

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Raumgestaltung – gut unterwegs

S. 9 Energiegesetz-Referendum: Über 8000 Unterschriften eingereicht

S. 60 Lebensräume im eigenen Garten: Mehr Wildnis wagen



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

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

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-
und Elektroinstallation

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Egal, ob legal oder illegal, Hauptsache Velo

Zu sagen, ich sei mit Spannung in die gemeinderätliche Debatte über den kommunalen Richtplan Verkehr gegangen, wäre übertrieben. Das Ergebnis stand ja eigentlich schon vorher fest. Wer gehofft hatte, Rot-Grün würde wenigstens in Details die Hand zu Kompromissen reichen, sah sich enttäuscht. Der letzte Zeuge einer Verkehrspolitik, die sich bemüht, allen Bedürfnissen von Stadtbewohnern, Gewerbetreibenden, Geschäften und, und, und, einigermassen gerecht zu werden, der Parkplatzkompromiss, wurde nach 25 Jahren geopfert. Hatte die stadträtliche Vorlage mit einer Untergrenze noch versucht, so zu tun, als komme man der Gegenseite entgegen, strich der Gemeinderat diesen Passus, damit auch wirklich jedermann klar sei, wer das Sagen hat.

Geht es nach Rot-Grün, muss das Auto möglichst aus der Stadt verschwinden und dem Velo Platz machen. Wen überrascht es da noch, dass die unbewilligten Demonstrationen von «Critical Mass», ohne mit der Wimper zu zucken, als «spontanes Verkehrsaufkommen von Velos» geduldet werden? Schliesslich unterstützt diese illegale Minderheit mit ihren Aktionen die legale Mehrheit in Stadt- und Gemeinderat. Allerdings passen die Pläne des Stadtrates, das Auto aus Zürichs Strassen zu verbannen, durchaus auch nicht seiner ganzen Klientel. So musste auf Teile des Projekts «Brings uf d'Strass», das Quartierstrassen «autofrei und beispielbar» machen wollte, wegen Widerstands der direkt betroffenen Anwohner verzichtet werden. Die Optik ist an und auf der Strasse halt eine andere als im Planungsbüro. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass die Behinderung des öffentlichen Verkehrs durch flächendeckendes Tempo 30, bei all denen, die sich Tag für Tag mit Bus und Tram zur Arbeit begeben, auf Gegenliebe stösst.

Dass man vor den Problemen, die der Autoverkehr mit sich bringt, die Augen nicht verschliessen muss, sie aber völlig anders angehen kann, zeigt das Handlungsprogramm der Zürcher Kantonsregierung. Dieses setzt auf «Digitalisierung und Nachhaltigkeit». Das heisst, statt auf Verteufelung des Autos auf Optimierung des Zusammenspiels aller Verkehrsträger. Für mich tönt das innovativer und daher zukunftsträchtiger.

Siehe auch Seite 7 ff.

Albert Leiser

AquaZino®

Umweltfreundlicher Kalkschutz



KOSTENLOS TESTEN!

Wasserqualität ist Lebensqualität

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



**Hydro Service
Schweiz**

Telefon: 0800 88 33 99
hydro-service.ch

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfaches



**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

Auflage: 62 594
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

printed in
switzerland

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

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
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
Jurist HEV Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,

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.

SEITE DES DIREKTORS

Egal, ob legal oder illegal, Hauptsache Velo 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Wohnheigenschaftsquote ist in Deutschland rückläufig 70

POLITIK

**HEV ZÜRICH LEHNT KOMMUNALEN
RICHTPLAN VERKEHR AB
Für ein sinnvolles Miteinander aller Verkehrsträger** 7

**BREITE OPPOSITION GEGEN BÜROKRATISCHE
MUSTERVORSCHRIFTEN
Über 8000 Unterschriften für Energiegesetz-
Referendum eingereicht** 9

AKTUELL

**Liegenschaften: Angepasste Merkblätter über
steuerliche Abzüge erhältlich** 12

Neu ab 2022: Libor wird durch Saron ersetzt 12

**STURM, HAGEL UND ÜBERSCHWEMMUNGEN
Gebäudeschäden vorbeugen** 15

**NEBENKOSTENABRECHNUNGEN
Bei der Heizkostenabrechnung sind höhere
Nachforderungen zu erwarten** 19

TRENDS

**RAUMGESTALTUNG
Gut unterwegs** 24

RECHT

**MIETRECHT
Was ist Sinn und Zweck der Lebensdauertabelle?** 31

**MIETRECHT
Kündigungsfristen für Wohnungen und
möblierte Zimmer** 34

**MIETRECHT
Was sind die Voraussetzungen für eine
ausserordentliche Kündigung?** 41

**MIETRECHT
Unser Mieter verweigert uns eine
Wohnungsbesichtigung** 44

NATUR

**EIN ORT DES BEWUNDERNS
Gartenträume: Rasen, Schotter oder Pflanzen
in Hülle und Fülle?** 55

**LEBENSRAÜME IM EIGENEN GARTEN
Mehr Wildnis wagen** 60

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 22

**SEMINAR
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 28
«Die Wohnungsabnahme» 33
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 39**

Verkaufsinserat 40

**DRUCKSACHENVERKAUF
Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung
zum GU-Werkvertrag** 47

Bestellformular 49

Kreuzworträtsel 52

Aus den Sektionen 66

Inserenten stellen sich vor 67

Sektionen-Info 68

ZUM TITELBLILD

Frosch im Gartenweiher – mit einem naturnah gestalteten
Garten erhalten Tiere wieder etwas Lebensraum zurück.

Bild: Urs Baserga



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



HEV ZÜRICH LEHNT KOMMUNALEN RICHTPLAN VERKEHR AB

Für ein sinnvolles Miteinander aller Verkehrsträger

Der Hauseigentümerverband Zürich lehnt den kommunalen Richtplan Verkehr ab. Statt eines sinnvollen Miteinanders verschiedener Verkehrsträger, soll einzig der Langsamverkehr gefördert werden. Der öffentliche Verkehr wird ausgebremst; der motorisierte Individualverkehr soll aus der Stadt verbannt werden. Diese verfehlte Verkehrsplanung löst weder gegenwärtige noch zukünftige Herausforderungen der Stadt Zürich. Auch der vorgesehene Parkplatzabbau schafft neue Probleme. Darunter leidet die Bevölkerung, die mit Ausweich-, Such- und Schleichverkehr in den Quartierstrassen konfrontiert sein wird. Dem Gewerbe wird namentlich der Parkplatzabbau und die Kündigung des «historischen Parkplatzkompromisses» zusetzen.

Nach dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Slöba) liegt nun auch der kommunale Richtplan Verkehr vor. Auch diese Vorlage enttäuscht auf der ganzen Linie. Mit den vorgesehenen Massnahmen – Parkplatzabbau in der blauen und weissen Zone, Kündigung des «historischen Parkplatzkompromisses» und Geschwindigkeitsreduktionen auf Hauptverkehrsachsen – soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) aus der Stadt verbannt werden. Diese absurden und praxisfernen Massnahmen provozieren zusätzlichen Ausweich-, Such- und Schleichverkehr und sind damit eine Last für das Gewerbe wie auch die Bevölkerung.

Sinn und Zweck eines Verkehrsrichtplans ist ein sinnvolles Miteinander aller Verkehrsträger. Stattdessen schwebt einer Mehrheit von Stadt- und Gemeinderat vor, dass Wohnen, Freizeit, Konsum und Arbeit räumlich stärker zusammenrücken sollen. Wenn in ihrem Zürich des Jahres 2040 überhaupt noch Mobilität vorgesehen ist, dann im Sinne der «Stadt der kurzen Wege» nur noch in Form von Langsam- (Velofahrer und Fussgänger) und öffentlichem Verkehr. Realitätsferne Vorstellungen von Personen, welche die Stadt Zürich von der Umwelt abschotten wollen. Einmal mehr gilt es festzuhalten: Es ist nicht Aufgabe der Behörden, den Menschen vorzuschreiben, wo sie leben, wohnen und arbeiten sollen,

wie sie ihre Freizeit zu verbringen haben und wie sie sich von A nach B bewegen sollen.

Auch ÖV soll ausgebremst werden

Auch der öffentliche Verkehr soll mit dem Verkehrsrichtplan ausgebremst werden: In den diversen bestehenden und vorgesehenen 30er-Zonen sollen Busse und Trams künftig im Schnecken-tempo fahren. Diese Massnahme dokumentiert den schizophoren Charakter des Richtplans Verkehr: Einerseits sollen die Menschen vom MIV auf den ÖV umsteigen, andererseits wird genau dies faktisch verunmöglicht.

Stadt- und Verkehrsentwicklung lassen sich nicht voneinander trennen. Es zeugt vom Versagen der rot-grünen Mehrheit, dass sowohl Siedlungs- als auch Verkehrsrichtplan keine Antworten auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen geben können. Der kommunale Richtplan Slöba geht von einem Bevölkerungswachstum in Zürich von rund 100 000 Personen bis ins Jahr 2040 aus. Man muss kein Prophet sein, um zu erkennen, dass damit auch die Mobilitätsbedürfnisse steigen und die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur zunehmen. Doch statt vernünftiger Rahmenbedingungen prägen ideologische Vorgaben und unrealistische Ziele die kommunale Richt- und Verkehrsplanung. Der HEV Zürich wird in der Abstimmung beide Vorlagen bekämpfen.

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»

Davor Schmidli
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



8081 Unterschriften aus allen 12 Bezirken für das Energiegesetz-Referendum. V.l.: Gregor Rutz (SVP), Albert Leiser (FDP), Camille Lothe (SVP), Hans Egloff (SVP), Andreas Honegger (FDP), Alain Schwald (FDP) und Leroy Bächtold (FDP).

BREITE OPPOSITION GEGEN BÜROKRATISCHE MUSTERVORSCHRIFTEN

Über 8000 Unterschriften für Energiegesetz-Referendum eingereicht

Am 22. Juni 2021 hat der HEV Kanton Zürich das Referendum zum revidierten Zürcher Energiegesetz mit 8081 Unterschriften eingereicht. Dass in nur vier Wochen so viele Unterschriften zusammengekommen sind, zeigt deutlich: Die Stimmbürger sind mit der aktuellen Politik von Regierung und Parlament nicht zufrieden. Eine zielführende Umweltpolitik muss ökonomisch tragbar sein sowie auf Innovation und Selbstverantwortung beruhen. Bürokratische Auflagen, neue Steuern und Verbote sind der falsche Weg.

Mit 8081 Unterschriften wurde am 22. Juni 2021 das Referendum gegen das Zürcher Energiegesetz eingereicht. Ein deutliches Votum gegen die übertriebene, bürokratische Vorlage, welche neue Ver-

bote bringt und viel Geld kostet. Die Zahlen des Bundes zeigen: Der Gebäudebereich ist auf Kurs. Aus dem aktuellen Treibhausgasinventar des Bundesamtes für Umwelt (Bafu) vom 12. April 2021

geht hervor, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors 2019 um 34% unter dem Wert des Basisjahres 1990 lagen – dies bei einer Zunahme der Wohnflächen um 46% gegenüber 1990 und einer Zunahme der Bevölkerung von rund 27% gegenüber 1990. Die Hauseigentümer nehmen ihre Verantwortung für Klima und Umwelt wahr. Im Gebäudebereich kann das Ziel eines Netto-Null-Ausstosses bis 2050 erreicht werden, ohne dass es dazu weitere Zwangsmassnahmen braucht.

Staatlich verordneter Heizungsersatz ist unsinnig und teuer

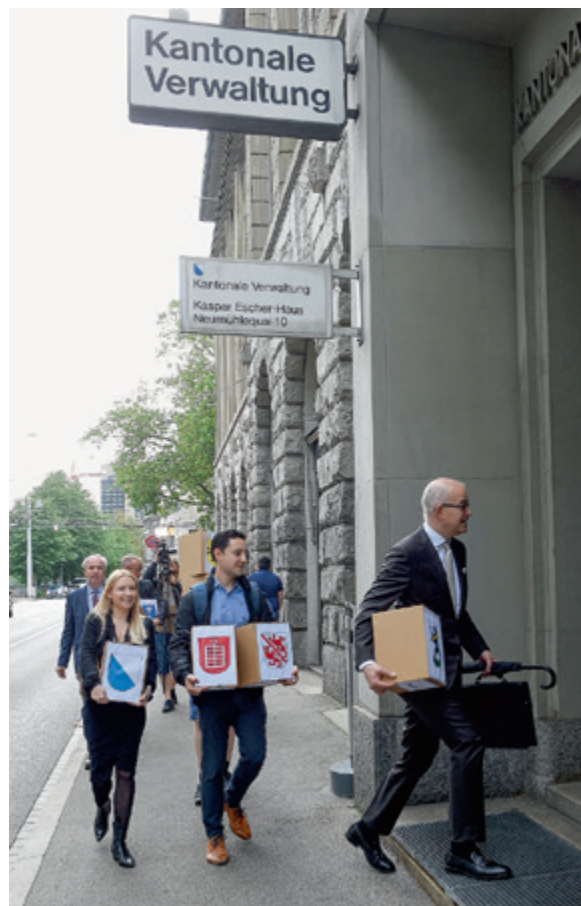
Das Zürcher Energiegesetz geht mit dem «Züri Finish», mit dem Öl-, Gas- und Elektroheizun-

gen de facto verboten werden sollen, über die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) hinaus, auf die sich die Kantone geeinigt haben. Dieser Alleingang hat seinen Preis: Namentlich die Mieter haben den staatlich verordneten Zwang zum Heizungsersatz zu befragen. Die Kosten, die im Energiebereich anfallen, werden auf den Mietzins umgelegt. Diese Mietzinserhöhungen wiederum betreffen Familien, den Mittelstand, aber auch Gewerbebetriebe. Für Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, ein klarer Fall: «Der Preis, den Eigentümer, aber auch Mieter für das Zürcher Energiegesetz zu zahlen hätten, ist zu hoch.» Nationalrat Gregor Rutz, Vizepräsident HEV Kanton Zürich, ergänzt: «Statt mit einer Härterückübung Eigentümer, Mieter und Gewerbe zu belasten, braucht es jetzt – gerade nach der Ablehnung des eidgenössischen CO₂-Gesetzes – ökologisch sinnvolle und ökonomisch tragbare Massnahmen.»

Hauseigentümer machen viel fürs Klima

Seit vielen Jahren setzt sich der Hauseigentümerversand für Energieeffizienz im Gebäudebereich ein. Doch das Zürcher Energiegesetz nimmt keine Rücksicht auf die Erneuerungszyklen im Gebäudebereich. Stattdessen sollen Hauseigentümer quasi mit der Abrissbirne dazu verpflichtet werden, ihre Heizungen zu ersetzen. HEV-Direktor Albert Leiser bekräftigt: «Der HEV Kanton Zürich setzt, wie bisher, auf die liberale Praxis von Freiwilligkeit und Eigenverantwortung statt auf Zwang und bürokratische Vorschriften. Wir sind froh, können wir über das Energiegesetz abstimmen.»

Zügigen Schrittes: Innert vier Wochen hat der HEV Kanton Zürich über 8000 Unterschriften gesammelt und am 22. Juni bei der kantonalen Verwaltung eingereicht.



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

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Liegenschaften: Angepasste Merkblätter über steuerliche Abzüge erhältlich

Das Merkblatt über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften und das Merkblatt über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, wurden an die Änderung des Steuergesetzes infolge der Energiestrategie 2050 angepasst.

Die angepassten Merkblätter des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften (ZStB Nr. 30.3) und über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (ZStB Nr. 30.4), berücksichtigen die ab der Steuerperiode 2020 neu geschaffene Abzugsmöglichkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (§ 30 Abs. 2 StG) sowie die Übertragbarkeit von Aufwendungen für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie von Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (§ 30 Abs. 2 bis StG).

Diese Kosten sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Die angepassten Merkblätter ersetzen die bisherigen Merkblätter vom 13. November 2009 mit Wirkung ab der Steuerperiode 2020.



Neu ab 2022: Libor wird durch Saron ersetzt

Der in Ungnade gefallene Libor wird bald schon Geschichte sein: Sein Nachfolger ist der Saron, welcher auf einem Tagessatz basiert, zu dem sich Finanzinstitute im Refinanzierungsgeschäft Mittel ausleihen. Hauskäufer müssen sich mittelfristig von Libor-Hypotheken verabschieden.

Der Saron («Swiss Average Rate Overnight») existiert bereits seit über zehn Jahren, bis vor kurzem war er jedoch vornehmlich Profis bekannt. Der Saron wurde als neuer Referenzzins für den hiesigen Währungsraum auserkoren und

ist somit der Nachfolger des Libor («London Interbank Offered Rate»), welcher 1969 eingeführt wurde und seither eine wichtige Kennzahl im Finanzmarkt bildete. Da in der Vergangenheit Banken den Libor mit bewusst falschen Zah-

lenangaben manipuliert hatten, ist er in Verruf geraten und wird nun bis Ende 2021 seine bisher überragende Bedeutung verlieren.

Neu zum Zuge kommt in der Schweiz ab 1. Januar 2022 der Saron. Dieser basiert auf einem Tagessatz, zu welchem sich Finanzinstitute in der Schweiz im Refinanzierungsgeschäft Mittel ausleihen.

Mittlerweile bieten viele grosse Akteure im Schweizer Markt Saron-Hypotheken an. Wer plant, sein Haus mit einer Saron-Hypothek zu bauen, hat mehrere Optionen. Was jedoch bleibt: Auch in Zeiten des Saron kommen potenzielle Hauskäufer nicht um einen gründlichen Vergleich der Angebote herum.

(rcv)

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

STROM SERVICE + 7/24 STADTBEKANNT

«WIR LÖSEN STROM-HERAUSFORDERUNGEN RUND UM DIE UHR. DAS MACHT UNS STADTBEKANNT.»

TEL. 044 438 62 32
www.stromservice724.ch

EINE MARKE DER BREM + SCHWARZ ELEKTROINSTALLATIONEN AG



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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

orani
malersysteme

- Malen
- Fassaden
- Tapezieren
- Schimmel
- Spritzlackierungen

Orani Malersysteme AG
Industriestrasse 16a
CH-8604 Volketswil
Telefon 044 548 21 25
Telefax 044 548 21 26
info@orani.ch



STURM, HAGEL UND ÜBERSCHWEMMUNGEN

Gebäudeschäden vorbeugen

Naturgefahren gehören immer häufiger zu unserem Alltag. Das haben die heftigen Juni-Gewitter mit teilweise starkem Hagel einmal mehr vor Augen geführt. Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich geht für die Ereignisse zwischen dem 18. und 28. Juni 2021 von insgesamt 10 000 Schadenfällen in der Höhe von 25 bis 30 Millionen Franken aus.

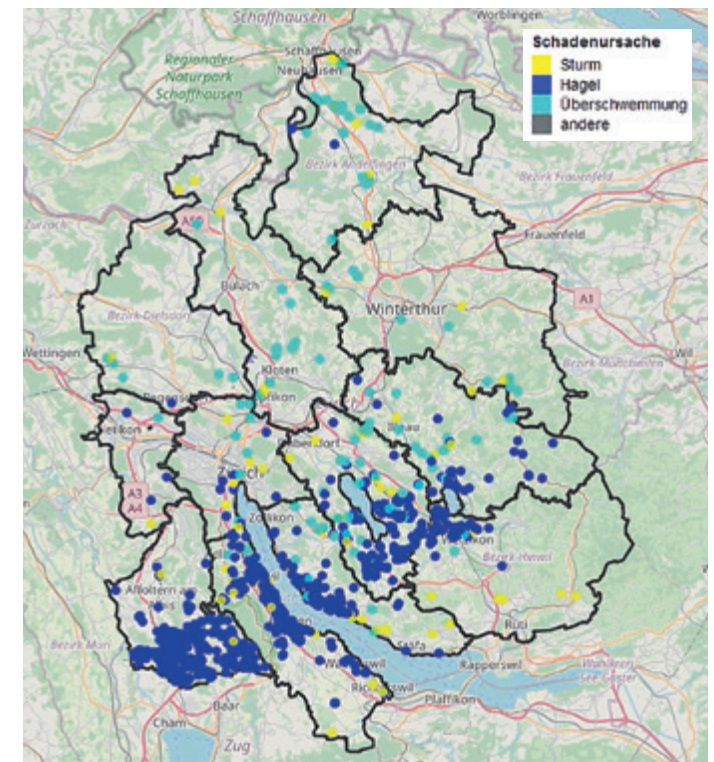
Der Hagelzug vom 28. Juni 2021, von dem die Bezirke Affoltern, Horgen und Meilen am stärksten betroffen waren, zählt zu den grössten Elementarereignissen der letzten zehn Jahre.

Nebst Blitzeinschlag, überfluteten Kellern und Garagen sowie heruntergefallenen Dachziegeln aufgrund der heftigen Winde war Hagel die Hauptursache der teilweise massiven Schäden, insbesondere an Lamellenstoren und sonstigen Sonnenschutzsystemen, aber auch an Gebäudedächern und -fassaden. Vorbeugende Massnahmen können helfen, solche Schäden möglichst zu verhindern.

Drohendes Unwetter – Storen einziehen

Lamellen- und Sonnenstoren sowie Rollläden sind – wie bereits erwähnt – bei Sturm und Hagel besonders gefährdet. Hingegen sind Fenster heute robust und wenig anfällig für Hagelschläge. Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter sind dafür verantwortlich, bei vorhersehbaren Unwettern Schäden an Sonnenschutzsystemen mit geeigneten Massnah-

men zu verhindern (Infobox «Storen einziehen!»). Zudem sollten vor einem Unwetter lose Gegenstände rund um Gebäude gesichert und Abflüsse (Dachrinnen, Dolendeckel und Abflussrinnen) von Blättern und Schmutz befreit werden. Die App «Wetter-Alarm», eine kosten-



Die Grafik veranschaulicht den Verlauf des Gewitters vom 28. Juni 2021 und die bereits erfassten Gebäudeschäden nach Schadensursache.

lose Dienstleistung der Kantonalen Gebäudeversicherungen, warnt frühzeitig vor aufkommenden Unwettern. www.wetteralarm.ch

Gebäudeschutz: Machen Sie den Naturgefahren-Check

Eine naturgefahrssichere Bauweise kann zudem die Verletzlichkeit von Gebäuden wirksam vermindern. Der neue Naturgefahren-Check von www.schutz-vor-naturgefahren.ch zeigt standortgenau auf, welche Naturgefahren ein Gebäude gefährden können und liefert Empfehlungen für einen zuverlässigen Schutz. Die Informationsplattform greift auf die kantonalen Gefahrenkarten und viele weitere Gefährdungskarten zu. Sie liefert binnen Sekunden eine Übersicht zu allen Naturgefahren, die für den

SCHADENFALL

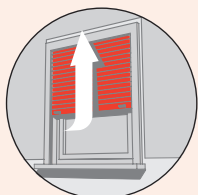
Melden Sie der GVZ Schäden schnellstmöglich: Unter www.gvz.ch → Schaden melden oder telefonisch an die GVZ-Schaden-Hotline 0800 442 442 (kostenlos, 7 Tage, 24 Stunden).

Weitere Informationen zum Vorgehen im Schadenfall liefert die GVZ-Website www.gvz.ch → Häufige Fragen → Versicherung → Vorgehen im Schadenfall

jeweiligen Standort relevant sind. Zusätzlich zu den Gefahrenstufen werden auch Kartenansichten mit Legenden, Kontaktdaten zu kantonalen Fachstellen sowie direkte Links in die kantonalen Geoportale angeboten.

STOREN EINZIEHEN!

Helfen Sie mit bei der Vermeidung von Schäden durch Gewitter, Sturm und Hagel an Rollläden, Sonnen- und Lamellenstoren.



Lamellenstoren und Rollläden hochziehen!

Lamellenstoren und Rollläden erleiden schon bei geringem Hagel sichtbare Schäden. Fenster hingegen sind heute sehr robust und wenig anfällig auf Hagelschläge.



Sonnenstoren und Schattenspender einziehen!

Hauseigentümer und Mieter sind dafür verantwortlich, bei voraussehbaren Unwettern Schäden mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.

Die GVZ empfiehlt:

- Sonnenstoren beim Verlassen des Hauses und nach Sonnenuntergang immer vollständig einziehen.
- Sonnenstoren nie als Regendach benutzen.
- Wind-/Sonnenwächter bei angekündigtem Sturm, im Winter oder bei längeren Abwesenheiten ausschalten.



Die kostenlose Wetter-Alarm-App informiert Sie rechtzeitig über aufkommende Unwetter in der Schweiz, inklusive Wetterprognose für die nächsten sechs Tage. Informationen unter www.wetteralarm.ch
Eine Dienstleistung der Kantonalen Gebäudeversicherungen mit Wetterdaten von SRF Meteo



aussergewöhnlich persönlich.
Bewirtschaftung & Erstvermietung

care.
IMMOBILIEN

www.care-immobilien.ch
044 542 09 10

Hier könnte **ihr** Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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



**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.



Telefon +41 44 242 90 90
Fax +41 44 241 43 81

Arbentalstrasse 305
8045 Zürich

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



wartmann.com
malergeschäft

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

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

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

NEBENKOSTENABRECHNUNGEN

Bei der Heizkostenabrechnung sind höhere Nachforderungen zu erwarten

In den kommenden Wochen sind in vielen Miethaushalten die Nebenkostenabrechnungen für die Periode Juli 2020 bis Juni 2021 fällig. Aufgrund der gestiegenen Heizölpreise und des kühlen Frühlings ist damit zu rechnen, dass für die Mieter in den meisten Fällen höhere Nachzahlungen anfallen, weil die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen die Forderungen der Vermieter in der Regel nicht zu decken vermögen.

Das Mietrecht geht grundsätzlich davon aus, dass die dem Vermieter anfallenden Nebenkosten durch den Mietzins abgedeckt werden; die Nebenkosten sind ein Teil des Mietzinses. Damit der Mieter nebst dem Nettomietzins die Nebenkosten separat bezahlen muss, bedarf es gemäss Obligationenrecht also stets einer ausdrücklichen Regelung im Mietvertrag.

Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, wie Hei-

zungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

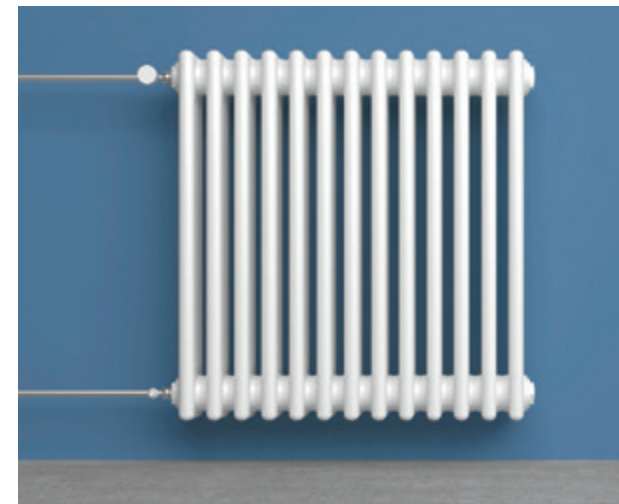
Ausscheidung der Heizungs- und Warmwasserkosten

In aller Regel werden die Heizungs- und Warmwasserkosten – die aufgrund der Heizöl- und Gaspreise starken Schwankungen unterworfen sind – vertraglich als Nebenkosten vereinbart, über die einmal jährlich abgerechnet wird. Dabei sind die wichtigsten dem Mieter überwälz-

baren Heizungs- und Warmwasserkosten in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten (Art. 5 VMWG). Der Mieter ist in den meisten Fällen verpflichtet, monatliche Akontobeträge an die definitiv anfallenden Kosten zu leisten.

Nachforderungen sind zu begleichen

Sind die Heizungs- und Warmwasserkosten als Nebenkosten vereinbart worden, über die abzurechnen ist, so ist der Mieter verpflichtet, allfällige Nachzahlungen zu leisten. Demgegenüber ist der Vermieter verpflichtet, allfällige Rückzahlungen vorzunehmen, wenn die Akontozahlungen



Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden zumeist vertraglich als Nebenkosten vereinbart.

die effektiven Kosten übertreffen – was in der Vergangenheit häufig der Fall war. Der Vermieter hat bei Vertragsabschluss keine Kenntnis über die zukünftige Kostenentwicklung der Heizöl- und Gaspreise, auch weiss er nicht, wie sich das Verbrauchsverhalten des Mieters auf die tatsächlichen Kosten auswirkt. Der Mieter kann also die Nachzahlung nicht mit dem Hinweis auf angeblich zu tief angesetzte Akontozahlungen verweigern.

Akontozahlungen anpassen

Sind die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen an die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht mehr kostendeckend, so ist eine Anpassung der Beträge empfehlenswert. Eine solche Anpassung liegt im Interesse beider Parteien. Sie kann entweder schriftlich als Zusatz zum bestehenden Mietvertrag vereinbart werden oder sie kann dem Mieter vom Vermieter als einseitige Vertragsänderung mitgeteilt werden. Wobei der Vermieter die strengen Formvorschriften zu beachten hat und sich vorher sinnvollerweise juristisch beraten lässt.

Einsicht in Belege

Der Vermieter muss dem Mieter auf dessen Verlangen Einsicht in die Belege der Nebenkostenabrechnung gewähren. Der Mieter ist dabei berechtigt, die Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heiz-

HINWEIS

Für weitere Informationen konsultieren Sie bitte unsere tel. Rechtsauskunft (044 487 17 17); vertiefte Kenntnisse in dieser Thematik erhalten Sie im Seminar «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» (044 487 17 00).

materialien Auskunft zu verlangen, damit er die Abrechnung des Vermieters auf deren Richtigkeit hin überprüfen kann. Das Einsichtsrecht des Mieters erlischt erst, wenn die Nebenkostenforderung des Vermieters verjährt ist. Eine zeitliche Beschränkung des Einsichtsrechtes auf einen davor liegenden Zeitpunkt ist demnach unzulässig. Der Mieter ist allerdings gut beraten, die Nebenkostenabrechnung nach Erhalt umgehend zu prüfen und mit einer allfälligen Einsicht in die Belege nicht grundlos zuzuwarten.



Thomas Oberle
Lic. iur.
Jurist beim HEV Schweiz

Foto
Adobe Stock



Jetzt für Sie vor Ort:

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Domeisen Fenster AG
Hauptstrasse 33
CH-5243 Mülligen
056 450 00 40

Niederlassung Zürich
Spätzstrasse 33
CH-8810 Horgen
044 576 80 03

info@domeisenfenster.ch
www.domeisenfenster.ch

WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

WENIGE PLÄTZE FREI



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 30. September 2021

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt 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: Freitag, 27. August 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.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 30. September 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

Gut unterwegs

Vor allem bei Fussböden gehen Trends und Traditionen Hand in Hand. Die Optik, aber auch das Material muss stimmen. Hier finden Sie eine Auswahl an Böden und Teppichen, die sich in Farbe, Struktur und Charaktereigenschaften unterscheiden.

Redaktion **traumhaus**

1



2



3

4 | Für ein natürliches Raumklima – Man spürt es immer sofort, wenn in einem Wohnraum natürliche, atmende Materialien zum Einsatz kommen. Sisal ist ein natürliches Material, das strapazierfähig, pflegeleicht und wohnlich ist und für ein gesundes Raumklima sorgt. Mit den Teppichen von Terr'Arte bringt der Rohstoff Sisal Agave zudem ein gutes Stück südliches Flair in den Wohnraum – im Sommer wie im Winter. Im hauseigenen Atelier von Terr'Arte in Sursee werden die Teppiche konfektioniert – auch in ausgefallenen Formen und mit wählbaren Bordüren. terrarte.ch

4



1 | Mit Ursprungscharakter – Bei den Meister-Landhausdielen «Almfeuer» trifft hochwertiges Eichenholz auf eine sorgfältige Oberflächenbearbeitung. Das Credo dabei: so natürlich wie möglich. tomwood.ch **2 | Mit Coolness** – Die geölte «Hickory Smithfield»-Landhausdielen von Balteschwiler versprüht Leichtigkeit und Lebhaftigkeit. balteschwiler.ch **3 | Mehr Zeit zum Wohnen** – Der neue Naturholzboden «Multi-bond» überzeugt sowohl durch sein Aussehen als auch durch seine Grösse von bis zu 240 Zentimeter Länge und 20 Zentimeter Breite pro Diele. Nicht nur optisch schön, sondern auch beim Verlegen zeitsparend. stia.ch



5

5 | Teppichkunst auf dem Boden und an der Wand – Dominik Rüegg (Drü Egg) hat Animation 2D studiert und arbeitet als freier Illustrator und Künstler in St. Gallen. Seine Werke sind auf grossen Flächen im öffentlichen Raum, auf Leinwänden und auf verschiedenen Designobjekten zu finden. Für die Schweizer Teppichmanufaktur Kramis hat der Künstler einen Teppich gestaltet (Handtuft aus 95 Prozent Schurwolle und 5 Prozent Leinen), der den Wandteppich wieder aufleben lässt und diesen zugleich mit moderner Kunst kombiniert. kramis-teppich.ch **6 | Folgt der Natur** – Statt rechteckige Platten aus dem Holz zu schneiden, arbeitet Naturo Kork beim «Bolefloor»-Parkett mit den natürlichen Linien des Holzes. In der Natur gibt es schliesslich keine rechten Winkel. naturokork.ch **7 | Hochsaison für die Eiche** – Damit die Eichendielen von Belcolor zu jedem Lieblingsmöbel passen, gibt es sie neu in neun Ausführungen und sechs verschiedenen Farben. belcolor.ch **8 | Genau zugeschnitten** – Die «Unicopark»-



6



7



8

Holzdielen von Bauwerk Parkett passen sich an. Die einzelnen Dielen werden individuell in unterschiedlichen Breiten und Längen bis zu vier Metern gefertigt und passgenau für den jeweiligen Grundriss geplant. bauwerk-parkett.com

9 | Schönes Erscheinungsbild – Schönes Erscheinungsbild – Dieses 3-Schicht-Parkett besteht aus geräucherter Eiche, welche farblos geölt wird. Das bringt die Struktur und die lebendige Oberfläche besonders zur Geltung. hgc.ch



9

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient zu verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Leiter Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Vermietung» «Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

«Der Mietzins» «Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Der Mietvertrag» «Die Mängelrechte im Mietrecht» «Die Kündigung» «Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Nebenkosten»



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

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Insurance Experts AG

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 5. und 12. November 2021,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der
Mitgliedernummer gewährt werden

(vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und
Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bear-
beitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 5. und 12. November 2021

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

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

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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz
DACH METALL FASSADE HOLZ

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Neutraler und diskreter Verkauf Ihrer Immobilie zum besten Preis.



**Mit dem lokalen
Immobilienprofi:**



Spalinger & Partner Immobilien

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

MIETRECHT

Was ist Sinn und Zweck der Lebensdauertabelle?

«Meine Mieterschaft zieht Ende Monat aus der Wohnung aus. Sie hat einige Schäden verursacht, man muss die Wände nach sechs Jahren schon wieder streichen und ein von ihr beschädigtes Lavabo ersetzen. Das rund hundert Jahre alte Fischgrätparkett ist in einem Zimmer so stark beschädigt, dass man es ersetzen muss. Wie viel kann ich als Entschädigung verlangen?»

Zur Berechnung der von der Mieterschaft geschuldeten Entschädigung für die übermässig abgenutzten oder beschädigten Einrichtungen braucht man die Lebensdauer dieser Einrichtungen. So können die Instandstellungskosten korrekt zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden.

Damit man nicht in jedem Einzelfall über die Lebensdauer verschiedener Einrichtungen diskutieren und streiten muss, wurde die «*Paritätische Lebensdauertabelle*» gemeinsam vom Hauseigentümerverband Schweiz und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz mit Unterstützung weiterer Verbände* erarbeitet. Sie soll dazu dienen, die Haftungsfragen bei Wohnungsabnahmen einfacher zu gestalten und Konflikte zu vermeiden.

Mit der Lebensdauertabelle lässt sich die voraussichtliche Lebensdauer einzelner Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen bestimmen. Die Richtwerte basieren auf Durchschnittswerten für mittlere Material- und Arbeitsqualitäten bei normaler, durch-

schnittlicher Beanspruchung durch die Mieterschaft.

Einzugs- und Rückgabeprotokoll

Wichtig ist, dass die Vermieterschaft bereits bei Mietbeginn ein detailliertes Einzugsprotokoll (auch Antritts- oder Übergabeprotokoll genannt) ausfertigt, damit sie den Anfangszustand des Mietobjektes später nachweisen kann. Am Schluss des Mietverhältnisses ist ein Rückgabeprotokoll (auch Abnahme- oder Auszugsprotokoll genannt) auszufüllen, in dem festgehalten wird, welche Einrichtungen übermässig abgenutzt oder sogar beschädigt wurden und dass diese auf Kosten der Mieterschaft ersetzt oder repariert werden. Sowohl Einzugs- als auch Rückgabeprotokoll hat die Mieterschaft zu unterschreiben. Wenn jedoch die Mieterschaft bei der Rückgabe nicht anwesend ist oder die Unterschrift verweigert, weil sie damit nicht einverstanden ist, so sollte die Vermieterschaft das Rückgabeprotokoll noch gleichentags oder spätestens innert zwei bis drei Tagen der Mieterschaft eingeschrieben zuzusenden (formelle Mängelrüge).

Wenn eine Sache ersetzt werden muss, haftet die Mieterschaft für den Zeitwert. Wenn also ein durch den Mieter beschädigtes zwanzigjähriges Keramiklavabo (Lebensdauer 35 Jahre) ersetzt werden muss, haftet der Mieter für 15/35 der Gesamtrechnung für den Austausch und Einbau eines neuen Keramiklavabos. Wenn

* Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Schweizerischer Versicherungsverband (SVV), Verband der Immobilien-Investoren (VII), Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI), Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz (Verband für Baugenossenschaften) sowie Camera Ticinese dell' Economia Fondiaria (CATEF)

Mitglied





Ob ein Fischgrätparkett als antik gilt oder nicht, kann nicht mittels der Lebensdauertabelle beurteilt werden.

Fachpersonen auch eine längere Lebensdauer nachweisen und entsprechend Schadenersatz geltend machen könnte. Die Beweislast liegt dann aber bei ihr.

Dies gilt insbesondere bei historischen Bauelementen wie zum Beispiel Stuckdecken, antiken Parkettböden oder Jugendstil-Fensterscheiben. Wenn diese Dinge beschädigt werden, ist die Lebensdauer noch nicht abgelaufen.

Die Lebensdauer eines Parkettbodens wäre nach der paritätischen Lebensdauertabelle je nach Qualität nach dreissig bis

vierzig Jahren vorbei, dann wäre der Mieter nicht mehr schadenersatzpflichtig für den Ersatz. Das oben erwähnte ungefähr hundertjährige Fischgrätparkett könnte jedoch antik sein und durchaus noch eine längere Lebensdauer haben. Da man diese Frage nicht mit der Lebensdauertabelle lösen kann, führt das wieder zu Konflikten mit der Mieterschaft. Es ist daher empfehlenswert, diese besonderen historischen Einrichtungselemente im Mietvertrag ausdrücklich zu erwähnen. Für die Formulierung wende man sich gerne für einen persönlichen Beratungstermin an die Rechtsabteilung im HEV Zürich (Tel. 044 487 17 11).

Die Lebensdauertabelle, gültig ab 1.1.2016, ist im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlich (Tel. 044 487 17 07).

Wände so sehr abgenutzt sind, dass man sie bereits nach 6 Jahren streichen muss, haftet der Mieter noch für einen Viertel der Kosten (Lebensdauer Weissanstrich 8 Jahre).

Wenn die beschädigte oder übermässig abgenutzte Sache nicht ersetzt werden muss, sondern repariert werden kann, haftet der Mieter für die vollen Kosten der Reparatur.

Die paritätische Lebensdauertabelle wird vom Schweizerischen Versicherungsverband anerkannt. Die mithilfe der Tabelle ermittelten Zeitwerte sollte die Haftpflichtversicherung der Mieterschaft also ohne Weiteres übernehmen.

Auch die Schlichtungsbehörden und Gerichte gehen im Normalfall von den Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle aus.

Die paritätische Lebensdauertabelle dient im Übrigen auch dazu, die Amortisationsdauer bei der Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen des Vermieters festzulegen.

Spezialfälle: Historische Bauelemente

Die Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle sind keine Gesetzesnormen, es handelt sich nur um Richtwerte. Das bedeutet, dass die Vermieterschaft mithilfe von Hersteller oder



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 24. September 2021, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 24. September 2021

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

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

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

MIETRECHT

Kündigungsfristen für Wohnungen und möblierte Zimmer

Die Abgrenzung zwischen einer Wohnung und einem möblierten Zimmer ist insbesondere hinsichtlich der Kündigung wichtig, zumal unterschiedliche Fristen zu beachten sind.

Welche Elemente sind notwendig, damit ein Mietobjekt als Wohnung gilt?

Um als Wohnung zu gelten, muss ein Zimmer auch über die Küche und ein Bad zur ausschliesslichen Benützung verfügen, diesfalls ist von einer Einzimmerwohnung auszugehen. Teilen sich beispielsweise mehrere Mieter eine Mietwohnung und teilen sich die Benützung der Küche und des Badezimmers (sog. Mitbenützung), gilt das Mietobjekt als Wohnung, solange diese eben über eine Küche und ein Bad verfügt.

Was ist ein möbliertes Zimmer?

Damit ein Zimmer als möbliert gilt, muss eine Grundausstattung bestehend aus Möbeln wie Bett, Tisch, Stuhl und Schrank vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Ein Zimmer gilt aber auch dann noch als möbliertes Zimmer, wenn Küche und Bad mitbenutzt werden dürfen. Anders verhielte es sich dann, wenn zusätzlich auch ein Wohnzimmer mitbenutzt werden dürfte. Dann wäre wohl eher von einer Wohngemeinschaft und somit von einer gemeinsamen Wohnung auszugehen. Was im Einzelfall zu prüfen ist.

Kündigungsfrist per Gesetz für Wohnungen

Nach Art. 266c OR kann eine Wohnung mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.

Die Parteien können vertraglich eine längere Kündigungsfrist vereinbaren.

Gesetzliche Kündigungsfrist für möblierte Zimmer

Das Mietverhältnis über ein möbliertes Zimmer kann laut Art. 266e OR mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt werden.

Sieht der Mietvertrag keine längere Frist vor, kann eine Kündigung aber nur auf das Ende einer einmonatigen Mietdauer ausgesprochen werden. Was bedeutet, dass diese nur, auf ein Monatsende, wenn das Mietverhältnis Anfang eines Monats begonnen hat, oder auf Mitte eines Monats bei Mietbeginn Mitte Monat ausgesprochen werden kann.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF

www.facebook.com/hev.zuerich

Häfliger

Mit Weitsicht und Innovation
zusammen in die Zukunft
www.top-dienst.ch

**Wichtige Information
an alle Eigentümerinnen und Eigentümer
von Liegenschaften und privaten Strassen
in der Stadt Zürich und sonst alle
interessierten Personen**

**WIR WISSEN
WIE DER HÄFLIGER LÄUFT**



Mit Weitsicht und Innovation zusammen in die Zukunft
[www. top-dienst.ch](http://www.top-dienst.ch)

Sehr geehrte Damen und Herren

Unsere Firma hat im Januar 2021 mitgeholfen den Jahrhundert-Schnee in Zürich zu entfernen.

Aufgrund unserer innovativen Firmenphilosophie, der schnellen Auffassungsgabe und Reaktionsmöglichkeit, unseren top-motivierten Mitarbeitern und dem umfangreichen Maschinenpark, konnten wir sofort mit der Schneeräumung beginnen.

Ein Referenzschreiben des ERZ der Stadt Zürich liegt vor.

Nun haben wir erfahren dass die Verträge für den Schneeräumdienst auf privaten Strassen mit dem ERZ per Ende Dezember 2021 aufgelöst werden.

Sehr gerne würden wir die Schneeräumungsarbeiten (Handarbeit und/oder maschinell) separat oder in Kombination mit den Wischarbeiten ab der Saison 2021/2022 für Sie erledigen.

Wir sichern Ihnen schon heute fachmännische, speditive Arbeit mit fairen Preisen zu. Die Firma Häfliger führt seit mehr als 20 Jahren schweizweit verschiedene Unterhaltsarbeiten im Innen- und Aussenbereich aus.

Profitieren Sie noch heute und verlangen Sie eine unverbindliche Offerte. Dieses Angebot gilt für alle interessierten Firmen und Privatpersonen in der ganzen Schweiz.

Sie erreichen uns schweizweit telefonisch unter der **Gratisnummer 0800 34 36 78** oder unter dem **Mobile 079 264 54 11** oder via Mail unter **sandra@haefliger.sh**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Freundliche Grüsse
Häfliger Facility Services AG

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is "S. Häfliger" and the second is "Stefan Häfliger".

Sandra Häfliger Stefan Häfliger



Häfliger



**Unkraut- und Neophytenbekämpfung
mit Dampf ohne Chemie
Wischarbeiten
Schneeräumungen**

Ihr Unterhaltsprofi im Kommunalbereich

**Gratistel. 0800 34 36 78 www.top-dienst.ch
info@haefliger.sh**

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-
schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-
schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,
Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei
Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 3. September 2021, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 3. September 2021

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

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

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Hedingen

Freistehendes 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus im Herzen von Hedingen

Das Objekt befindet sich an zentraler und ruhiger Lage unmittelbar am Dorfbach. Wohnfläche ca. 150 m². Wohn-/Esszimmer mit Warmluftcheminée und Zugang auf die gedeckte Südterrasse, daneben ist im Obergeschoss eine zusätzliche Dachterrasse vorhanden. Zudem Gästezimmer (mit Lavabo/Dusche) im UG. Baujahr 1982, Grundstücksfläche 649 m², sep. Einzelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 800 000.–



Herrliberg

3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Seesicht

Die gepflegte und äusserst helle 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit rund 92 m² Wohnfläche und einem Balkon (ca. 10,4 m²) mit Seesicht befindet sich in einem ruhigen, erhöhten und dennoch zentralen Wohnquartier. Der Grundriss ist in jeder Hinsicht sehr ansprechend und schafft mit einem knapp 40 m² grossen Wohn-/Essbereich mit Cheminée und direktem Zugang zum Balkon sowie einer abgetrennten Küche ausreichend Platz für Geselligkeit, aber auch für Ruhe und Musse. Ein Keller, ein Weinkeller sowie ein Tiefgaragenparkplatz runden das Angebot dieser charmanten Wohnung ab. Verhandlungspreis: CHF 1 210 000.–, Aussenabstellplatz: CHF 40 000.–



Wangen-Brüttisellen ZH

Schmucke 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung mit Gartensitzplatz

In einem gemütlichen Wohnquartier in der Überbauung Hätzelwisen im nord-westlichen Ortsteil von Wangen gelegen. Wohnfläche ca. 102 m². Schönes Atrium zwischen Eingangs- und Essbereich. Gedeckter Sitzplatz und Gartenbereich, sep. Kellerraum im Untergeschoss. Baujahr 1968 (Renovationsbedarf vorhanden). Zudem ein Highlight bei dieser Überbauung: Aussenschwimmbad zur Mitbenützung für alle Miteigentümer. Verhandlungspreis: CHF 745 000.– inkl. 1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

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

MIETRECHT

Was sind die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung?

Grundsätzlich ist ein Mietverhältnis vermierterseitig kündigungsfähig, sofern ein sachlicher Grund vorliegt. So etwa, wenn sich ein Mietender vertragswidrig verhält. Manchmal kann jedoch dieses Verhalten so schlimm sein, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar ist und eine kürzere Kündigungsfrist als die vertragliche angezeigt ist. Solche Fragen hatte das Bundesgericht neulich zu erwägen.

Seit Juni 2012 bewohnte die Mieterin eine Wohnung in der Liegenschaft der Vermieterin.

Anfang Oktober 2017 ereignete sich ein Zwischenfall: Ein Mann läutete an der Wohnungstüre der Mieterin Sturm und hämmerte gegen die Wohnungstüre. Andere Mieter im Haus riefen die Polizei. Im Anschluss entwickelte sich eine intensive Kommunikation zwischen der Mieterin und der Liegenschaftsverwaltung. Dabei griff die Mieterin die Mitarbeitenden der Verwaltung über längere Zeit in zahlreichen E-Mails verbal an.

In der Folge wurde das Mietverhältnis im Mai 2019 per Ende August 2019 gekündigt mit dieser Begründung:

«Die Kündigung erfolgt aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für den Ver-

mieter unzumutbar machen (OR Art. 266g). Die Mieterin verhält sich gegenüber der Verwaltung, die der Vermieter per 1.1.2018 eingesetzt hat, völlig unangemessen. Das Verhalten der Mieterin verunmöglicht der Verwaltung, ihre Arbeit mit angemessenem zeitlichem und persönlichem Aufwand zu erledigen. Im Dezember 2018 hat die Mieterin Mitarbeitende der Verwaltung beleidigt, so dass Strafanzeige erstattet wurde. Die Situation hat sich nicht gebessert. Zuletzt mit E-Mail vom 22.5.2019 hat die Mieterin völlig unangemessen auf die Ablehnung der Verwaltung reagiert, sie als Reinigungskraft in der Liegenschaft anzustellen.»

Die Mieterin focht die Kündigung an, unterlag in allen Vorinstanzen, gelangte dann an das

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bundesgericht und bestritt die Gültigkeit der Kündigung.

Abgrenzung der ausserordentlichen Kündigungsgründe

Nach der Praxis des Bundesgerichts ist die Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g Abs. 1 OR subsidiär zu den anderen vom Gesetz vorgesehenen ausserordentlichen Kündigungsgründen, namentlich demjenigen gemäss Art. 257f Abs. 3 OR.

Entgegen den Vorinstanzen fällt die fehlende Rücksichtnahme gegenüber der Liegenschaftsverwaltung allerdings nicht unter Art. 257f Abs. 3 OR. Die von der Bestimmung geforderte Rücksichtnahme bezieht sich auf das Verhalten des Mieters gegenüber Hausbewohnern und Nachbarn.

So ist beispielsweise die Verunglimpfung eines nicht im Haus wohnenden Vermieters kein Anwendungsfall von Art. 257f Abs. 3 OR. Vorliegend haben die Beschwerdegegner ihre Kündigung somit zu Recht auf Art. 266g Abs. 1 OR gestützt, womit sich die von den Vorinstanzen geprüfte Frage nach der Zulässigkeit der Umdeutung der Kündigung in eine solche nach Art. 257f Abs. 3 OR nicht stellt.

Es ist somit zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 266g Abs. 1 OR erfüllt sind, welche die Vorinstanz in ihrer Eventualbegründung bejaht hat.

Ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar?

Klar war bei den Vorinstanzen, dass die Mieterin Ende 2017 angefangen hat, auf unangemessene Weise mit der Verwaltung zu kommunizieren. Etwa hat sie die Verwaltung aus dem geringsten Anlass mit einer Vielzahl von mehrseitigen E-Mails eingedeckt, manchmal im Abstand weniger Stunden. Das führte zu einem erheblichen Aufwand und machte es teilweise kaum möglich, ihre Anliegen zu bearbeiten. Dass die Mieterin ihr Verhalten so ändern würde, war beim Abschluss des Mietvertrags für die Vermieterschaft nicht vorhersehbar gewesen. Da wegen eines Verfahrens vor Schlichtungsstelle eine Sperrfrist bis zum 19. März 2022 bestand,

war es nicht zumutbar, das Mietverhältnis erst per Ende Juni 2022 zu kündigen. So die Vorinstanzen.

Die Mieterin hatte bei den Vorinstanzen diverse unbehelfliche Einwände vorgebracht, wie, dass sich ihr Verhalten nicht gegenüber der Vermieterin selber auswirke, also keine direkte Störung vorlag, sondern eine allfällige Unzumutbarkeit höchstens für die Verwaltung bestand, von der aber zu erwarten sei, dass sie auch bei schwierigen Auseinandersetzungen einen professionellen Umgang finde. Dies, so die Argumente der Mieterin, hatte auch nur temporäre Auswirkungen, somit sich nicht ergebe, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar und die Kündigung aus wichtigen Gründen gültig sei. Eigentliches Ziel sei seit längerem die Erhöhung des Mietzinses gewesen.

Die Unzumutbarkeit nach der Praxis

Art. 266g Abs. 1 OR sieht vor, dass die Parteien ein Mietverhältnis aus wichtigen Gründen mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen können. Es handelt sich dabei um ein ausserordentliches Kündigungsrecht. Als wichtige Gründe gelten Umstände, welche die Vertragserfüllung – sowohl subjektiv als auch objektiv – unzumutbar machen. Jedoch kann die Unzumutbarkeit der Erfüllung eines Mietvertrages nur bejaht werden, wenn die angerufenen Umstände bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind.

Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliegt, ist gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden. Derartige Ermessensentscheide (der Vorinstanzen) überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung.

Der Einwand der Mieterin, wonach ihre Korrespondenz mit der Verwaltung keine direkte Störung im Verhältnis mit der Vermieterschaft bewirkt habe, wurde somit zu Recht nicht als einschlägig angesehen. Vorausgesetzt ist, dass sich ihr Verhalten überhaupt auf die Vermieterin auswirkt. Dies kann auch indirekt erfolgen, indem es einer von dieser eingesetzten Verwaltung nicht mehr möglich ist, ihre Auf-

gaben mit vernünftigem Aufwand zu erfüllen. Ein wichtiger Grund liegt demnach nicht bereits deshalb nicht vor, weil sich das Verhalten der Mieterin (primär) gegen die Verwaltung gerichtet hat.

Noch anderes wurde erwogen, etwa der Einwand der Mieterin, sie habe sich mit einem Brief für ihre «emotionale Reaktion» entschuldigt, ist nicht relevant, wenn sie die beanstandete Verhaltensweise danach weiterführte. Weiter, dass die Mieterin zwar durchaus berechtigt war, sich für ihre Rechte einzusetzen und zu reklamieren. Jedoch auch ein allenfalls unzulässiges Verbot der Untervermietung der Wohnung oder eine falsche Nebenkostenabrechnung oder auch sonstige Fehler, rechtfertigten den von ihr angeschlagenen Ton in keiner Weise. Damit geht auch der Einwand der Mieterin fehl, ein wichtiger Grund liege deshalb nicht vor, weil die Verwaltung ihre Reaktionen zumindest mitverursacht habe. Die

Kündigung wurde denn auch damit begründet, dass die Beschwerdeführerin die unangemessene Kommunikation mit der Verwaltung weiterführte.

Insgesamt bestätigte somit das Bundesgericht die Gültigkeit der Kündigung im Sinne von Art. 266g OR.

(BGE 4A_608/2020,
Urteil vom 26. Februar 2021)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

<ul style="list-style-type: none"> • Bad-Architektur • Gestaltung / Planung • Baubegleitung • Ausstellung 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitär / Service • Neu- + Umbauten • Wartungen • Reparaturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Heizung • Wärmepumpen • Öl-/Gas Heizungen • Service 	<ul style="list-style-type: none"> • Spenglerei • Metalldächer • Fassaden • Photovoltaik 																
		<p>Kaufmann Sanitär + Spenglerei AG Alte Bergstrasse 91 8704 Herrliberg Tel. 044 915 10 22</p> <p>Im Hanselmaa 6, 8132 Egg Tel. 044 986 29 00</p> <p>E-Mail: info@kaufmann-egg.ch www.kaufmann-egg.ch</p>	<p>Öffnungszeiten Ausstellung</p> <table border="0"> <tr> <td>Mo.–Do.</td> <td>09.00–12.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.00–17.00</td> </tr> <tr> <td>Fr.</td> <td>09.00–12.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.00–16.00</td> </tr> </table> <p>Öffnungszeiten Büro</p> <table border="0"> <tr> <td>Mo.–Do.</td> <td>09.00–12.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.00–17.00</td> </tr> <tr> <td>Fr.</td> <td>09.00–12.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.00–16.00</td> </tr> </table>	Mo.–Do.	09.00–12.00		13.00–17.00	Fr.	09.00–12.00		13.00–16.00	Mo.–Do.	09.00–12.00		13.00–17.00	Fr.	09.00–12.00		13.00–16.00
Mo.–Do.	09.00–12.00																		
	13.00–17.00																		
Fr.	09.00–12.00																		
	13.00–16.00																		
Mo.–Do.	09.00–12.00																		
	13.00–17.00																		
Fr.	09.00–12.00																		
	13.00–16.00																		



Wir bringen Holz in Form
Handwerk mit Tradition

Baltensperger AG Zürichstrasse 1 8180 Bülach
T 044 872 52 72 www.baltensperger-ag.ch

MIETRECHT

Unser Mieter verweigert uns eine Wohnungsbesichtigung

«Über die letzten fünf Jahre lag der durchschnittliche Wasserverbrauch unseres Mieters pro Tag bei rund 160 Liter. Die Wohnung ist mit wassersparenden Spül-, Waschmaschinen und Armaturen ausgestattet. Nun haben wir festgestellt, dass der Wasserverbrauch im letzten Jahr fast dreimal so hoch war. Den ungewöhnlich hohen Verbrauch können wir uns nicht erklären. Unser Mieter arbeitet seit Beginn des Mietverhältnisses selbstständig von zu Hause aus. Neue Umstände aufgrund der Covid-19-Pandemie, wie Homeoffice, haben bei unserem Mieter den Mehrfachverbrauch somit nicht ausgelöst. Um der Ursache auf die Spur zu kommen, baten wir mündlich und schriftlich um Zutritt in seine Wohnung. Unser Mieter verweigert einen Wohnungszutritt und spricht von einem Eingriff in seine Privatsphäre. Was können wir unternehmen?»

Mieter haben ein im Rahmen von Art. 256 Abs. 2 OR unentziehbares Recht auf dauernden und ungestörten Gebrauch der sich in einem vertragsgemässen Zustand befindlichen Mietsache. Daraus ergibt sich zwingend, dass die Duldungspflichten, die eine Einschränkung dieser Rechtsstellung des Mieters darstellen, auch nicht weiter gehen dürfen, als das Gesetz dies vorsieht. Andererseits kann der Vermieter seine Pflicht zur Einhaltung der Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand nur erfüllen, wenn der Mieter die entsprechenden Eingriffe in die Mietsache zu dulden hat. Selbst ohne Kenntnis von einem Mangel oder Schadenfall kann der Vermieter von Zeit zu Zeit, jedoch mit der nötigen Zurückhaltung, eine Besichtigung anzeigen und vornehmen. Eine allgemeine Regel dazu lässt sich nicht umschreiben. Es ist regelmässig auf den Einzelfall abzustellen. Streitfälle sind nach den Regeln von Treu und Glauben und mit gesundem Menschenverstand zu entscheiden.

Rechtzeitige Vorankündigung

Das Gesetz präzisiert nicht, was unter rechtzeitiger Anzeige zu verstehen ist. Grundsätzlich muss dem Mieter genügend Zeit eingeräumt werden, um die ihm obliegenden Vorbereitungsarbeiten wie das Wegräumen von Möbeln usw.

vorzunehmen zu können. Bei dringenden Reparaturen wird, vor allem, wenn wachsender Schaden droht, eine kurze, gegebenenfalls auch eine sehr kurze Voranzeigefrist nicht zu beanstanden sein. Können Arbeiten dagegen von langer Hand geplant werden, so sind grosszügige Voranzeige-fristen einzuhalten. Die Anzeige kann formlos erfolgen. Lehnt Ihr Mieter einen Besichtigungstermin ab, weil er aus objektiven Gründen speziell ungelegen kommt, hat er selbst einen geeigneten Termin vorzuschlagen.

Vertragliche Vereinbarungen des Besichtigungsrechts

Vielfach enthalten die Formularmietverträge Bestimmungen über die Modalitäten, die für solche Besichtigungen gelten sollen. Gemäss den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, HEV Zürich», sind der Vermieter oder dessen Vertreter berechtigt, unter Einhaltung einer 48-stündigen (Empfehlung: mehrere Tage im Voraus) Voranzeigefrist Besichtigungen durchzuführen, die zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind.

Pflicht zur Duldung von Besichtigungen

Um die Wohnung zu untersuchen und festzustellen, was den hohen Wasserverbrauch verur-



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

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

pwg.ch

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



FLEXXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!
FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

« **Ist Ihr Gebäude fit für die Zukunft?** »

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



GÄCHTER AG
QUALITÄT AM BAU

Planung und Projektierung von Umbauten und Renovationen

Bauleitung, Bauabnahme

Energienachweis (GEAK / GEAK Plus, Minergie)

Bahnhofstr. 26, 8304 Wallisellen
Tel. 043 543 10 00, gaechterag.ch

sachen könnte, dürfen Sie die Wohnung besichtigen. Das Recht des Vermieters muss nicht persönlich ausgeübt werden. Ihr Mieter hat Besichtigungen der Mietsache auch durch Hauswart, Verwaltung, Sachverständige oder andere Hilfspersonen zu dulden.

Das Gesetz spricht lediglich von einer Duldungspflicht des Mieters. Die Duldungspflicht des Mieters kann unter Umständen aber auch eine Mitwirkungspflicht, mithin eine Pflicht zu einem aktiven Tun, beinhalten. So hat der Mieter beispielsweise den defekten Geschirrspüler vorab zu räumen oder das defekte Parkett freizulegen, damit der Vermieter die Mängelbehebungsarbeiten ausführen kann. Solche Vorbereitungshandlungen lassen sich vom Mieter mit vertretbarem Aufwand ausführen, sodass sie ihm auch zugemutet werden dürfen. Für eine korrekte Ausübung der Besichtigung muss der Mieter dem Vermieter den ungehinderten Zutritt zur Mietsache gestatten. Dieses Recht dürfte grundsätzlich den Zugang zu allen Räumlichkeiten der Mietsache beinhalten. Eine Weigerung des Mieters, bei der Ausübung der Besichtigung den Zutritt zu einzelnen Zimmern zu gewähren, dürfte, ausser es lägen triftige Gründe dafür vor, nicht rechtmässig sein.

Im Weigerungsfall

Wie haben Sie nun vorzugehen, wenn Ihnen der Mieter zu Unrecht den Zutritt zur Wohnung verweigert?

In der Regel stehen Ihnen zwei Möglichkeiten zur Verfügung: die Erste besteht darin, dass Sie den gerichtlichen Weg einschlagen. Sie müssen beim zuständigen Gericht an den Einzelrichter im summarischen Verfahren gelangen und das Begehren stellen, Ihrem Mieter sei unter Androhung von Strafe im Unterlassungsfall zu befehlen, Ihnen den Zugang zwecks Besichtigung zu gewähren. Das Begehren ist dabei kurz zu begründen.

Die zweite Möglichkeit besteht darin, dass Sie das Mietverhältnis ordentlich kündigen. Nur ausnahmsweise ist nach einer schriftlichen Mahnung auch eine ausserordentliche Kündigung denkbar, insbesondere in ausserordentlich schweren Fällen (Art. 257f Abs. 3 OR).

Keine Selbsthilfe durch eigenmächtiges Eindringen

Weigert sich Ihr Mieter, eine Besichtigung zuzulassen, dürfen Sie sich nicht leichtfertig darüber hinwegsetzen und eigenmächtig in seine Wohnung eindringen. Bei einem solchen Vorgehen riskieren Sie eine Anzeige wegen Hausfriedensbruch oder gar Diebstahl, weshalb Ihnen dringend davon abzuraten ist. Ein eigenmächtiges Eindringen scheint nur in äusserst dringenden Notfällen angezeigt zu sein, wenn es etwa darum geht, einen drohenden Schaden oder eine Gefahr abzuwenden. Das weitverbreitete Argument, Vermieter müssten einen Wohnungsschlüssel für Notfälle behalten, ist nicht gerechtfertigt. Die Polizei oder die Feuerwehr kann in solchen Situationen auch ohne Schlüssel Zutritt zur Wohnung verschaffen.

Unberechtigte Zutrittsverweigerung durch den Mieter

Verweigert Ihr Mieter den Zutritt zur Wohnung, obwohl er hierzu verpflichtet ist, so wird er bei Eintreten eines allfälligen Schadens ersatzpflichtig, da er eine vertragliche Pflicht verletzt (Art. 97ff. OR). Ob der Mieter den Zutritt zu Recht oder zu Unrecht verweigert hat, ist eine Ermessensfrage. Sie wird im Streitfall erst nachträglich in einem Schlichtungs- oder Gerichtsfall entschieden. Dabei werden die Interessen des Mieters gegen Ihre eigenen abgewogen.

Fazit

Weisen Sie Ihren Mieter auf Ihre Rechte hin und versuchen Sie, mit ihm oder allenfalls direkt durch den Fachmann, einen passenden Termin für die Wohnungsbesichtigung zu vereinbaren.



Anita Lankau

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegl. zum GU-Werkvertrag

Der Bau eines Hauses stellt für Private eine grosse Herausforderung dar. In der Regel bauen sie nur einmal im Leben. Häufig reichen Fachwissen und Erfahrung nicht aus, um Bau- und Immobilienprofis auf Augenhöhe zu begegnen.

Dieses Ungleichgewicht manifestiert sich unter anderem beim Abschluss des Bauvertrages. Nicht selten werden den Laienbauherren vorgefertigte Vertragswerke aufgetischt. Diese Musterverträge sind oft aus der Perspektive der Baubranche geschrieben.

Nur wenige Bauherren sehen das Vertragswerk kritisch durch oder lassen ihn gar durch einen Baufachmann prüfen.

Aus diesem Grund hat sich der HEV Schweiz entschieden, einen eigenen Generalunternehmervertrag herauszugeben. Die Bestimmungen des HEV-GU-Werkvertrages sind gezielt aus der Perspektive eines privaten Eigentümers als (Laien-) Bauherrn verfasst.

Der HEV-GU-Werkvertrag regelt einige Punkte gegensätzlich zu standardisierten GU-Verträgen, die in der Praxis abgegeben werden. Der HEV-GU-Werkvertrag vereinigt die Empfehlungen des HEV Schweiz an private Bauherren bezüglich des Abschlusses eines GU-Werkvertrages.



Die den HEV-GU-Werkvertrag ergänzende Wegleitung enthält Tipps sowie Erläuterungen zu den einzelnen Klauseln und macht auf Risiken für den Eigentümer/Bauherrn aufmerksam.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) Artikel-Nr. 40060	CHF 29.50	CHF 34.50
GU-Werkvertrag 2019 Artikel-Nr. 10051, 18 Seiten	CHF 16.50	CHF 21.00

Bestellformular sehen Seite 50

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

Bestellformular



ATTICO® ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	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.	7.50
10013	_____ Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	2.50
20100	_____ Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	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.	7.50
10009	_____ Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	8.50
10030	_____ Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	6.00
10005	_____ Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	6.00
20000A	_____ Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		3.50
20000B	_____ Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		3.50
20001	_____ Hausordnung deutsch (2014)		3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		7.50
20010	_____ Waschküchenordnung deutsch		3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		7.50
10507	_____ Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	6.00
10501	_____ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	6.00
10012	_____ Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	6.00
10504	_____ Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	6.00
30011	_____ Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	6.00
10502	_____ Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	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)		2.50
30021	_____ Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		8.50
30030	_____ Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	5.50
30040	_____ Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	8.50
30060	_____ Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		6.00
30032	_____ Mängelliste	Garnitur 3-fach	6.00
30034	_____ Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	6.00
30050	_____ Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	5.00
20071	_____ Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____ Bewerbung für Hauswartzdienste		3.00
40011	_____ Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	11.00
10041	_____ Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		6.00
40019	_____ Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00
Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____ Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	9.00
10070	_____ Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	9.00
10071	_____ Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		9.00
10072	_____ Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		6.50
10050	_____ Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		11.00
10051	_____ GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.50 21.00



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)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (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
40060	—	Kombipkt. GU-Wertr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)	NEU 29.50	34.50
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
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



100 Jahre
huber AG
 Spenglerei
 Bedachungen
 Flachdach
 044 463 11 30
 8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

ALLES FÜR IHR WOW
 Holen Sie sich mit dem UPC Giganetz
 superschnelles Internet nach Hause.
 upc giganetz

Alle Informationen zum Kabelanschluss erhalten Sie auf:
upc.ch/kabelanschluss | 058 388 79 05



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

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

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.

Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.

Und wir die passende Lösung.

G & H
Insekten
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch



Tratsch, Gemunkel gänzlich		männl. Katze franz. Grusswort		franz.: Freund Stangenspitze	englisch: frei	7	steinzeitliche Steinsäule	Gallertmasse nicht hier	See in Schottland (Loch ...)
		1			Ort im unteren Wiggertal (LU)				
limitierte Mengen Nachtvogel				veraltet: Onkel	vorher, früher betagt	3	span. Ausruf biblischer König		künstliche Welt-sprache
Kontinent englisch: Handlung			Sportkleidung	Leier Erri-schung		Marderart japanische Währung			
	2						griechischer Buchstabe		erfolgreiches Lied
'Italien' in der Landessprache		Indo-germane griech. Göttin				ein Druckver-fahren	ungekocht Kurzform von Alfred		
				5	Erbauer der Arche			englischer Männername	
Vorgesetzter	ein-fältig nach innen			Glas-scheiben ab-dichten	fiink, schnell				
			Einmann-ruderboot Zaun				feierliche Amts-tracht		Maul des Wildes
stark metallhaltiges Mineral		Asiat dritte Wurzel aus 8			Land-streit-macht		Gross-mutter Musik-richtung	6	
		zürcher Plastiker verwirrt						ital. Män-nername	
zeitlich endlos Dekor		4		Wund-starr-krampf				9	
			Heiss-ge-trränk		8	Hotel-diener			
US-Schauspieler (De ...)				dt. Bunde-sland (Abk.)			ein-fältiger Mensch		

HEV217

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 18.08.2021. 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

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

Sudoku schwer

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

EIN ORT DES BEWUNDERNS

Gartenträume: Rasen, Schotter oder Pflanzen in Hülle und Fülle?

Mitte Januar dieses Jahres schneite es im Schweizer Mittelland. Unverhofft tauchten Erinnerungen an frühere Winter auf, in denen weisse Tage oder gar Wochen normal waren. Selbstverständlich stapfte ich nicht nur durch den Garten, um die armen Gehölze, die sich vor der weissen Pracht verneigten, etwas von ihrem schweren Mantel zu befreien, sondern freute mich an den zauberhaften Bildern.

Dabei entdeckte ich z. B. skurrile Schneeeungher oder einen Buchsbaum, der gefrorene Krokodilstränen vergoss. Am meisten rührte mich ein in Eis eingepacktes Röschen, gewissermassen «The Last Rose of Summer», welches offenbar Schnee und Kälte trotzte. *Rosa 'Pompom de Paris'*, eine einmal blühende rosarote Kletterrose, blüht jeweils Ende April/Mai und läutet verschiedene Hochzeiten in unserm Garten ein, aber im Winter?

Da ich mir Anfang Jahr vorgenommen hatte, endlich ein Gartentagebuch zu führen, bekam die tapfere Rose einen Eintrag. Seither sind sechs Monate vergangen, und zu meinem Erstaunen ist mein Tagebuch nicht eingeschlafen, aber es hat mir Zeit und Musse gewährt, um mehr über die Gärtnerin und ihre Beziehung zum Garten nachzudenken. Manchmal kommt mir das grüne Wohnzimmer wie ein klassisches Musikstück vor. Je öfter man es sich anhört, umso mehr Nuancen entdeckt man, umso vertrauter und zugleich spannender wird es.

«Gartensymphonie»

Wenn ich die Notizen des ersten halben Jahres durchblättere, fällt auf, wie die «Gartensymphonie» sich zu einem Ganzen zusammenfügt. Da sind zuallererst die Geräusche: Im Winter war es meistens still, ausser nachts, wenn ein Käuzchen (genauer: ein Waldkauz oder *Strix aluco*) un-

◀ Üppiger Garten im Juli.

Auch einjährige Pflanzen sind dekorativ. ▶



unterbrochen sein Hu-hu-hu-huuu rief. Kaum wurde es etwas wärmer, hörten wir das Bellen der Füchse und das Zwitschern verschiedenster Vögel. Als eine Gartenfreundin meinte, Hummeln und Bienen seien wohl für ein Dauerkonzert in unserm Garten verantwortlich, merkte ich, dass diese im «Lärm» der balzenden Vögel kaum zu hören waren. Für Musik im Garten sorgen aber auch die Frösche, deren Nachtkonzert hauptsächlich im Mai/Juni schon von weither zu hören ist. Es soll Menschen geben, die wegen der Froschmusik nicht schlafen können und «bewaffnet» mit einer Taschenlampe die Ruhestörer fangen und in Naturteiche bringen.

Im Laufe des Sommers wird es etwas ruhiger werden, aber Totenstille tritt selten ein, ausser ein Unwetter wie der berühmte Hagelsturm, der im August 1982 die Kirchturmspitze in Andelfingen und zahlreiche Dächer zerstörte, zieht über das Tal. Damals schien das Leben kurz stillzustehen. Die Tiere waren verstummt.

Imposanter Auftritt der Flora

Während die Fauna im Lauf des Frühsummers etwas leiser wird, hat die Flora ihren grossen Auftritt: Bereits nach dem üppigen Schneefall habe ich am 19. Januar von den roten Blüten der Zau-



▲ Aus schlafenden Augen treibt die Weidenblättrige Birne wieder aus.

▼ Auch farbiger Schotter gefällt mir nicht. Quelle Grünes Presseportal



bernuss (*Hamamelis x intermedia* 'Diane') geschrieben, wenig später im Steingarten einen blühenden Steinbrech (*Saxifraga* 'Allendale Billows') entdeckt und den zarten Winterlingen (*Eranthis hyemalis*) ein Loblied gesungen. Mein Lied war nicht das einzige im Garten, denn die ersten Bienen waren an der Arbeit und besuchten die verschiedenen Frühblüher.

Für uns war es mit dem Winterschlaf, der uns vom nicht sehr GärtnerInnen-freundlichen Wetter zeitweise aufgezwungen worden war, endgültig vorbei. Ende Februar besuchte uns der Baumpfleger, um die Gehölze von ihren «Winterwunden» zu befreien, sie, wenn nötig, zu stützen und ihnen einen guten Start in die neue Saison zu ermöglichen.

Am meisten hatte ich über den gut fünf Meter hohen Judasbaum (*Cercis canadensis*) gestaunt, den der nasse Schnee bis auf den Boden niedergedrückt hatte. Jetzt steht er da, als ob er nie etwas Ungewöhnliches erlebt hätte. Ganz anders erlebte der silberblättrige Nachbar, die Weidenblättrige Birne (*Pyrus salicifolia*), die nasse Last. Sie verlor einen dicken Seitenast, sodass ich glaubte, wir müssten uns voneinander trennen. Es kam dank dem Fachmann anders, denn er gab ihren schlafenden Augen eine Chance. Tatsächlich kann ich es kaum fassen, wie viele neue Triebe sie auf der «toten» Seite entwickelt. Diese Überlebenskraft der Flora beeindruckt mich immer wieder und scheint mir ein weiterer Beweis dafür zu sein, dass Pflanzen vollwertige Lebewesen sind.

Wachstumswunder Tomaten

Genauso wie von der Überlebens- bin ich von der Wuchskraft der Pflanzen fasziniert: Ich denke beispielsweise an die Tomaten, die aus einem kleinen Samen innerhalb eines halben Jahres zu mächtigen Pflanzen mit unzähligen reifen Früchten heranwachsen und sich drei Monate später verabschieden. Grenz diese Leistung nicht an ein Wunder?

Während die Tomaten sich beeilen, um ihr Ziel, nämlich reife Früchte, die ihr Weiterleben sichern, zu entwickeln, wirken andere Pflanzen langsam und bedächtig, beispielsweise die Olivenbäume, die gerade wegen ihres knorrigen



Winterlinge gehören zu den ersten Blüten im winterlichen Garten – klein, aber zäh.



Das Mammutblatt ist die grösste Staude für unsere Gärten.

Wuchses im Alter einen besonderen Reiz haben. Aber auch der einheimische Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) punktet nicht gerade mit Geschwindigkeit in Bezug auf Wachstum. Diese Eigenschaft lehrt die Gärtnerin einerseits Geduld, und andererseits ist sie gerade in kleinen Gärten willkommen. Wer langsam wächst, muss nicht oder bloss selten zurückgeschnitten werden.

Eine weitere Spezialität der Flora (und der Fauna) ist ihre immense Vielfalt. Gibt es überhaupt einen Fleck, auf dem nichts wächst, wo keine einzige Pflanze eine kleine Ritze findet, in der sie sich ansiedeln kann? Nicht nur dieser Wille zum Überleben erstaunt, sondern auch die Diversität an Farben, Formen, Grössen. Wenn ich wieder zu meinen Notizen zurückgehe, sehe ich, dass ich über das Mammutblatt (*Gunnera manicata*), die grösste Staude, welche bis drei Meter hoch werden kann, geschrieben und es mit

Im alten Holz eines Efeu wächst neues Leben.



Schon im Februar blüht dieser Steinbrech.

seiner nur zehn Zentimeter hohen Schwester *Gunnera magellanica*, sozusagen die Puppenstufenversion, verglichen habe.

Sämtliche Nuancen des Farbkreises

Ich denke aber auch an die unterschiedlichen Farben, die jeglichen Wunsch eines Malers erfüllen können, denn von Weiss über alle Nuancen des Farbkreises bis zu Schwarz (oder mindestens fast Schwarz) werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Blauer Eisenhut, rote Pfingstrosen, gelbe Sonnenhüte, grüne Wolfsmilch, schwarzes Schlangengras, rosa Pfefferminze, hellblauer Flachs, weisse Chrysanthemen, lila Flieder, pinke Storchschnäbel, violette Veilchen ... Die Liste kann beliebig verlängert werden. Wer dazu überlegt, in wie vielen Formen und Farben sich die Laubblätter präsentieren, die bekanntlich länger halten als die Blüten, kann vor lauter Staunen kaum mehr aufhören, sich vor Augen zu führen, was die Natur alles hervorbringt.

Dabei will ich nicht vergessen, dass nicht nur Menschen und Tiere voneinander abhängig sind, sondern die Pflanzen im Zusammenspiel der Natur eine entscheidende Rolle einnehmen.

Diese Verschmelzung fasziniert mich immer mehr und gleichzeitig wird mir bewusst, wie klein und unbedeutend – oft aber zerstörend – der *Homo sapiens* doch ist.

Kleines privaten Paradies

Unser Garten aber wird für mich zunehmend zu einem Ort des Bewunderns, einem Quell der Erholung oder einem kleinen privaten Paradies, in dem wir täglich Neues entdecken wie beispielsweise heute, wo ich an einem Seidelbast (*Daphne transatlantica*) das Werk (eine erste Wabe) einer Holzwespe beobachtete und mich über eine Bänderschnecke wunderte, die luftige Höhen erklettert hatte. Was die bloss da oben zu suchen hat? Gleichzeitig weiss ich, dass ein Garten nicht bloss eitel Freude ist, dass man sich oft tief verbeugen (oder doch eher bücken?) muss und nie Meisterin werden wird! Manchmal meine ich gar, dass mir alles über den Kopf wachsen könnte. Vielleicht wäre es besser, nur Rasen wachsen zu lassen (regelmässig von einem Roboter gemäht) oder gar einen Schottergarten anzulegen. Ob wir allerdings auf die Konzerte, die Bilder, die Düfte und manchmal auch auf das Bangen verzichten möchten? Was aber würde das Käuzchen dazu meinen, wenn es statt Bäumen nur noch Rasen und Steine vorfinden würde. Wo würden sich Gastkatzen

Trotz schlechten Bedingungen kämpft die kleine Margerite um ihren Platz.



Gunnera magellanica ist die zwergige Schwester der grössten Staude, nämlich des Mammutblatts.

verstecken? Wo sollten die Vögel ihr Nest bauen? Wo würden die Insekten ihre Nahrung finden? Wo könnten die Schmetterlinge landen? Wo bliebe das Leben?

Keine Chance für Schotter und Rasen

Schottergärten und reine Grünflächen kommen für mich nicht in Frage, denn dann hätte ich keinen Grund mehr, auf die Knie zu gehen und dem Unkraut (bekanntlich ein Synonym für Pflanzen am falschen Platz) Gartenverbot zu verschreiben. Obwohl ich weiss, dass ich nie Herrin über unser Reich sein werde, lasse ich mich täglich darauf ein, nach dem Gleichgewicht zwischen Fauna, Flora und mir zu suchen! Gärtnerinnen und Gärtner sind erfahrungsgemäss eigensinnige Wesen!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Die Libelle – die Flugkünstlerin unter den Insekten. Bevor sie schlüpft, lebt deren Larve bis zu drei Jahre im Gartenweiher.

LEBENSÄUERE IM EIGENEN GARTEN

Mehr Wildnis wagen

Die biologische Vielfalt nimmt ab. Viele Tierarten sind selten geworden oder sogar ausgestorben. Bei den Insekten wird in den letzten Jahren eine drastische Abnahme der Diversität beobachtet. Ein Grund für das Verschwinden unserer Tiere ist neben der intensiven Landwirtschaft der Verlust von Lebensraum. Mit einer naturnahen Gartengestaltung werden wir diese Probleme zwar nicht lösen, aber wir können den Tieren örtlich etwas Lebensraum zurückgeben.

Mit einer natur- und tierfreundlichen Gartengestaltung kann auch im Siedlungsraum etwas für die Biodiversität getan werden. Mit Elementen wie Trockenmauern, Weihern, Holzhaufen und der Bepflanzung mit geeigneten einheimischen Sträuchern, Bäumen und Blumen schaffen

Sie Lebensräume und liefern Nahrungsquellen für viele Tiere. Zudem erübrigt sich damit der Einsatz von giftigen Pflanzenschutzmitteln. Schmetterlinge, Vögel, Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien werden es Ihnen danken und den Garten mit Ihnen teilen.

lich mit feinerem Material wie Streu oder trockenem Laub ergänzen kann. Diese Ast- und Totholzhaufen bieten z. B. Unterschlupf für Igel, Zaunkönige und eine Vielzahl von Insekten. Besonnte Totholzhaufen sind Lebensraum und Unterschlupfstätte für Eidechsen, Blindschleichen und andere wärmeliebende Tiere. Im Winter dienen diese Holzhaufen als Unterkunft für viele Tiere. Im Schutz des Geästes überwintern z. B. Igel, Kröten und zahlreiche Insektenarten.

Steinstrukturen: Trockenmauern und Steinhaufen sind nicht nur eine optische, sondern auch eine wichtige ökologische Aufwertung für Ihren Garten. Als Stützmauern an Terrassen und Hängen oder als Gartenabgrenzung bieten *Trockenmauern* Lebensraum für verschiedenste Pflanzen- und Tierarten. Eidechsen, Wildbienenarten oder auch Spinnen finden in den Nischen und Mauerritzen ein Zuhause.

Das Anlegen von *Steinhaufen* geht schneller und ist weniger aufwendig als der Bau von Trockenmauern. Steinhaufen werden ebenfalls als warme und trockene Lebensräume genutzt. Deren Nischen bieten Unterschlupf für Reptilien, aber auch Igel bewohnen Steinhaufen, wenn diese genügend grosse Hohlräume aufweisen. Beim Erstellen eines Steinhaufens sollte zuerst eine Mulde ausgehoben und diese ebenfalls mit Steinen aufgefüllt werden. Erst dadurch wird der Steinhaufen auch zum Überwinterungsplatz für Amphibien und Eidechsen. Optimaler Standort für diese Steinstrukturen sind südexponierte und sonnige Lagen.

Nisthilfen für Vögel

Wer im eigenen Garten die Grundlagen schafft, dass sich dort auch Vögel wohlfühlen, kann sich sowohl im Sommer als auch im Winter an den gefiederten Freunden erfreuen. Ideal sind natürliche Nistgelegenheiten wie Fassadenbegrünungen und Hecken mit geeigneten heimischen Gehölzen. Dichte Hecken bieten nicht nur Brut- und Versteckmöglichkeiten, sie sind auch die Nahrungslieferanten für die Vögel.

Wer keinen grossen Garten besitzt, kann den Vögeln auch künstliche Brutplätze anbieten. Mit dem Aufhängen von Nistkästen stellen Sie nicht nur Brutplätze bereit. Sie können die Vögel auch

Kleinstrukturen

Meist fehlt es in den Gärten an Strukturen, die den Tieren Lebensräume bieten. Kleinstrukturen bieten verschiedensten Tierarten Rückzugsmöglichkeiten, Jagdlebensraum, Aufwärmstellen und Platz für die Fortpflanzung, zudem dienen sie für viele Tiere als Überwinterungsorte. Strukturen, die sich kostengünstig und relativ einfach realisieren lassen, sind Ast- und Steinhaufen.

Totholz und Asthaufen: Anstatt die bei Gartenarbeiten anfallenden Äste zu entsorgen, können diese z. B. in einer Ecke des Gartens zu einem Haufen aufgeschichtet werden, den man zusätz-



Ein naturnaher Garten darf auch etwas wild aussehen ...

aus der Nähe beobachten und Aufzucht und Brutpflege mitverfolgen. Wer die Vögel auch im Winter beobachten und sich an ihnen erfreuen will, dem empfehle ich, ein Vogelhäuschen in seinem Garten aufzustellen.

Ein Zuhause für Wildbienen

Die Lebensräume der Wildbienen sind massiv zurückgegangen. In der Schweiz ist fast die Hälfte aller Wildbienenarten gefährdet. Mit der Errichtung von künstlichen und natürlichen Nistplätzen schaffen Sie in Ihrem Garten neue Lebensräume für die bedrohten Wildbienen. Eine künstliche Nistgelegenheit bieten die sogenannten «Wildbienenhotels», die entweder selbst

erstellt oder auch fertig gekauft werden können. Noch besser ist, wenn die Bienen in Ihrem Garten natürliche Nistplätze vorfinden. Je nach Wildbienenart können dies folgende Habitate sein: lockerer oder sandiger Boden, Ruderalflächen, Steinmauern, Totholz und hohle Pflanzenstängel. Auch Wildbienen lieben «unordentliche» Gärten: Sie helfen ihnen, indem Sie im Herbst nicht alle Pflanzen zurückschneiden und einige Asthaufen über den Winter liegen lassen.

Der Gartenweiher

Wasser übt eine grosse Anziehungskraft aus und hat für uns Menschen eine wohltuende und beruhigende Wirkung. Für die Tiere ist Wasser – in

Stein- und Totholzhaufen bieten Unterschlupf und Lebensraum für viele Tiere.



Auch unser Büsi schätzt den Weiher.



Der Naturgarten als Winterquartier

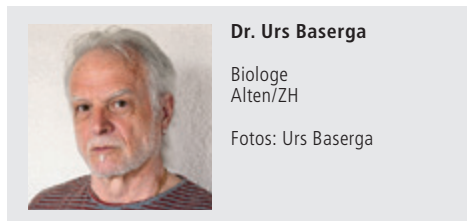
Ein naturnah gestalteter Garten bietet den Tieren nicht nur in den warmen Jahreszeiten viele Lebensräume. Im kalten Winter finden sie in den Stein- und Holzhaufen, in alten Bäumen, im Komposthaufen oder in stehengelassenen Pflanzen Unterschlupf, Nahrung und Überwinterungsplätze:

- 1 **Fledermäuse** leben gerne in Höhlen und alten Bäumen. Im Winter bietet ihnen ein hohler Baum einen frostsicheren Platz zum Überwintern.
- 2 Einen passenden Platz für den Winterschlaf findet der **Igel** unter anderem im Reisig- oder Laubhaufen. Auch **Insekten** fühlen sich hier im Winter wohl.
- 3 Im Komposthaufen ist es auch im Winter angenehm warm. Das freut die **Erdkröte**, die hier ihr Winterquartier aufschlägt.
- 4 Viele Gartenvögel bleiben im Winter bei uns. Das Nahrungsangebot ist aber knapp. Deshalb freuen sich **Vögel** über die Samen von Sonnenblume, Wilder Karde und anderen Pflanzen. Manche Insekten überwintern in den Stängeln.
- 5 Trockenmauern und Steinhaufen sind nicht nur im Sommer ein beliebter Lebensraum, im Winter bieten diese Gartenelemente **Blindschleichen, Kröten und verschiedenen Insekten** einen geschützten Ort.
- 6 Gehölze wie Haselsträucher, Pfaffenhütchen, Brombeere oder auch ein alter Kirschbaum bieten **Vögeln** ein gutes Versteck und ein reiches Nahrungsangebot, um die kalten Monate zu überstehen.
- 7 Im Totholzhaufen mit Laub fühlt sich der **Igel** im Winter wohl. Steht der Holzhaufen an einem sonnigen Platz, überwintern darin auch verschiedenste **Insektenarten**.
- 8 Im Gartenboden steckt auch im Winter eine Menge Leben, doch die Bewohner gehen es geruhsamer an. **Ameisen, Solitärbiene oder Siebenschläfer** verbringen den Winter in der Winterruhe oder sie verschlafen den Winter komplett.
- 9 Unter der Eisdecke des Gartenteichs überwintern verschiedenste **Amphibien und manche Insektenlarven wie z. B. die Larven unserer Libellen**.

Winterquartiere im Naturgarten



Quelle: NABU, Naturschutzbund e.V. (DE)



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

Eidechsen lieben Steinhäufen und Heuschrecken Blumenwiesen. In und um den Gartenweiher leben Ringelnattern und verschiedene Libellenlarven und Libellen.

unserem Falle der Gartenweiher – der Lebensraum für unzählige Tierarten. Sie werden eine grosse und reichhaltige Artenvielfalt im und am Weiher vorfinden und sehr viele unterschiedliche Tiere wie Amphibien, Reptilien, Insekten oder Libellenlarven beobachten können. Zudem tummeln sich an dieser Wasserstelle viele Vögel, um dort zu trinken oder um an flachen Uferstellen ein Bad zu nehmen. In der Nacht besuchen auch behaarte oder bestachelte Tiere wie Marder, Fuchs und Igel die Wasserstelle, um dort ihren Durst zu stillen. Mit den speziellen und dekora-

tiven Wasser- und Uferpflanzen ist dieses Nassbiotop natürlich auch für den Pflanzenliebhaber eine Bereicherung. Im Gegensatz zum Bau von Nisthilfen für Vögel oder Wildbienen ist der Bau und die Gestaltung eines Weihers jedoch mit ziemlichem Aufwand verbunden: Es dauert länger, kostet mehr und diese Art von Biotop benötigt viel Pflege.

Bepflanzung

Wenn Sie im Garten Lebensräume für Tiere schaffen, dann ist es ebenso wichtig, dass sie dort

jene Pflanzen vorfinden, die ihnen – neben den Rückzug- und Nistmöglichkeiten – die geeignete Nahrung liefern. Viele Schmetterlingsraupen können sich nur von bestimmten Pflanzen ernähren und viele Wildbienenarten sind davon abhängig, dass in der näheren Umgebung des Nistplatzes die passenden Blumenarten wachsen. Eine vielfältige Wiese aus einheimischen Blumen bietet nicht nur Lebensraum, sie ist im Gegensatz zu einer Rasenfläche auch eine Augenweide für uns Menschen. Rasen ist gut für Fussballer, aber nicht für Insekten.

Die verschiedenen vorgestellten Gartenelemente müssen unbedingt tiergerecht gestaltet und gebaut werden. Auch beim Kauf von künstlichen Nisthilfen wie Bienenhotels oder Vogelnistkästen sollten Sie sich vorgängig im Internet gut informieren. Praxisorientierte Merkblätter und detailliertes Fachwissen zum Thema «Naturgarten» finden Sie u. a. auf folgenden Websites:

www.birdlife.ch

www.nabu.de

www.pronatura.ch

www.tierschutz.com (Merkblätter)

Ein Laubfrosch am Weiher.



Blaumeise am Nistkasten.



Hummel in Blumenwiese.



Ein Wasserfrosch mit dekorativer Seerose. Der Bergmolch ist noch verbreitet; er findet bald den Weg in den Gartenweiher.





Auszählung der Abstimmungsbögen / Abstimmungsergebnisse Schriftliche Vereinsversammlung 2021

	Ja	Nein	Enthaltung
1. Wahl der Stimmzähler Rene Homberger und Erwin Höfliger	320	1	8
2. Protokoll der 56. Vereinsversammlung	326	0	3
3. Jahresbericht 2020 des Präsidenten	328	0	1
4. Abnahme der Jahresrechnung 2020, Revisionsbericht	326	0	3
5. Décharge-Erteilung des Vorstandes für das Vereinsjahr 2020	328	0	1
6. 6.1. Wahlen Vorstand:			
Fröhli Martin, gleichzeitig als Präsident	323	1	5
Suter Manfred	327	1	1
Bischofberger Anne-Marie	326	0	3
Tanner Marco	328	0	1
Bär Matthias	326	1	2
Huber Manuela	325	0	4
6.2. Wahlen Revisoren:			
Häggi Peter	328	1	0
Pister Claude M.	325	1	3
Bucher Bettina	329	0	0
8. Festlegung Mitgliederbeitrag 2022	296	14	19
9. Antrag Thomas Käser als Ehrenmitglied	314	4	11
Antrag René Homberger als Ehrenmitglied	310	7	12

Wir bestätigen die korrekte Auszählung der Stimmen.

Erwin Höfliger

René Homberger

Affoltern am Albis, 20. Mai 2021



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Echte Schweizer Küchen. Wir bauen Küchen nach Mass – bis ins letzte Detail – in Top-Qualität – von A bis Z Swiss made. Seit bald 50 Jahren steht Brunner Küchen für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilsicheres Küchendesign. Besuchen Sie unsere Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch



Sanierung

PPBM AG Sanierung MFH zum 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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Cornel Tanno berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 11.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: Martin Fröhli
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 Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch
P: Jürg Lehner
info@hev-kilchberg.ch
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

KLOTEN

www.hev-kloten.ch
P: Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Ralph Homberger
ralph.homberger@gmx.ch
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil
Tel. 079 347 58 86
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55
rechtsberatung@hev-rueti.ch

SCHLIEREN

www.hev-schlieren.ch
P: Peter Voser
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Astrid Furrer

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77,
info@hev-wetzikon.ch
P: Ruth Bohren (ad interim)
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch
Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Wohneigentumsquote ist in Deutschland rückläufig

Die Wohneigentumsquote lag in Deutschland zuletzt knapp über 42 Prozent und hat damit klar abnehmende Tendenz. Im Vergleich mit den Mitgliedstaaten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) steht Deutschland damit an vorletzter Stelle – die Schweiz ist für einmal deutlich Letzte!

Die Gründe für diese Entwicklung sieht das die Daten erhebbende Berliner Forschungsinstitut in der sehr restriktiven Bauplanvergabe und einem wenig eigentumsaffinen Angebot. Viele – vor allem junge Haushalte – scheiterten an der Überwindung der Finanzierungshürden. Viele potenzielle Erwerber erleiden schliesslich spätestens wegen der gestiegenen Transaktionskosten Schiffbruch. So sind etwa die Grunderwerbsteuer (i. d. R. 5 Prozent des Kaufpreises), Notariats- und Grundbuchgebühren sowie oftmals eine Maklercourtage zu entrichten.

Die Autoren nennen als weiteren wichtigen Grund für die genannte Entwicklung, die fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen für Eigennutzer. Eine Erkenntnis, die im Rahmen der bei uns geführten Diskussion über die Abschaffung des Eigenmietwertes von Bedeutung sein könnte.

Die Studie listet schliesslich alle Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf und kommt zum Schluss, dass diese und die obgenannten Faktoren Anreize für das Mieten setzen, nicht aber für den Eigentumserwerb. Bei diesem Blick ins Ausland tun sich zwar Abgründe auf, er bleibt wegen des Erkenntnisgewinns aber lohnenswert (vgl. www.tlp.de/bericht22).

Hans Egloff

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch