzei-gendes Fürwort	
					Malaien-dolch Vogelart					'Wonne-monat'			Käiber-magen-enzym
Samstag (Abk.)				gr. Buch-stabe englisch: trocken				Wüsten-tier					
				Werk Heines ('... Troll')						grosser Papagei englisch: Huhn		2	
Teil des Arms	Haar-farbe im Alter		9			Abfluss-graben		Schlag-ostafrik. Volks-stamm					
Album von U2 (1980)				West-europäer englisch: hier						rasen-bildende Pflanze			Versamm-lungs-raum in Schulen
Post-wert-zeichen	franz.: Aare			Gene-sung Haustier								3	Hoch-gebirgs-weide
						Fehler beim Tennis (engl.)				nicht glatt			
Schiff Noahs		radio-aktives Metall						land-wirtsch. Gebäude					
										belg. Kurort a. Hohen Venn			
				5		Einkaufs-manager-index (Abk.)							

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 14.04.2021. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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



Mai 2020.

GARTEN – EINE UNENDLICHE GESCHICHTE

Mein Leben mit der Doppelrabatte

Gärten sind nicht nur vergänglich, sondern ebenso unendlich. Unendlich langweilig, unendlich aufregend, unendlich aufwendig, unendlich sinnlos ... Die Liste kann beliebig verlängert werden. Für mich ist der Garten eine endlose Geschichte, die einen Anfang hat und deren Ende nicht absehbar ist.

Dieser zeitliche Aspekt der Gartenkunst fasziniert uns, denn sie zwingt zur lebenslänglichen Auseinandersetzung mit dem eigenen Werk. Am Beispiel des Borders, wie wir unsere Doppelrabatte nennen, versuche ich das Werden, das Wachsen, das Vergehen, kurz, den Wandel im Lauf der Zeit zu beschreiben, ohne zu verschweigen, dass neben Freude manch ein Seufzer dazugehört.

Unser Border war von Anfang an das Herzstück des Gartens, denn von Küche und Esstisch aus blicken wir täglich in diesen heute eher formal gestalteten Teil und haben ihn daher dauernd mit allem, seinem Liebreiz und seinen Fehlern, vor uns.

Nachdem unser Architekt vor rund vierzig Jahren vor unserem Haus einen Sitzplatz unter einem Schattenbaum, umgeben von einer Magerwiese, vorgeschlagen hatte, wählten wir einen Nussbaum aus und liessen einen Magerrasen ansäen. Ob der Gärtner uns damals bewusst verschwiegen, dass der lehmige Boden für dieses Vorhaben zu fett war, wissen wir nicht. Anstatt auf eine traumhafte Blumenwiese blickten wir alsbald auf eine Fläche roten Klees; für die regelmässige Pflege sorgten die Schafe unserer Nachbarn.

Nur über meine Leiche

Mir war dies recht, denn obwohl ich glückliche Erinnerungen an die Gärten meiner Eltern und Grosseltern hatte, wollte ich mir keine Arbeit aufbürden, war ich doch beruflich voll engagiert. Ein Liegestuhl unter dem schütterten Nussbaum, ein Gartentisch für uns und unsere Gäste genügte, bis ...

Die Idee des Schachbretts im Jahr 2008.



Ja, bis mein Mann sein erstes Sabbatical in Grossbritannien verbrachte und nach seiner Rückkehr den irren Entschluss fasste, einen Garten anzulegen. Mein Kommentar war kurz und klar: «Nur über meine Leiche!»

Doch genug der Geschichten. Der Grundstein war gelegt, ein erster Teil sollte im folgenden Jahr kreierte werden. Bereits im Winter plante mein Mann mit Vogelschreckbändern ein Border, während ich dem Treiben skeptisch zuschaute. Im Frühjahr wurden die Beete mit Hilfe eines Gartenbauers hergerichtet und – blieben vorerst leer. Ein Katalog schuf Abhilfe. Bald studierten wir gemeinsam die verlockenden Angebote, schrieben Bestelllisten und fuhren nach Feierabend ins benachbarte Gartencenter, um die Stauden abzuholen. Bis zum Einnachten pflanzten wir die Pflanzen möglichst dicht zueinander und nannten die Rabatte wegen ihrer Form «die Banane».

Konsequent inkonsequent

Wenn ich heute die wenigen Fotos der «Banane» ansehe, fällt mir auf, dass wir offensichtlich ein Farbschema, nämlich Rosa-Weiss-Blau, verfolgten, aber schon damals nicht konsequent waren.

Tatsächlich war die Blütenfülle im Juni – mindestens nach unserer Meinung – eine Pracht, jedoch nur für kurze Zeit: Ein Sturm legte den Teil am Hang flach. Die zu eng stehenden Stauden hatten wohl die Wirkung einer nicht verankerten Wand.

Die erste Lektion hatten wir gelernt. Zudem erkannten wir im Herbst, dass die Rasenfläche zwischen den Rabatten nicht trittfest genug war. Die grösste Enttäuschung aber erlebten wir im Winter, denn die ersehnten Raureisbilder von Samenständen erwiesen sich als Illusion: Der Raureis blieb aus, aber die braungrauen Flächen wurden glücklicherweise oft unter Schnee versteckt.

Im nächsten Frühjahr pflanzten wir kleine Buchsbäume, die ich zu Kugeln oder Eiern formen wollte, als Winterstruktur zwischen die Stauden, von denen einige im Gedränge erstickt waren. Erneut waren wir im Juni auf unseren «Pomp» stolz, mussten aber eingestehen, dass der Rasen wirklich keine optimale Idee gewesen war. Zudem fehlte der «Banane» ein Hintergrund. Sie lag etwas zufällig mitten auf der grossen Wiese.

Ein Jahr später stand der Gartenbauer mit seinem Bagger erneut vor der Türe. Eine befreundete Gartenarchitektin hatte uns empfohlen, zwei Hecken, die Bezug auf die Symmetrie des Hauses nähmen, einzuziehen. Die «Banane» und der Rasen verschwanden. Letzterer wurde durch einen Kiesweg ersetzt. Die Buchsbäume wurden verpflanzt, die Pflanzen neu gruppiert und ergänzt. Die Umgebung wurde miteinbezogen,

Gehölze bildeten ausserhalb der Eibenhecken einen weiteren Rahmen. Der formalste Teil unseres Gartens war entworfen.

«Von der Banane zum Schachbrett»

Es folgte eine Lernphase der Gestaltung. Wir begannen, die Ansprüche von Stauden und Gehölzen zu respektieren. Gleichzeitig wuchs die Faszination für die unendlich grosse Vielfalt der Flora. Zudem war mir bewusst geworden, dass es im Juni einfach ist, mit Farben und Formen zu prunken, aber davor und danach sollte der Garten ebenfalls etwas bieten.

Die Erkenntnis, dass Strukturen vor allem im Winter wichtig sind, führte zur Idee, das Border mit Hilfe eines Buchsparterres einem Schachbrett ähnlich zu gestalten. Die Buchsbäume hatte ich eiförmig geschnitten. Nun bekamen sie einen quadratischen Untersatz. Weitere Qua-

Panoramaaufnahme vom Juni 2020.





Das Border in üppiger Blüte im Mai 1995.



Das Border im Herbst 2011. ▲
Die Banane wird mit Buchsbäumen strukturiert. ▼



drate wurden als flache Buchsquadrate geplant. Spiralen, Quader, Pyramiden und andere Topiaris (Formschnitte) standen als Schachfiguren in den freien Feldern. Dazwischen wuchsen Stauden, im Frühjahr ausserdem weisse Tulpen und Kugellauch.

Leider musste ich binnen kurzem einsehen, dass meinem Schachbrett («Von der Banane zum Schachbrett» lautete das Motto!) kein Erfolg beschieden war. Die ungestümen Stauden legten sich ungeniert auf die Buchsbäume und drohten sie zu ersticken. Zudem hatten wir uns mit dem stetigen Umpflanzen nicht nur Winden, sondern auch Baumtropfen und Hexenkraut in unser Border geholt. Jäten, Schneiden und Pflegen wurden zu komplizierten Arbeiten in den einzelnen, etwa einen Quadratmeter grossen Feldern.

Keine Chance für «Unholde»

Im Herbst 2013 ging mein Mann buchstäblich auf die Knie und entfernte als Erstes die vielen Buchsfelder. Die Stauden wurden – einmal mehr – ausgegraben und in einem anderen Beet deponiert. Nur die Topiaris und die Strauchpfingstrosen blieben stehen. Danach fing das grosse Jäten an: Minutiös wurden die Unkräuter entfernt. In der Hoffnung, den ausdauernden Kräutern das Wach-

sen endgültig zu verleiden, deckten wir die zwei Rabatten mit Vlies und darüber aus optischen Gründen mit Schnitzeln ab.

Es folgte ein «Jahr der Töpfe», denn wir wollten den «Unholden» keine Chance geben, das Border erneut zu besetzen. Gleichzeitig planten wir die Neugestaltung. Unterdessen hatten wir uns schweren Herzens von unserm Nussbaum getrennt, der nicht nur das Border, sondern auch das Haus massiv beschattet hatte. Daher beschlossen wir, im neu gewonnenen Sonnenplatz neben Stauden auch Kletter- und Beetrosen zu pflanzen.

Seit fünf Jahren haben wir nichts Wesentliches geändert. Der «Kniefall» meines Mannes zusammen mit dem Brachlegen grosser Bereiche während zwölf Monaten hat sich als erfolgreich erwiesen. Winden, Baumtropfen und Hexenkraut haben sich (momentan?) verabschiedet. Meine Idee hingegen, viele Prachtkerzen (Gaura lindheimeri) einzufügen, muss ich überdenken. Am sonnigen Standort gefiel es den Nachtkerzengewächsen derart gut, dass sie sich wie wild

vermehrten. Wenn ich allerdings daran denke, dass es im Februar dieses Jahres frostig kalt war, hat die Natur möglicherweise selber eingegriffen und sie den Winter nicht überleben lassen.

Momentan gefällt uns das Border, aber wer weiss denn, wie die Geschichte weitergeht. Längst habe ich erfahren, dass sich Pflanzen nur bedingt dirigieren lassen, der Garten sich ändern wird. Andererseits, wie steht es mit dem Gärtner und der Gärtnerin? Deren Ideen sind ebenfalls nicht aufzuhalten. – Endlos geht es weiter, mindestens vorläufig, denn «nur über meine Leiche» ist längst vergessen!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Winter 2014. Ausgeräumt!



**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

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



Der Boden lebt.

DER BODEN ALS LEBENSRAUM

Unter unseren Füßen tobt das Leben

Der Januarartikel war Nahrung für Ihre Lachmuskeln – im Märzartikel werden dafür wieder Ihre grauen Zellen in Anspruch genommen. Zwar möchte ich mit dem heutigen Thema niemanden in den Dreck ziehen, es würde mich aber freuen, wenn Sie sich mit letzterem kurz beschäftigen. Und damit das Ganze etwas wissenschaftlicher daherkommt, ersetze ich im Folgenden den Ausdruck «Dreck» durch die Begriffe «Humus» und «Boden».

Funktionen des Bodens

Der Boden ist viel mehr als nur der Untergrund, auf dem wir uns bewegen. Seine Funktionen sind vielfältig und für uns überlebensnotwendig: Er ist gleichzeitig Wasserspeicher, Wasserfilter, Lebensgrundlage für unsere Ernährung und Klimaschutz. Als Boden wird die belebte oberste Erdkruste bezeichnet. Deren lockere Form ist durch physikalische und chemische Verwitterungsvorgänge des festen Gesteins sowie durch

die Einwirkung von pflanzlichen und tierischen Lebewesen entstanden. Im vorliegenden Artikel beschränke ich mich auf die meist unscheinbaren Bodenlebewesen, ohne die unser Ökosystem nicht funktionieren würde.

Der Stoffkreislauf

In der Natur gibt es keine Abfälle, denn das Prinzip Recycling – das der Mensch erst seit kurzer Zeit auch für seine hausgemachten Stoffe anzu-



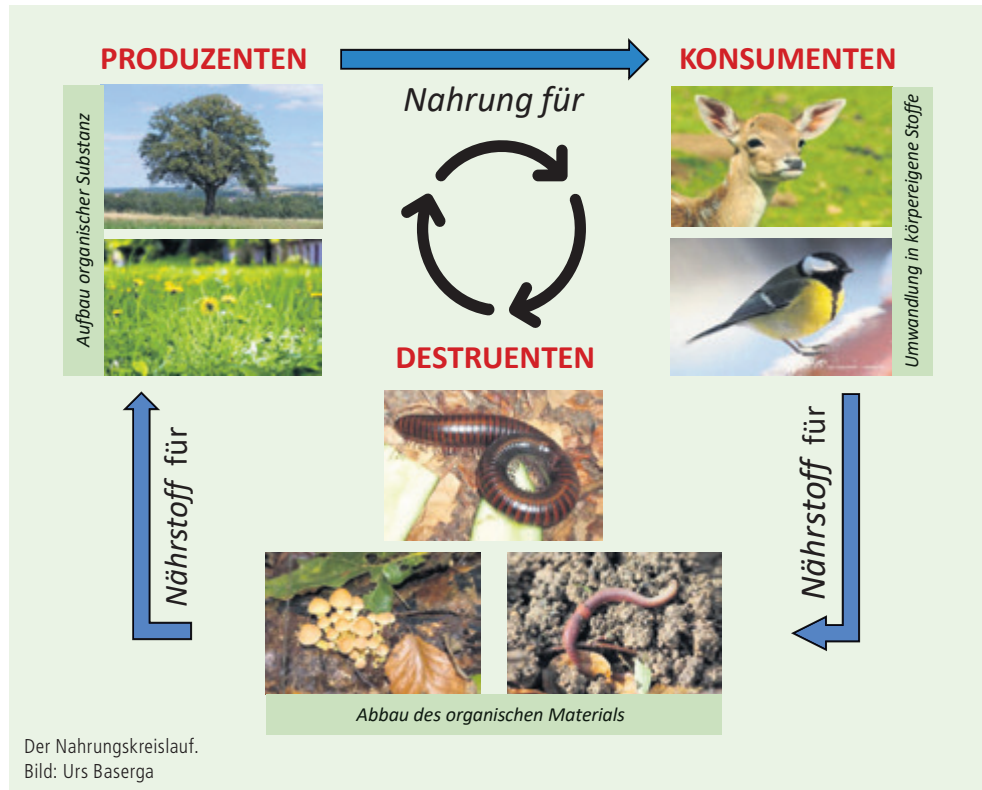
ROHRMAX 
Abfluss verstopft?
24h Service

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

**Kostenlose Kontrolle
Rohre + Schächte**

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

info@rohrmax.ch rohrmax.ch



wenden beginnt – kennt die Natur schon längst: Am Anfang der Nahrungsbeziehungen stehen die Produzenten. Das sind die Pflanzen und andere Organismen, die Chlorophyll besitzen. Sie bauen mittels Photosynthese aus CO₂ und Wasser unter Nutzung des Sonnenlichts pflanzliches Material auf, welches von den Pflanzenfressern direkt und von den Fleischfressern indirekt als Nahrung dient. Die Ausscheidungen und Leichen dieser Konsumenten sowie das pflanzliche abgestorbene Material werden durch die Bodenlebewesen wieder abgebaut. Die zersetzten Stoffe dienen nun wieder als Nahrung für die Pflanzen. Der Kreislauf der Stoffe schliesst sich somit. Ohne diese Destruenten würden Pflanzenreste, Laub, Totholz und Tierkadaver nicht abgebaut, und weder Gräser noch Bäume noch irgendwelche andere Pflanzen könnten wieder heranwachsen.

Der Boden als Lebensraum

Die wenigsten sind sich bewusst, was unter unseren Füßen so alles abgeht. In unserem Boden lebt eine Vielzahl von Tieren, Pflanzen, Pilzen und Mikroorganismen, und das in unvorstellbaren Mengen. Eine Handvoll Bodenerde beherbergt mehr Lebewesen, als es Menschen auf der Erde gibt. Auf einem Quadratmeter gesunden Boden mit einer Tiefe von dreissig Zentimetern leben rund achtzig Regenwürmer, fünfzig Asseln, eine Million Fadenwürmer und Wimpertierchen, eine Milliarde Pilze und eine Billion Bakterien!

Humus

Als Humus bezeichnet man die gesamte tote organische Masse eines Bodens, welche sich aus abgestorbenem Material von Pflanzen, Tieren,

Pilzen und Bakterien zusammensetzt. Diese dunkelfarbige Humusschicht ist nur zwischen 10 bis 30 cm dick, bildet aber den zentralen Lebensraum für die vielfältige Welt der Bodenlebewesen. Vermischt mit den Mineralien ist die Humusschicht der biologisch aktive und nährstoffreiche Teil des Bodens.

Die Bodenlebewesen

Für die Zersetzung des organischen Materials sind die auf dem Boden und in der Humusschicht lebenden Bodenlebewesen verantwortlich. Sie zersetzen «totes» tierisches und pflanzliches organisches Material und produzieren dadurch Pflanzennährstoffe und Humus. Die grösseren Zersetzer schliessen abgestorbenes Material zunächst auf, weitere Organismen dringen ins zerkleinerte Material ein und bauen das Zellmaterial weiter ab. In der Illustration zum Abbau von

organischem Material sind einige wenige Organismen abgebildet, die an diesem Abbau beteiligt sind. Sie zeigt am Beispiel von Blättern, wie sich das Pflanzenmaterial zersetzt und schrittweise in Humus «verwandelt» wird.

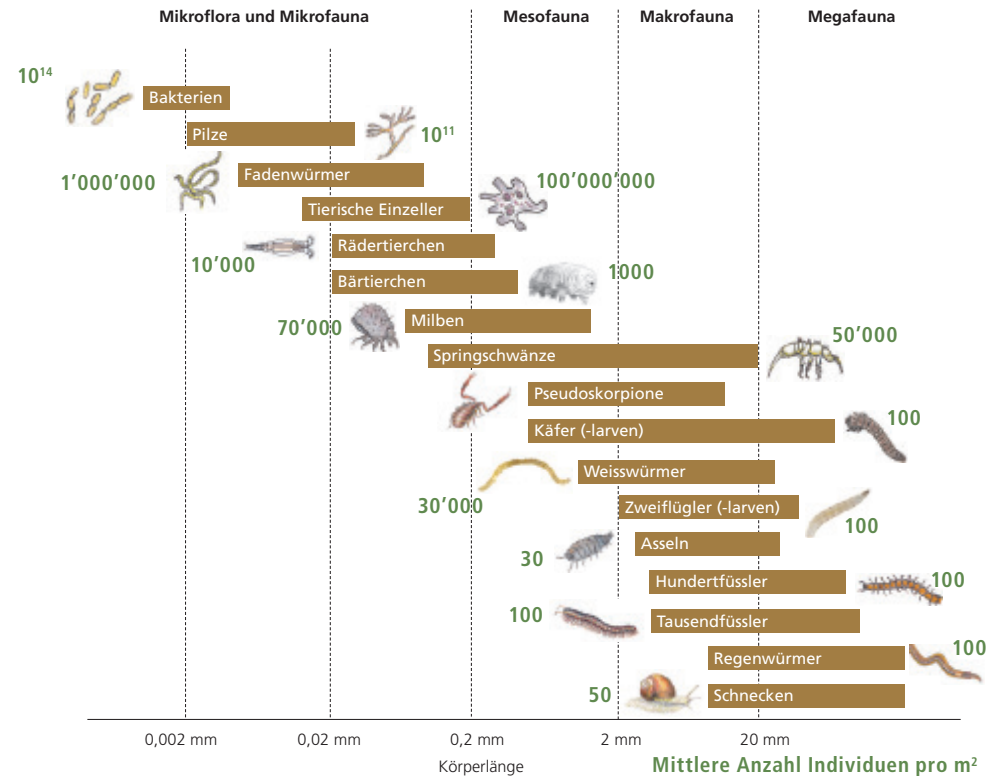
Der Regenwurm

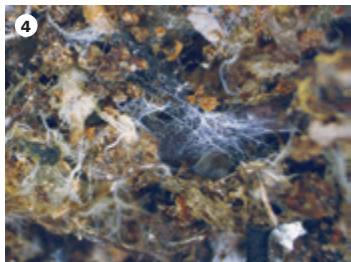
Der Regenwurm ist wahrscheinlich das bekannteste Bodenlebewesen, welches wir mit dem Thema Boden verbinden, deshalb erhält er auch ein separates Kapitel. Um es vorwegzunehmen: Der Regenwurm heisst nicht so, weil ihm der Regen besonders gefällt. Das Gegenteil ist der Fall: Der Regenwurm verlässt seinen Bau, wenn es regnet.

Nasse Stunde

«Regen, Sturm
Mensch scheut sich
umso freut sich
Regenwurm.»

Carl Böcklin





Am Abbau von organischem Material zu Humus sind unzählige Organismen beteiligt. Darunter u. a. ① Asseln, ② Doppelfüssler, ③ Springschwänze, ④ Pilze, ⑤ Hundertfüssler und der uns allen bekannte ⑥ Regenwurm.

Der Grund für seine Flucht an die Oberfläche ist möglicherweise das viele Wasser in seinen Gängen, andere Wurmpezialisten vermuten, dass es die Vibrationen der Regentropfen sind, die ähnliche Frequenzen wie ein grabender Maulwurf – der grösste Fressfeind unseres Bodenverbessers – auslösen. Die Meinungen der Fachwelt gehen da auseinander. Sicher ist aber, dass das einleitende Gedicht von Carl Böcklin fachlich falsch ist. Genial ist es für mich aber trotzdem.

Der Regenwurm als Nährstofflieferant und Bodenverbesserer

In einem durchschnittlich besiedelten Boden leben pro Hektar Boden rund 1 Million Regenwürmer, die bis zu 100 Tonnen Wurm Kot pro Jahr produzieren. Dieser enthält fünf- bis zehnmals mehr Pflanzennährstoffe als die umgebende Erde. Die Regenwürmer tragen somit entscheidend zur Nährstoffversorgung der Pflanzen bei.

Der Regenwurm ist der Baumeister von fruchtbaren Böden. Der 12–30 cm lange «Lumbricus terrestris» ist weit verbreitet und bewohnt Wiesen, Äcker, Gärten und Wälder. Dort gräbt er fast senkrechte Wohnröhren bis zu 3 Meter tief in den Boden. Dabei arbeitet er totes Pflanzenmaterial und Ernterückstände in den Boden ein, produziert Humus und sorgt für eine ausgezeichnete Bodenstruktur. Das Pflanzenmaterial kann der Regenwurm nicht direkt verwerten. Es wird in seinen Wohnröhren von Pilzen und Bakterien zuerst vorverdaut. Erst dann kann es vom zahnlosen Regenwurm aufgenommen werden.

Von ganz klein bis ziemlich gross

Da sich Nichtbiologen eher schwertun mit der Welt der Krabbel- und Kriechtiere, lasse ich es bleiben, detailliert auf die weiteren Bodenbildner einzugehen. Weil sie es aber sehr wohl verdienen, ebenfalls im Artikel erwähnt zu werden, werde ich sie jetzt in komprimierter Form vorstellen: Zur Mikroflora und Mikrofauna zählen Bakterien, Pilze, Einzeller und kleinste Fadenwürmer bis zu einer Grösse von 0,2 Millimetern. Zur Mesofauna, die Tiere bis zu einer Grösse von 2 Millimetern aufweist und von Auge erkennbar sind, gehören z. B. Milben, Springschwänze und Käferlarven. Noch grösser sind die Organismen

der Makrofauna mit einer Grösse bis zu 2 Zentimetern. Bekannte Vertreter dieser Kategorie sind z. B. Asseln, Hundertfüssler und Tausendfüssler. Zur Megafauna mit Grössen von mehr als 2 Zentimetern gehören Schnecken, grössere Tausendfüssler und der Regenwurm.

Viele dieser Organismen bilden eine Nahrungskette: Das pflanzliche Material ist die Nahrung für Ersterzersetzer, welche ihrerseits als Mahlzeit für die räuberischen Bodentierchen dienen.

Sorge tragen zum Boden

Die biologische Qualität von Wald- und landwirtschaftlichen Böden wird vor allem durch die maschinelle Bodenverdichtung beeinträchtigt. Zudem können Schadstoffbelastungen aus der Luft und unsachgemässe Düngung oder Insektizidanwendung die Bodenfruchtbarkeit stark herabsetzen. Aufgrund der Bedeutung unserer Böden ist es deshalb zwingend nötig, dass diesem Ökosystem Sorge getragen wird und die behördlichen Empfehlungen und Massnahmen zum Bodenschutz umgesetzt werden können. Ich schreibe bewusst «können», weil die gesetzlichen Vorgaben in der Schweiz wohl vorhanden sind, aber zu oft das Personal und das Geld für die Umsetzung der Massnahmen fehlt.

Der Grossteil der verwendeten Bilder wurde von der Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL (www.wsl.ch) zur Verfügung gestellt. Dafür möchte ich mich bedanken. In den Merkblättern der Forschungsanstalt finden Sie detailliertere Informationen zum Thema Wald und Waldboden.



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga und eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL), Birmensdorf

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

WALLISELEN 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



HAUSTECHNIK

KOSTER AG HEIZUNG / LÜFTUNG

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

Koster AG T 44 439 20 65
Hermetschloostrasse 75 info@kosterag.ch
CH-8048 Zürich www.kosteraa.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 058 344 91 22
E-Mail Inserate@hev-zuerich.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



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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Regelungsstau im Gewässerraum

In unserem Land gibt es eine riesige Zahl von Rinnsalen, Bächen, Flüssen und Seen. Wie und von wem diese genutzt werden dürfen und wie diese geschützt werden sollen, regelt unter anderem die Gewässerschutzgesetzgebung. Die Interessen an und um diese Gewässer sind vielfältig und stehen sich teilweise diametral entgegen.

Einigkeit besteht darüber, dass das Wasser und die Gewässer möglichst sauber und vor Verunreinigung geschützt sein sollen. Schützenswert ist bestimmt auch eine möglichst vielfältige Flora und Fauna in und um die Gewässer. Denkt man gleichzeitig an die Fischerei, Energiegewinnung, landwirtschaftliche Nutzung oder an Bebauungen in Ufernähe, so sind Lösungen nicht immer einfach.

Vor wenigen Jahren hat das Bundesparlament die Bestimmungen zum Gewässerschutz revidiert und dabei gute Kompromisse geschlossen. Es sollte den Kantonen ein möglichst grosser Spielraum gelassen werden, um in der jeweiligen kantonalen Gesetzgebung insbesondere bei der Ausscheidung der zu schützenden Gewässerräume für sie passende Lösungen zu treffen.

Dann hat sich gezeigt, dass es Missverständnisse und Unklarheiten gibt, dass das vorgegebene «Korsett» für die Kantone überprüft werden soll. Der Bundesrat hat daher im Austausch mit der Führung der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz der Kantone weitere Handlungsspielräume ausgelotet und Anpassungen angestossen.

Im Kanton Zürich ist die erste Vorlage für ein kantonales Wassergesetz an der Urne gescheitert. Der Kantonsrat ist nun also im zweiten Anlauf daran, die Gesetzgebung zum Gewässerraum zu revidieren. Statt aber lediglich die in der Volksabstimmung kritisierten Bestimmungen anzupassen, wird ein neuer grosser Wurf geplant. Neue Gräben gehen auf, und statt einfach den seinerzeit gefundenen, wohl abgewogenen Kompromiss zu verabschieden, droht eine neue, total überladene Vorlage schliesslich wieder den Bach runterzugehen.

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch