

# Der Zürcher Hauseigentümer



- S. 10 «Free Züri»: Nein zum Siedlungs- und Verkehrsrichtplan
- S. 15 Aktuelles aus Bundesbern: «Das Mietrecht ist grundsätzlich viel zu kompliziert»
- S. 32 Mietrecht: Können Serviceverträge dem Mieter als Nebenkosten belastet werden?



## 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

## Nur keine neuen Gräben – oder Mauern!

Können Sie sich eine Stadt ohne Umland vorstellen? Oder eine Schweiz ohne Städte? Ich nicht. Das eine ohne das andere funktioniert nicht, beide sind auf vielerlei Arten aufeinander angewiesen. In einer Zeit, in der Landesgrenzen an Bedeutung verlieren, Tausende ganz selbstverständlich Tag für Tag ins Ausland zur Arbeit fahren und wir die fernsten Strände und die exotischsten Landschaften als unser Erholungsgebiet betrachten, scheint es mir absurd, zwischen Stadt und Land Gräben ziehen zu wollen.

Es gab Zeiten, da suchten die Leute eher das, was sie sich unter Landleben vorstellten und zogen aufs Land. Dann wieder war es «in», in der Stadt zu wohnen. Jetzt gerade zieht es wegen Covid und den Möglichkeiten von Homeoffice den einen oder anderen zurück aufs Land. Aber ob sie hier oder dort leben, letztlich bleiben sie dieselben. Dass im 19. Jahrhundert Schanzen und Mauern der Stadt geschleift wurden, führte zu einer allmählichen Angleichung von Stadt und Land. Nach über 150 Jahren bleibt von den Unterschieden, wie es sie damals tatsächlich gegeben hatte, eigentlich nichts.

Klar haben die beiden in vielen Belangen unterschiedliche Interessen. Es ist daher legitim, dass sie gelegentlich unterschiedlich stimmen. Es macht ja gerade das Wesen der Demokratie aus, dass man sich bei gegensätzlichen Ansichten soweit wie möglich zusammenrauft und am Ende die Mehrheit bestimmt. Ich glaube auch nicht, dass die Gegensätze zwischen Stadt und Land in «der guten alten Zeit» wirklich kleiner waren. Im Gegenteil, die Übergänge sind fließender geworden. Die Städte fransen immer weiter ins Land aus. Viele, die sich keineswegs als «Landeier» betrachten, wohnen recht entfernt in Vororten. Die neuen Wohnungen sind dort nicht anders als in der Stadt und renovierte Bauernhäuser leisten sich eher Städter als die ursprünglichen Dorfbewohner.

Zu denken geben mir allerdings ideologische Strömungen, welche scheinbar vergessen, welches Entwicklungspotenzial die Städte durch die Sprengung der Stadtmauern gewannen. Alles, was wie neue – wenn auch unsichtbare – Stadtmauern wirken könnte, sollte im Keime erstickt werden. Dazu gehört für mich eine Verkehrspolitik, die ihre Tore am liebsten für den motorisierten Verkehr ganz schliessen würde und nur Velos Einlass gewähren würde.

Albert Leiser



### Geschäftsstelle Hauseigentümergebiet Kanton Zürich

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

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

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

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

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

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

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

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

### Herausgeber

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische  
Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

### Inseratverwaltung

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

Auflage: 62 594  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

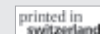
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.



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



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



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

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

### SEITE DES DIREKTORS

**Nur keine neuen Gräben – oder Mauern!** 3

### SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Unbefriedigende Perspektive** 62

### AKTUELL

**REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ  
Referendum zustande gekommen** 7

**Pfuscharbeit zu Dumpingpreisen** 8

**ABSTIMMUNG VOM 28. NOVEMBER 2021  
IN DER STADT ZÜRICH  
«Free Züri»: Nein zum Siedlungs- und  
Verkehrsrichtplan** 10

### POLITIK

**«Aus dem Kantonsrat»** 12

**AKTUELLES AUS BUNDESBERN  
«Das Mietrecht ist grundsätzlich viel zu  
kompliziert»** 15

### RECHT

**MIETRECHT  
Unwirksame Kündigung wegen Untermiete** 24

**MIETRECHT  
Anfangsmietzinsformular: Zwingend  
zu verwenden bei jedem Wohnraummietvertrag** 29

**MIETRECHT  
Können Serviceverträge dem Mieter als  
Nebenkosten belastet werden?** 32

**STOCKWERKEIGENTUM  
Ist professionelle Kinderbetreuung mit dem  
Reglement vereinbar?** 37

**MIETRECHT  
Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch** 38

**STOCKWERKEIGENTUM  
Aktuelle Corona-Situation: Was gilt für die  
jährliche Versammlung?** 41

### NATUR

**POPULÄR NICHT ERST SEIT SHAKESPEARES  
ZEITEN  
Die Nelken sind zurück** 50

**KAISERKRONE, SCHACHBRETTBLUME  
UND PERSISCHE GLOCKENLILIE  
Ein Schwestertrio für den Frühling** 56

### SERVICE

**Verkaufsinserat** 22

**SEMINAR  
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –  
Aus der Praxis für die Praxis»** 26

**«Die professionelle Verwaltung einer  
Liegenschaft»** 34

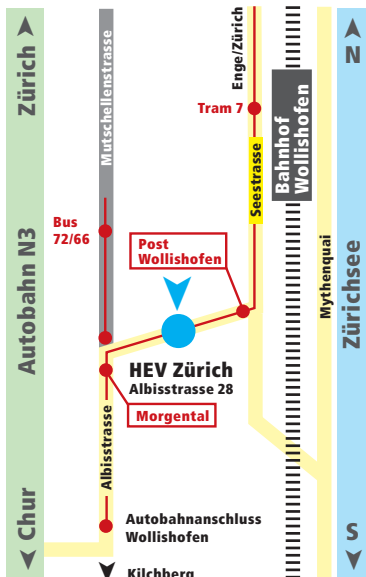
**DRUCKSACHENVERKAUF  
Diverse überarbeitete Formulare** 42

**Bestellformular** 45

**Kreuzworträtsel** 48

**Inserenten stellen sich vor** 59

**Sektionen-Info** 60





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

## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



REVISION KANTONALES ENERGIEGESETZ

## Referendum zustande gekommen

Das vom HEV Kanton Zürich ergriffene Referendum gegen die Änderung des Energiegesetzes ist mit über 8000 Unterschriften zustande gekommen. Damit erhält die Stimmbevölkerung nach dem eidgenössischen CO<sub>2</sub>- auch beim Zürcher Energiegesetz die Gelegenheit, über die künftige Ausrichtung der Energie- und Umweltpolitik mitzubestimmen. Die Abstimmung findet am 28. November 2021 statt.

Das Energiegesetz geht mit dem «Züri Finish», mit dem Öl-, Gas- und Elektroheizungen de facto verboten werden sollen, über die bereits strengen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN) hinaus. Gemäss § 11 Absatz 2 sollen Hauseigentümer verpflichtet werden, Öl- und Gasheizungen mit Wärmepumpen zu ersetzen. Dies macht oft eine Gesamtanierung, wenn nicht einen Ersatzneubau nötig.

Es ist Augenwischerei, dass das Gesetz im Ausnahmefall den 1:1-Ersatz einer fossilen Hei-

zung zulässt. Denn dann greift § 11 Absatz 4. Dieser verpflichtet Hauseigentümer, den Energieverbrauch mittels verschiedener Massnahmen um mindestens 10 Prozent zu senken oder den Energiebedarf durch mindestens 10 Prozent erneuerbare Energie abzudecken.

### Höhere Mieten und Leerkündigungen in Zürich und Winterthur?

Der staatlich verordnete Heizungsersatz hat so oder so seinen Preis, den letztlich die Mieter berappen. Die Kosten im Energiebereich werden

auf den Mietzins umgelegt. Die Mieten, besonders in Zürich und Winterthur, dürften steigen und es kann zu Leerkündigungen wegen Gesamtsanierungen kommen.

#### Zwangsverkäufe bei älteren Eigentümern?

Doch vom «Züri Finish» sind nicht nur Mieter negativ betroffen, sondern potenziell auch ältere Hauseigentümer: Um Ölheizungen mit Wärmepumpen zu ersetzen, sind je nach Gebäudezustand hohe Investitionen erforderlich. Schlimmstenfalls müsste eine ältere Hauseigentümerin mit geringer Rente ihr Haus zwangsverkaufen – der schwammigen Härtefallklausel zum Trotz.

#### Soziale Kosten des Gesetzes zu hoch?

Vor diesem Hintergrund fragt es sich, ob die sozialen Kosten des Zürcher Energiegesetzes nicht zu hoch sind. Die Ablehnung des eidgenössischen CO<sub>2</sub>-Gesetzes hat gezeigt, dass die Bürger nicht bereit sind, die ambitionier-

ten Klimaziele der Behörden um jeden Preis mitzutragen. Sie erwarten, dass die Massnahmen zur weiteren Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz ökonomisch tragbar sein müssen und in einem vernünftigen Verhältnis zum angestrebten Nutzen stehen.

#### Hauseigentümer machen viel für Klima

Angesichts dessen setzt der HEV Kanton Zürich, der sich seit vielen Jahren für Energieeffizienz im Gebäudebereich engagiert, wie bisher auf die liberale Praxis von Freiwilligkeit und Eigenverantwortung. Diese hat sich im Gebäudebereich bewährt: So sank der Treibhausgasausstoss gegenüber 1990 um 34,5 Prozent – trotz Bevölkerungswachstum und einer Zunahme der Wohnflächen. Die Hauseigentümer nehmen ihre Verantwortung für Klima und Umwelt längst wahr – auch ohne das bürokratische, restriktive und eigentümerfeindliche Zürcher Energiegesetz.

## Pfuscharbeit zu Dumpingpreisen

Aktuell sind im Kanton Zürich verschiedene unseriöse Anbieter von Maler- oder Gipsarbeiten unterwegs, die an den Haustüren läuten und günstige Arbeiten offerieren. Diese Handwerker würden aber weder Qualität bieten noch rechtliche Standards einhalten, wie der Schweizerische Maler- und Gipsunternehmer-Verband (SMGV)

meldet. Solche sogenannten Laufbetriebe schaden den seriösen Unternehmen, die keine vermeintlichen Dumpingpreise anbieten können. Deshalb rät der SMGV Hauseigentümern, sich genau zu überlegen, wem sie einen Auftrag erteilen, und sich nicht von ungefragt gemachten Angeboten überrumpeln zu lassen. (rcv)



Hoch- und Tiefbau  
Umbauten  
Gerüste

Renovationen  
Kundenarbeiten  
Bohren/Fräsen

### Rüttimann Bau AG

Hoch- und Tiefbau  
Mittelstrasse 1a  
8134 Adliswil

Qualität seit 1963

info@ruettimann-bau.ch  
www.ruettimann-bau.ch  
Tel 044 710 32 44

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

Anita Wieland  
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner  
raum für vertrauen



ABSTIMMUNG VOM 28. NOVEMBER 2021 IN DER STADT ZÜRICH

## «Free Züri»: Nein zum Siedlungs- und Verkehrsrichtplan

Kommenden Herbst wird in der Stadt Zürich mit dem Siedlungs- und dem Verkehrsrichtplan über zwei raumplanerische Vorlagen abgestimmt. Ideologische Vorgaben und unrealistische Ziele prägen die Richtplanung von Stadt- und Gemeinderat. Dagegen regt sich mit der Kampagne «Free Züri» Widerstand. Indem Sie eine kostenlose «Free Züri»-Fahne aufhängen, können auch Sie ein Zeichen setzen.

Mittels der beiden Richtpläne sollte ursprünglich festgelegt werden, wo Zürich sich entwickeln und wachsen soll, wo städtische Infrastruktur ausgebaut werden muss und wie die Mobilität sichergestellt werden soll. Dies deshalb, um das erwartete Bevölkerungswachstum von rund 100 000

Personen bis ins Jahr 2040 in verträgliche Bahnen zu lenken. Doch die kommunalen Richtpläne von Stadt- und Gemeinderat sind nicht dazu geeignet, um die aktuellen wie zukünftigen Probleme und Herausforderungen in den Bereichen Städtebau, Raumplanung und Verkehr zu lösen.

So sollen mittels des Siedlungsrichtplanes Eigentümer wie auch Mieter ihrer privaten Rückzugsorte beraubt werden. Hauseigentümer sollen demnach verpflichtet werden, ihre Innenhöfe, Vorgärten und Dachterrassen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Mit den vorgesehenen Massnahmen des Verkehrsrichtplans – Parkplatzabbau in der blauen und weissen Zone, Kündigung des «historischen Parkplatzkompromisses» und Geschwindigkeitsreduktionen auf Hauptverkehrsachsen – soll derweil der

motorisierte Individualverkehr aus der Stadt verbannt werden. Gleichzeitig soll aber auch der öffentliche Verkehr mit Tempo 30 ausgebremst werden.

### «FREE ZÜRI» - FAHNEN BESTELLEN



Gegen die verfehlte Stadt- und Verkehrsplanung regt sich mit der Kampagne «Free Züri» Widerstand. Ziel ist es, beide Vorlagen an der Urne zu bekämpfen und mittels eines «Neins» am 28. November Zürichs grosse Lebensqualität zu erhalten.

Beziehen Sie gratis Ihre «Free Züri»-Fahne unter: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch), 044 487 17 07 oder direkt am Empfang des HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Justizvollzugsanstalt  
Bostadel

6313 Menzingen ZG

#### Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: 041 757 19 80  
Email: [schreiner@bostadel.ch](mailto:schreiner@bostadel.ch)

#### Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: 041 757 19 43  
Email: [maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)

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



## «Aus dem Kantonsrat»

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

### Sitzung des Kantonsrats vom 21. Juni 2021 Geschäft

*Parlamentarische Initiative (PI) «Ökologischer Ausgleich im Siedlungsraum»*

Mit der PI soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet erhalten und gefördert werden. Auch wenn das Ziel nobel sein mag, ist der vorgeschlagene Weg nicht zielführend. Denn um das Ziel zu erreichen, sollen Eigentümer von Grundstücken mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Fläche bei Neu- oder wesentlichen Umbauten verpflichtet werden, ökologische Ausgleichsflächen von hoher Qualität zu schaffen. Statt immer mehr Vorschriften, Gebühren, Auflagen, Verbote und noch strengere Regeln zu erlassen, schlägt der HEV Kanton Zürich vor, auf Anreize zu setzen. Anreize für Massnahmen, die sowohl ökonomisch tragbar als auch ökologisch wünschbar sind. So könnte etwa ein Bauherr, wenn er speziell ökologisch baut und von sich aus freiwillig ökologische Ausgleichs-

flächen schafft, mit einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer oder einer anderweitigen Erleichterung belohnt werden.

### Abstimmungsverhalten

85 Stimmen für die vorläufige Unterstützung aus EVP, GLP, Grüne, CSP, SP, AL

### Sitzung des Kantonsrats vom 28. Juni 2021 Geschäft

*Allgemeine Bauverordnung (ABV): Änderung der Schattenwurfregelung*

Um in städtischen Gebieten weiter zu verdichten, hat der Regierungsrat vorgeschlagen, die sogenannte Schattenwurfregelung aus den 1970er-Jahren zu revidieren. Eine Regelung, die mittlerweile vielfach als zu starr wahrgenommen wird. Statt wie bisher zwei Stunden, sollen Hochhäuser im Winter bis zu drei Stunden Schatten auf benachbarte Wohnhäuser werfen dürfen. Mit der Änderung der ABV soll eine flexiblere Platzierung der Hochhäuser ermöglicht werden, ohne die benachbarten Grundstücke übermässig zu beschatten.

### Abstimmungsverhalten

142 Stimmen dafür aus SVP, FDP, Mitte, GLP, EVP, EDU und SP, 27 Stimmen dagegen aus Grünen, CSP und AL bei 1 Enthaltung

### Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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



## Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

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



## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



AKTUELLES AUS BUNDESBERN

## «Das Mietrecht ist grundsätzlich viel zu kompliziert»

Die Abstimmungen über das CO<sub>2</sub>-Gesetz und die beiden Agrar-Initiativen fielen mitten in die Sommersession. Entsprechend lag der Fokus der Politik auf diesem Bereich. Doch es wurden auch wichtige parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht behandelt. Darüber und über weitere hauseigentümerrelevante Themen diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, und die Zürcher Nationalrätin Therese Schläpfer (SVP).

*In der vergangenen Session wurde erneut die aus dem Ständerat hervorgegangene Motion «Ausgewogene Revision des Mietrechts» behandelt. Worum geht es bei dem Geschäft und weshalb landete es wieder auf der Traktandenliste?*

**Hans Egloff (HE):** Dieses Geschäft wurde vor über zwei Jahren schon mal behandelt. Ich erinnere mich an eine überaus hitzige und gehässige Debatte, wie ich sie in diesem Ausmass im Ratssaal sonst niemals erleben musste.

Nun ist diese Thematik wieder auf den Tisch gekommen, wohl auch mit tatkräftiger Unterstützung der Ämter, insbesondere des BWO (Bundesamt für Wohnungswesen). Die linken Parteien benutzen diese Revision, um all die Vorstösse in Bezug auf Rendite, Orts- und Quartierüblichkeit, Formularpflicht, Anfangsmiete usw. zu bekämpfen, die von bürgerlicher Seite lanciert wurden, also von den Herren Bregy, Fässler, Feller und von mir selbst. Die Linke ist offenbar unter Druck geraten. Indem sie mit der Motion alles in dieses eine Paket packte, wollte sie Sand ins Getriebe streuen. Dabei hoffte sie wohl, dass diese Geschäfte für

geraume Zeit in den Tiefen der Amtsstuben versanden würden.

*Und wie sah das Resultat aus?*

**HE:** Im Nationalrat musste die Abstimmung mehrmals wiederholt werden. Schliesslich wurde die Motion mit einer einzigen Stimme abgelehnt. Damit ist das Geschäft vom Tisch.

*Wie war denn die Atmosphäre im Rat?*

**Therese Schläpfer (TS):** Äusserst angespannt. Die Leute waren sehr nervös. Mir selbst berei-

## ZUR PERSON

Therese Schläpfer, \*1959 in Ormalingen BL, ist verheiratet, hat drei erwachsene Kinder und lebt mit ihrem Mann in Hagenbuch ZH. Sie ist beteiligt an einem KMU im Baselbiet, Teilhaberin einer Beratungsfirma und Verwaltungsrätin einer Immobilienfirma. Therese Schläpfer war vier Jahre Gemeinderätin und ist seit 2014 Gemeindepräsidentin in Hagenbuch. Seit Mai 2019 ist sie Nationalrätin und Mitglied der Kommissionen für soziale Sicherheit und Gesundheit (SGK). Therese Schläpfer war bis 2019 Bezirkspräsidentin der SVP Winterthur.

tete diese Motion ebenfalls grosse Mühe. So zeigt doch gerade die Covid-Krise, dass bei Mietverträgen vor allem mit privaten Vermietern mit dem Mieterlass viel schneller und unkomplizierter eine gemeinsame Lösung gefunden werden konnte als mit den grossen Gebilden. Diese waren auch bedeutend weniger grosszügig als die kleinen privaten Vermieter. Ich halte es für wichtig, dass das so beibehalten werden kann, denn gerade auch für die Vermietung von günstigem Wohnraum sind die privaten Vermieter wichtig. Mit der Revision des Mietrechts wäre bei allen Vermietern, die mehr als drei Objekte vermieten, quasi eine staatliche Miet-





zinskontrolle eingeführt worden. Das wäre ja komplett absurd.

**HE:** Ich erachte das Mietrecht grundsätzlich als viel zu kompliziert. So muss ein kleiner privater Vermieter, der mit einem Mieter einen einfachen Vertrag abschliessen will, eigentlich fast schon einen Anwalt oder einen Rechtskundigen eines Verbandes wie des HEV beiziehen, damit alles korrekt vonstatten geht. Entweder fehlt ein Formular mit dem Anfangsmietzins oder es wird das falsche Formular verwendet oder es gibt sonst einen Formfehler. Irgendetwas ist immer falsch.

**TS:** Die Sache mit den Formularen ist bezeichnend. Die Angelegenheit ist inzwischen so kompliziert geworden, dass es ohne Anwalt praktisch nicht mehr geht. Das ist äusserst schade, denn es nimmt sehr viel Spielraum weg, gerade wenn die Linke fordert, dass es bei den Mietverhältnissen unkomplizierter und humaner zu- und hergehen solle. Damit schneiden sie sich nur ins eigene Fleisch.

**HE:** Vor kurzem gab es zur Thematik «Revision des Mietrechts» einen runden Tisch mit Bundespräsident Parmelin. Dazu wurde ein leider nicht repräsentatives Monitoring erstellt, bei dem sich klar herausstellte, dass sowohl die Mieter wie auch die Vermieter eigentlich sehr zufrieden sind mit dem Mietverhältnis und dem Mietrecht, so wie es heute besteht. Unzufrieden damit sind einzig die Exponenten und Organisationen, die professionell damit zu tun haben, also etwa der Hauseigentümer- oder der Mieterverband oder ähnliche Interessenvertreter, welche ständig Ideen haben, was alles besser gemacht werden könnte. Interessant ist auch, dass gerade in der Zeit der Covid-Pandemie die Zahl der Schlichtungsverhandlungen stark rückläufig war. Es wurde also nicht mehr, sondern weniger gestritten.

*Das geradezu episch anmutende Thema «Abschaffung des Eigenmietwert» erfreut sich zurzeit wieder grösserer Beliebtheit. Wie ist der aktuelle Stand der Dinge?*

**TS:** Das Geschäft wurde kürzlich von der WAK Ständerat (Kommission für Wirtschaft und Abgaben) an den Bundesrat weitergegeben. Doch auch wenn es im politischen Bern ein Thema ist, lässt man es von allen Seiten her irgendwie beinahe versanden. Eigentlich sind fast alle bürgerlichen Politiker für die Abschaffung des Eigenmietwerts, denn es handelt sich um eine Steuer, die niemand wirklich nachvollziehen kann. Der Abzug des Schuldzinses und der Renovationen ist die Legitimation, dass der Eigenmietwert noch aufrechterhalten wird. Beim allfällig fehlenden Abzug der Renovationen befürchte ich aber, dass viele Handwerker darunter leiden würden, weil dann zahlreiche Eigentümer wohl ganz auf eine Sanierung verzichten oder diese hinausschieben würden. Das ist schon ein Punkt, der dagegenspricht. Gerade jetzt mit dem abgelehnten CO<sub>2</sub>-Gesetz ist man ja nicht verpflichtet, die Gebäudehülle zu sanieren oder für einen Heizungsersatz zu sorgen. Deshalb halte ich es für wichtig, dass diese Abzüge weiterhin möglich sind, sonst wird auf diese Renovationen verzichtet und man würde dadurch ins Hintertreffen geraten.

*Aber wären die Abzüge für Sanierungen nicht weiterhin auf Kantonsebene möglich?*

**HE:** So ist es. Zudem fällt der Abzug bei der Bundessteuer im Vergleich viel weniger ins Gewicht als bei der kantonalen Steuer. Die Angst der Handwerker und generell des Gewerbes halte ich jedoch für völlig unbegründet. Hat man in einem Haus ein Problem oder eine bestimmte Situation erfordert eine Sanierung, so wird diese auch gemacht. Der Abzug bei den Steuern ist bei Hauseigentümern für den Entschluss, ob eine Sanierung gemacht werden soll, nicht wirklich relevant. Da sind andere Kriterien viel wichtiger.

Ich betrachte die Ablehnung des CO<sub>2</sub>-Gesetzes geradezu als Steilpass für die Abschaffung des Eigenmietwerts. Aktuell gibt es die Abzugsmöglichkeiten und die Förderprogramme. Ich bin kein Freund von letzteren, denn für mich ist es definitiv nicht die Aufgabe des Staates, Haus-





eigentümern Gebäudesanierungen zu finanzieren. Vielmehr sollten Anreize geschaffen werden. Etwa indem man den Hauseigentümern sozusagen den roten Teppich ausrollt und ihnen offeriert, dass sie alles, was sie im Gebäudebereich unternehmen und dem Klima nützt, oder wenn sie vernünftige energetische Sanierungen vornehmen, vollständig von den Steuern abziehen dürfen. Oder man könnte noch weitergehen und die Hauseigentümer sogar mit einem doppelten Steuerabzug locken, wenn sie ihre alten, fossilen Heizsysteme durch solche mit erneuerbaren Energien ersetzen. Zwar entgingen dem Staat dadurch Steuereinnahmen, jedoch würden dafür diese widersinnigen Förderprogramme entfallen.

**TS:** Das wäre bestimmt eine gute Idee und zudem auch administrativ bedeutend einfacher als der ganze Murks mit den Förderprogrammen.

*Frau Schläpfer, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



**Reto Vasella**  
Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen

## Echte Schweizer Küchen



**Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –  
mit rund 30 eingerichteten Küchen.**

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



# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.  
Unser Zuhause.



Herrliberg

## 5½-Zimmer-Einfamilienhaus an idyllischer Lage

Dieses zauberhafte und äusserst grosszügige 5½-Zimmer-Doppelfamilienhaus auf drei Etagen befindet sich an sonniger, ruhiger und erhöhter Lage. Grundstücksfläche 712 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 136 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 211 m<sup>2</sup>. Baujahr 1982. 2 Einstellplätze in der UN-Garage.

Verhandlungspreis: CHF 2 000 000.–



Schönenberg (Gde. Wädenswil)

## Herrliche Weitsicht – 5½-Zimmer-Dach-Maisonettewohnung

Die Wohnung befindet sich an erhöhter, ruhiger Lage mit wunderbarer Aussicht. Wohnfläche ca. 147 m<sup>2</sup>, grosse Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Waschküche, Bastelraum und Keller gehören exklusiv zur Wohnung. Baujahr 2000.

Verhandlungspreis: CHF 1 480 000.– inkl. 2 Einstellplätzen in Tiefgarage



Thalwil

## Grosszügige Sonnenterrasse zum Wohlfühlen

An leicht erhöhter, sonniger Lage in einem ruhigen Wohnquartier. 4½-Zimmer-Attikawohnung im 2. Obergeschoss (Attika), Wohnfläche ca. 90,4 m<sup>2</sup>, Baujahr 1971, Terrasse ca. 65 m<sup>2</sup>. Gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss.

Verhandlungspreis: CHF 1 050 000.– inkl. Einzelgarage



Würenlos AG

## Neuwertige, moderne Attikawohnung

An sehr zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage, wenige Gehminuten entfernt vom Bahnhof Würenlos. 3½-Zimmer-Attikawohnung im 2. OG (mit direktem Liftzugang in die Wohnung), Baujahr 2015, Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>, grosszügige Terrasse (gedeckt ca. 21 m<sup>2</sup>/ungedeckt ca. 98 m<sup>2</sup>). Zur Wohnung gehört ein grosser Kellerraum.

Verhandlungspreis: CHF 1 060 000.– inkl. 2 Einstellplätzen in Tiefgarage

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



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

**FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!**

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



## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ

## 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](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

Weitere Informationen erhalten sie unter [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://www.blitzschutzkontrolle.ch)

## MIETRECHT

# Unwirksame Kündigung wegen Untermiete

**Gemäss Gesetz darf der Mieter die Mietsache nur mit der Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch die Zustimmung nur aus den im Gesetz genannten Gründen verweigern (Art. 262 OR). Eine Untervermietung trotz begründeter Verweigerung führt zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses und berechtigt gemäss aktueller Rechtsprechung zur ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter.**

Im vorliegenden, durch das Bundesgericht in letzter Instanz zu beurteilendem Fall kündigte der Vermieter den Mietern, weil diese sich geweigert haben, die Bedingungen der eingegangenen Untermiete bekannt zu geben.

Der Vermieter sprach eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR aus, wobei er den Mietvertrag (erst) auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigte.

Das Bundesgericht prüfte, ob die ausgesprochene Kündigung die Voraussetzungen gem. Art. 257f Abs. 3 OR erfüllte. Diese Bestimmung gibt dem Vermieter das Recht, Wohn- und Geschäftsräume mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen, sofern der Mieter seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme trotz schriftlicher Mahnung weiter verletzte. Ausserdem wird vorausgesetzt, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses dadurch nicht mehr zuzumuten ist.

Das Bundesgericht bejahte das Vorhandensein sämtlicher Voraussetzungen, welche eine ausserordentliche Kündigung im obigen Sinne rechtfertigen. Auch bestätigte das Gericht, dass bei einer Untervermietung trotz Vorliegen eines zulässigen Verweigerungsgrundes grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist.

## Erforderliche Unzumutbarkeit fehlt

Zum Verhängnis wurde dem Vermieter hingegen, dass er nicht innert 30 Tagen (Mindestfrist gem. Art. 257f Abs. 3 OR) auf Ende eines Monats, son-

dern unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt hat. Das Bundesgericht zog daraus die Schlussfolgerung, dass deswegen nicht mehr davon ausgegangen werden könne, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen Auflösungsstermin unzumutbar gewesen wäre.

Hätte der Vermieter also die Absicht, eine ausserordentliche Kündigung aufgrund Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses auszusprechen, so fehle es im vorliegenden Fall an der dafür erforderlichen Unzumutbarkeit, weshalb sich die Kündigung als unwirksam erweise.

Für den Vermieter bedeutet nun dieser Entscheidung, dass eine (ausserordentliche) Kündigung, welche mit Unzumutbarkeit begründet wird, stets mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats auszusprechen ist. Wählt er hingegen einen späteren Kündigungstermin, läuft der Vermieter Gefahr, dass die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses abgesprochen wird und die Kündigung in der Folge als unwirksam beurteilt wird.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



Liebe HEV-Leser,

es ist leiser um uns geworden...

Die Liegenschaften, die wir verkaufen, müssen wir kaum noch im öffentlichen Markt publizieren – das ist ein Traum und ein lang ersehntes Privileg. Wir sind aber immer noch da : )!

Die HEV-Publikation ist seit über sieben Jahren ein fester Bestandteil unseres Marketings.

Die Resonanz, die wir von Ihnen erhalten, lieben wir und die Liegenschaften, die wir regelmässig über Sie akquirieren, sind qualitativ.

Ich persönlich freue mich, nach all den Jahren immer noch über jedes einzelne Feedback ([saxena@elianej.ch](mailto:saxena@elianej.ch)).

... ehrlich und mit einem Lächeln!

ELIANE J.

## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

**Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?**

Vor über 55 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

- Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
- Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
- Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?
- Wie relevant ist das Reglement?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

## Zielgruppe

**Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder mitten im Erwerb von Stockwerkeigentum stehen.**

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie gerne am Seminar mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an [sabrinaboeniger@bluewin.ch](mailto:sabrinaboeniger@bluewin.ch).



**Referentin  
Sabrina Boeniger**

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin und Bereichsleiterin Stockwerkeigentum, GFELLER Treuhand und Verwaltungen AG, 8600 Dübendorf, verfügt über langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und leitet zusammen mit ihrem Team über 120 Eigentümerversammlungen pro Jahr.

## Seminarziele

**Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden**

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- Aufbau und Relevanz des Reglements
- die Funktionsweise der Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Dienstag, 28. September 2021, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 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 420.– | Ehepaar\*\* CHF 790.–  
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar\*\* CHF 900.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

 In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 28. September 2021

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

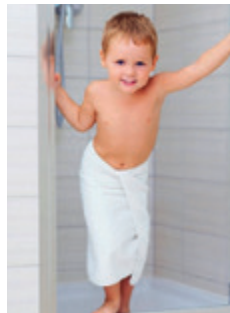
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

Hydro Service Schweiz GmbH – AquaZino-Wasserqualität ist Lebensqualität.

## Umweltfreundlicher Kalkschutz

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



Weicheres Wasser erhöht den Komfort beim Duschen.

### Funktioniert ohne Chemie

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



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

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

### Vorteile von AquaZino, die überzeugen

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

**AquaZino**

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

Mitglied Schweizerischer  
Verein des Gas- und Wasserfaches



## MIETRECHT

# Anfangsmietzinsformular: Zwingend zu verwenden bei jedem Wohnraummietvertrag

Bereits seit dem 1. November 2013 herrscht im Kanton Zürich wieder die Anfangsmietzinsformularpflicht. Dies bedeutet, dass mit Abschluss jedes Mietvertrages über Wohnräume zwingend ein amtlich genehmigtes Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins zu benutzen und vom Mieter unterzeichnen zu lassen ist.

### Zustandekommen eines Vertrages nach Schweizer Recht

Damit ein Vertrag zustande kommen kann, braucht es Einigkeit über die Hauptleistungspflichten.

### Ausnahme im Mietrecht für Wohnungen

Dies gilt im Mietrecht für diejenigen Kantone nicht mehr, in denen Anfangsmietzinsformularpflicht besteht.

### Anfangsmietzinsformular

Das Mietrecht ist zwar für die ganze Schweiz einheitlich geregelt, doch lässt es den Kantonen in einigen besonderen Fragen Raum für eigene Vorschriften. So können Kantone mit Wohnungsmangel vorsehen, dass der Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden muss (Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 19 Abs. 3 der Verordnung über die Miete

und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), § 229b Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB ZH).

Diese Formularpflicht gilt nur bei Wohnungen.

Derzeit herrscht Formularpflicht in den Kantonen Basel Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich.

Für die Mitteilung des Anfangsmietzins muss für Liegenschaften, welche sich im Kanton Zürich befinden, ein vom Kanton Zürich erstelltes amtliches Formular bzw. ein durch die Direktion der Justiz und des Innern genehmigtes Formular verwendet werden.

### Gravierende Konsequenz bei mangelndem oder unrichtigem Gebrauch

Wird das Anfangsmietzinsformular nicht oder zu spät benutzt oder liegt ein Formfehler vor, ist der Mietvertrag «nur» aber eben ungünstiger-

Ihr Profi für sämtliche Gipser- und Trockenbauarbeiten aus einer Hand. Gerne beraten wir Sie vor Ort und erstellen Ihnen eine transparente Offerte. Wir stehen für faire Preise und herausragende, gute Ausführungsqualität. Ihr Meisterbetrieb Maier & Sabani GmbH

MaierSabani GmbH  
Zunstrasse 11  
8152 Opfikon  
Mobile: + 41 (0)76 462 91 71  
Direkt: + 41 (0)43 549 51 70  
E-Mail : b.maier@maiersabani.ch  
Web: www.maiersabani.ch

Gipser- & Trockenbauarbeiten  
**maier & sabani** GmbH  
Ihr Meisterbetrieb

weise immerhin hinsichtlich des Mietzinses nichtig. Dies bedeutet, dass der Mietvertrag zwar bestehen bleibt, aber mangels Einigung über den Mietzins der Richter diesen festlegt, mit Wirkung zurück auf den Beginn des Mietverhältnisses bis maximal 10 Jahre, mit entsprechenden Rückerstattungsfolgen zulasten des Vermieters. Darüber hinaus entsteht dadurch eine Kündigungssperrfrist auf diesem Mietverhältnis für volle drei Jahre ab Einigung oder Entscheid. Erst nach dem Ablauf der vollen drei Jahre kann unter Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin das Mietverhältnis beendet werden, so ein legitimer Kündigungsgrund vorhanden ist.

### Inhalt/Begründung

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines jeden neuen Mietvertrags für Wohnraum müssen der frühere Mietzins sowie die früheren Nebenkosten und der neue (Anfangs-)mietzins sowie ebenfalls die neuen Nebenkosten bekannt gegeben werden.

Wird für das neue Mietverhältnis hinsichtlich dem Nettomietzins und/oder den Nebenkosten eine Veränderung im Vergleich zum Vormietverhältnis vorgenommen, ist diese klar aufzuzeigen und zu begründen.

Dasselbe gilt, falls Vorbehalte für allfällige Mietzins erhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung in diesem Zusammenhang aufgelöst werden.

Sollten die notwendigen Details auf dem Formular keinen Platz finden, ist auf diesem auf ein entsprechendes separates Begleitschreiben (welches als Zusatz zum Anfangsmietzinsformular zu bezeichnen ist) zu verweisen, wobei der Mieter auch dieses aus Beweisgründen ebenso wie das Anfangsmietzinsformular unterzeichnen muss.

Sollte die Erhöhung auf Mehrleistungen/wertvermehrenden Verbesserungen basieren, ist anzugeben, ob dafür Fördergelder erhältlich gemacht wurden.

Im Falle eines Neubaus oder bei vorherigem Eigengebrauch durch den Vermieter ist auf dem Formular anstelle des früheren Mietzinses mit dem Wort «Erstvermietung» zu ver-

merken, dass die Wohnung vorher noch nie/nicht vermietet wurde. Sollte die Wohnung für kurze Zeit vom Eigentümer bewohnt worden sein, muss der vorherige Mietzins aufgeführt werden.

An die Begründung werden dieselben Anforderungen gestellt wie an die Begründung von Mietzins erhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter während der Vertragsdauer gemäss Art. 269d OR.

Ebenfalls ist der Beginn des alten sowie des neuen Mietvertrages auszufüllen.

Das Formular ist vom Mieter und vom Vermieter zu unterzeichnen.

### «Praktische Details» zum Formular

Falls keine bereits vorgedruckten Formulare verwendet werden, ist zu beachten, dass immer auf der Rückseite die Rechtsmittelbelehrung abgedruckt wird. Sollte dies nicht möglich sein, empfiehlt es sich aus Beweisgründen, dass der Mieter diese ebenfalls erhalten hat, auf der ersten unterzeichneten Seite «Seite 1 von 2» und auf der Rechtsmittelbelehrungsseite «Seite 2 von 2» zu ergänzen oder den Mieter auch auf der Rechtsmittelbelehrungsseite ebenfalls unterzeichnen zu lassen.

Das Formular kann auch von Hand ausgefüllt werden.

### Bis wann muss das Formular übergeben und unterschrieben werden

Das Anfangsmietzinsformular ist dem Mieter zweckmässigerweise zusammen mit dem Mietvertrag zuzustellen. Es empfiehlt sich, den Mieter zuerst unterzeichnen zu lassen. Hernach unterzeichnet der Vermieter und gibt dem Mieter ein beidseitig unterzeichnetes Exemplar zurück. Sollte dies vergessen gehen, ist das bis zur Wohnungsübergabe, also vor Schlüsselübergabe, nachzuholen. Nach der Rechtsprechung kann der Vermieter das Formular – wenn auch verspätet – noch innert 30 Tagen seit Übergabe der Wohnung nachreichen und so den Formmangel heilen. In diesem Fall beginnt aber die dreissigtägige Anfechtungsfrist für den Mieter erst mit Erhalt des Formulars und nicht schon mit der Übernahme der Wohnung zu laufen.

### Recht des Mieters

Der Mieter kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet, als missbräuchlich (im Sinne der Artikel 269 und 269a OR) anfechten und dessen Überprüfung und bei Vorliegen der Missbräuchlichkeit dessen Herabsetzung verlangen.

Dies ist dann möglich, wenn der Mieter sich gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder wenn nach Art. 270 Abs. 1 lit. b OR der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat. Wobei von einer erheblichen Erhöhung ausgegangen wird, wenn die Miete um mehr als 10 Prozent angehoben wurde.

### Beweislast

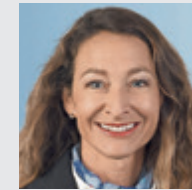
Bei der Anfechtung des Anfangsmietzins trägt der Mieter grundsätzlich die Beweislast, dass der Mietzins nach den Kriterien von Art. 269 und 269a OR missbräuchlich ist. Wurde der

Mietzins erheblich erhöht, wird nach der Rechtsprechung ein missbräuchlicher Mietzins vermutet. Damit wird die Beweislast (entgegen der generellen Beweislastverteilung gemäss Art. 8 ZGB) umgekehrt und der Vermieter muss die Nichtmissbräuchlichkeit beweisen.

### Alles richtig, alles gut ...

Wenn auf ein korrekt ausgefülltes und richtig begründetes sowie rechtzeitig übergebenes und beidseits unterzeichnetes Anfangsmietzinsformular innert Frist keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen.

*Sollten Sie unsicher sein hinsichtlich Begründung oder Umfang, setzen Sie sich rechtzeitig mit der Rechtsabteilung des Hauseigentümergebundes Zürich in Verbindung (044 487 17 11).*



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



BESUCHEN SIE DEN  
HEV ZÜRICH AUF

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

### Günstige Dächer

**WEBER**

WEBER DACH AG  
Zürich

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

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

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

## MIETRECHT

# Können Serviceverträge dem Mieter als Nebenkosten belastet werden?

«Von meinen Eltern habe ich in einer modernen Liegenschaft eine Wohnung mit benutzerfreundlicher aber auch mit einer komplexen Haustechnik geerbt, die ich nun vermieten möchte. Die technischen Anlagen und Geräte müssen regelmässig gewartet beziehungsweise einem Service unterzogen werden. Können die Kosten für Serviceabonnements auf den Mieter überwält werden?»

In Mietverträgen finden sich verschiedene Beispiele für Serviceverträge, deren Kosten als Nebenkostenpositionen ausgeschieden und auf den Mieter überwält werden. In den Nebenkosten können prinzipiell nur Serviceabonnements weiterverrechnet werden, die reinen Kontrollzwecken bzw. der regelmässigen Wartung von Anlagen, Maschinen und Einrichtungen dienen.

## Keine Ersatzteile und Reparaturen

Die Kosten für Serviceabonnements dürfen im Mietvertrag nur dann als Nebenkosten ausgeschieden werden, wenn nicht zusätzlich Ersatzteile und Reparaturen damit abgedeckt werden. Aufwendungen, die den ordentlichen Unterhalt, Ersatzanschaffungen, Reparaturen und Erneuerungen von Anlagen betreffen, sind nicht nebenkostenfähig und dürfen auch nicht in einem Serviceabonnement integriert auf den

Mieter überwält werden (Art. 257b Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 6 VMWG).

## Serviceabonnements mit unterschiedlichem Leistungsumfang

In der Praxis werden Serviceabonnements mit unterschiedlicher Bezeichnung angeboten, die folgenden Arbeitsaufwand beinhalten können:

- Reinigungs- und Kontrollservice;
- Wartungsservice;
- Vollservice.

Klassische Service- bzw. Wartungsarbeiten sind das Überprüfen, Reinigen, Nachfüllen von Betriebsstoffen, das Schmieren, Ersetzen von Verbrauchs- und Verschleissmaterial (zum Beispiel rissig gewordene Gummiteile), das Nachregulieren und Anziehen gelockerter Verbindungen. Derartige Tätigkeiten werden durch den Gebrauch der Sache notwendig, ohne dass es sich dabei um Kosten für den ordentlichen Unterhalt

handelt, welche kraft zwingenden Gesetzesrechts dem Vermieter obliegen.

Verschiedene Beispiele von Serviceabonnements/-verträgen für technische Anlagen und Geräte wie:

- Geschirrspülmaschine
- Waschmaschine und Tumbler
- Brenner einer Heizungsanlage
- Personenlift
- elektronischer Garagentorantrieb
- Brandmeldeanlage
- Klima- und Lüftungsanlage
- Alarmanlage
- usw.

## Antwort

Die Kosten der von Ihnen abgeschlossenen Serviceabonnements über technische Anlagen und Geräte, die zur Mietsache gehören, dürfen im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden wer-

den, insoweit die Serviceabonnements der Wartung dienen und nicht zusätzlich Reparaturen für Instandstellungsarbeiten damit abgedeckt werden. Serviceabonnements, die mehr als einen periodischen Kontroll- und Reinigungsservice und mehr als kleinere Ausbesserungen gewährleisten, können in den Nebenkosten nicht ausgeschieden werden, sondern sind in die Nettomietzinsberechnung einzukalkulieren.



Anita Lankau

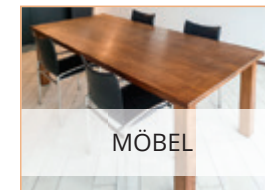
Lic. iur. MAS FHO in REM  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



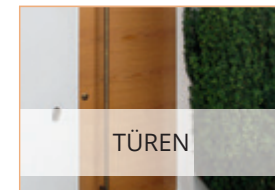
Schreinerei Hanspeter Rüttschi  
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-ANFERTIGUNGEN



UND SO VIELES MEHR

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

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

## Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

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 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 Versicherung des Hauseigentümers»



**Pascal Merlo**  
Fraumünster  
Insurance Experts AG

«Die Nebenkosten»



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

«Die Renovation»



**Giorgio Gianì**  
dipl. Architekt HTL  
Leiter Baumanagement

# WENIGE PLÄTZE FREI

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

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



**ROHRMAX**   
**Abfluss verstopft?**  
 24h Service

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

**Kostenlose Kontrolle**  
 Rohre + Schächte

**...ich komme immer! 0848 852 856**  
**Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge**  
 info@rohrmax.ch rohrmax.ch

## STOCKWERKEIGENTUM

## Ist professionelle Kinderbetreuung mit dem Reglement vereinbar?

Das massgebliche Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft hält fest, dass eine gewerbliche Tätigkeit nur zulässig ist, wenn die Ruhe im Gebäude nicht gestört wird. Im vorliegenden, in letzter Instanz vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall betreute eine Tagesmutter in ihrer Eigentumswohnung Pflegekinder. Dies tat sie professionell.

Ein Stockwerkeigentümer störte sich daran (vor allem wegen Lärm) und klagte auf Unterlassung der Betreuungstätigkeit. Für die Mehrheit der Bundesrichter war klar, dass Kinder Lärm verursachen und dies im Widerspruch zum Reglement stehe. Konkret stelle das Reglement eine Vereinbarung dar, an die sich die Eigentümer zu halten hätten, ganz nach dem Grundsatz, dass Verträge einzuhalten seien.

pause und nach Schulschluss in betreffender Wohnung auf. Die ersten Kinder trafen morgens um 7.30 Uhr ein.

Auch eine von der Tagesmutter mit ihrem Ehemann veranlasste und durch einen Mehrheitsentscheid durchgeführte Reglementsänderung scheiterte vor Bundesgericht. Letzteres hob die Reglementsänderung auf, weil es sich um eine Zweckänderung handelte, wofür ein einstimmiger Beschluss notwendig gewesen wäre.

(BGer., 22.4.2021 {5A\_127/2020},  
 Jusletter 26.4.2021)

### Nicht vergleichbare Ausgangslage

Abgewiesen hat die Mehrheit der Richter ausserdem das Argument, dass einer kinderreichen Familie aufgrund des Reglements auch nicht verboten werden könne, im Haus zu wohnen. Gemäss Bundesgericht sei dies eine andere Ausgangslage und mit dem vorliegenden Fall nicht zu vergleichen.

Die Tagesmutter betreute ab 2009 im ersten Stock der Liegenschaft jeweils maximal fünf Kinder im Schulalter gleichzeitig. Die Kinder hielten sich vor Schulbeginn, in der Mittags-



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
 Rechtsberatung/Prozessführung  
 HEV Zürich



**Brenner AG**  
**Gartenbau**

INSPIRATION  
 FÜR IHREN  
 GARTEN




**INFOS  
 RUND UM  
 DIE UHR**

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

## MIETRECHT

# Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

«Mein Mieter hat mich angefragt, ob wir das Mietverhältnis im Grundbuch vormerken lassen können. Er befürchtet, dass ich das Haus verkaufe und ihm dann der neue Eigentümer kündigt. Was bewirkt eine Vormerkung?»

## Grundsatz bei Eigentümerwechsel

Ein bestehender Mietvertrag geht bei der Veräusserung der Sache mit dem Eigentum auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Der neue Eigentümer kann jedoch bei dringendem Eigenbedarf das Mietverhältnis bei Wohn- und Geschäftsräumen vorzeitig mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Kündigt der neue Eigentümer früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet der bisherige Eigentümer der Mieterschaft für den daraus entstehenden Schaden.

## Wirkung der Vormerkung

Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch ist eine Realobligation, die sich gegen jeden dinglich Berechtigten richtet. Sie bewirkt, dass auch der neue Eigentümer der Mieterschaft gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen (Art. 261b Abs. 2 OR). Der Grundstückserwerber kann bei Vorliegen einer Vormerkung im Grundbuch nicht ausserordentlich wegen Eigenbedarf kündigen, wie es ihm sonst erlaubt wäre, sondern muss sich an die vertraglich vereinbarte Mietdauer oder an die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist und den Kündigungstermin halten. Dies ist vor allem bei Mietverträgen mit mehrjähriger, fester Mietdauer von Bedeutung.

In der Praxis ist die Möglichkeit der Vormerkung im Grundbuch denn auch hauptsächlich bei langjährigen Geschäftsmieten ein Thema. Die Mieterschaft wird mit einer Vormerkung deutlich bessergestellt als ohne. Insbesondere für Rohbaumieter kann eine Vormerkung wichtig sein, da sie oft erhebliche Investitionen tätigen und

diese amortisieren wollen. Der Eigentümer muss sich jedoch darüber im Klaren sein, dass eine Vormerkung im Grundbuch im Veräusserungsfall einen negativen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft haben kann.

## Dauer der Vormerkung

Die Vormerkung kann nicht länger dauern, als das Mietverhältnis vertragsgemäss mindestens dauern soll. Die Vormerkungsdauer muss aber nicht identisch sein mit der Vertragsdauer, sie kann auch kürzer sein (aber nicht länger). Bei befristeten Mietverträgen dauert die Vormerkung demnach maximal bis zum Ablauf des Vertrages. Bei unbefristeten Mietverträgen mit Mindestdauer dauert die Vormerkung maximal bis zum Ablauf der Mindestdauer; bei einer Weiterführung des Mietvertrages bis zu einer weiteren Mindestdauer muss die Vormerkung neu eingetragen werden. Bei unbefristeten Mietverträgen ohne Mindestdauer ist die Vormerkung nicht möglich. Die vorzeitige Löschung der zeitlich definierten Vormerkung (wird nach Ablauf der Vormerkungsdauer von Amtes wegen gelöscht) kann jederzeit mit Zustimmung der berechtigten Mieterschaft erfolgen.

## Zwangsverwertungsverfahren

In einem Zwangsverwertungsverfahren kann die Vormerkung ausnahmsweise ihre Wirkung verlieren. Gemäss Art. 959 Abs. 2 ZGB gehen im Grundbuch vorgemerkte persönliche Rechte, wie z. B. das vorgemerkte Mietverhältnis, nur zeitlich später eingetragenen Rechten vor. Das heisst, dass ein Grundpfandgläubiger, dessen Recht früher entstanden ist und der der Vormerkung nicht zugestimmt hat (vgl. Art. 812 Abs. 2 ZGB), im Falle

einer Zwangsverwertung einen Doppelauftrag verlangen kann. Das Grundstück wird dann mit und ohne Vormerkbelastung aufgerufen. Wenn daraufhin der Zuschlag des Grundstücks ohne die Vormerkung erfolgt, muss diese im Grundbuch gelöscht werden. In diesem Fall kann der Ersteigerer das Mietverhältnis wegen dringenden Eigenbedarfs ausserordentlich nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR kündigen.

## Voraussetzungen der Eintragung

Art. 78 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV) verlangt eine schriftliche Vereinbarung der Parteien. Diese muss die Bedingungen und die Dauer der Vormerkung enthalten. Diese Vereinbarung wird in der Praxis meistens direkt im Mietvertrag festgehalten. Die Vormerkung kann aber auch erst später vereinbart werden. Der Eigentümer meldet dann gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB die Vormerkung im Grundbuch an. Der Eigentümer und Vermieter kann aber in der Vormerkungsvereinbarung auch die Mieterschaft zur Anmeldung ermächtigen, was in der Praxis häufig vorkommt. Dann kann die Mieterschaft dem Grundbuchamt den beidseitig unterzeichneten Mietvertrag mit samt allen Beilagen im Original einreichen.

## Kosten der Eintragung

Die Gebühren für die Vormerkung des Mietvertrages betragen im Kanton Zürich 0,5% von der Summe des in der Vormerkungszeit zu bezahlenden Miet- oder Pachtzinses und liegen im Rahmen von CHF 100.– bis 1000.– (§ 1 in Verbindung mit Anhang Ziff. 2.5.2. der Notariatsgebührenverordnung). In der Vormerkungsvereinbarung im Mietvertrag kann zum Beispiel geregelt werden, dass die Mieterschaft diese Kosten trägt, da die Vormerkung ja in ihrem Sinne ist.



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

**Strotz Gartenbau AG**  
Ihr Gärtner in und um Zürich  
Für die Planung, Umänderung, Neubau  
und Pflege Ihres Gartens

Ausserdorfstrasse 1  
8052 Zürich

044 301 13 12  
mail@strotzag.ch



**HÖGG**  
LIFTSYSTEME

**ST.GALLEN**  
☎ 071 987 66 80

**BERN**  
☎ 033 439 41 41

**LAUSANNE**  
☎ 021 800 06 91

## TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE



www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE



## 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**

Hürliemann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

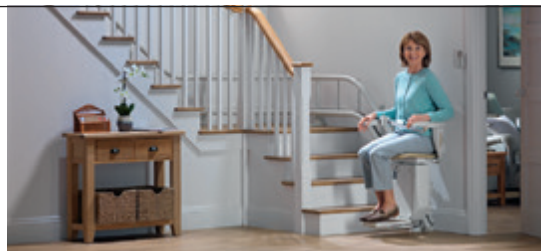
Über  
**20 Jahre**  
erfolgreich!

**Qualität. Garantiert.**

## «Ich hätte nie gedacht, dass ein Treppenlift so günstig ist!»

Für viele ältere Menschen kann das Treppensteigen im eigenen Haus zum Problem werden. Weil die Treppe zum unüberwindbaren Hindernis wird, bleibt oft nur der Umzug in ein Heim. Doch es gibt eine Alternative – und die ist erst noch viel günstiger: der Treppenlift.

Die Rechnung ist schnell gemacht. Die reinen Aufenthaltskosten in einem Altersheim belaufen sich auf rund 6500 Franken pro Monat. Ein guter, gerader Treppenlift kostet nur eine Monatsmiete in diesem Rahmen; ein Kurvenlift vielleicht zwei. Somit ist ein Treppenlift schon nach ein bis zwei Monaten amortisiert. Cheftechniker Beat Mühlemann vom Treppenlift-Hersteller Stannah sagt: «Viele unserer Kundinnen und Kunden sind geistig topfit, führen ihren Haushalt seit Jahrzehnten selbständig und haben Freunde und Verwandte in der Nähe. Nun müssten sie ihr geliebtes Zuhause aus einem einzigen Grund aufgeben: weil die Treppe zum unüberwindbaren Hindernis wird. Ein Treppenlift behebt dieses Problem auf einen Schlag.» Die 76-jährige Erna Bruppacher (Name geändert) ist begeistert: «Der Treppenlift gibt mir viel Lebensqualität zurück. Ich kann in meinem Haus wohnen bleiben, sorgenfrei und in der Nähe meiner Tochter und Enkel. Ich hätte nie gedacht, dass ein Treppenlift so günstig ist, und habe wieder richtig Freude am Alltag.»



Beat Mühlemann hat in der Schweiz schon Tausende Treppenlifte installiert. Er sagt: «Ein Anruf genügt und wir kommen vorbei, schauen uns die Situation an und unterbreiten ein Angebot nach Mass. Denn jeder Treppenlift wird auf die Gegebenheiten im Haus abgestimmt.»

Lassen Sie sich jetzt kostenlos beraten:

Tel. 044 512 64 73 | [sales@stannah.ch](mailto:sales@stannah.ch)

Die HERAG AG ist ein Schweizer Familienunternehmen.  
Wir verhelfen Menschen seit bald 40 Jahren in der ganzen Schweiz zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort.

HERAG AG  
Treppenlifte  
Tramstrasse 46  
8707 Uetikon am See  
[www.stannah.ch](http://www.stannah.ch)

**Stannah**  
In Zusammenarbeit mit **HERAG**

## STOCKWERKEIGENTUM

# Aktuelle Corona-Situation: Was gilt für die jährliche Versammlung?

Auf Ende Juni hin hat der Bundesrat verschiedene Lockerungen bei den Corona-Massnahmen beschlossen. Diese, verbunden mit der Einführung des Covid-Zertifikats, führen zu einer neuen Situation bei der Durchführung von Stockwerkeigentümer-versammlungen.

### Darf der Verwalter die Stockwerkeigentümer-versammlung in der heutigen, Corona-bedingten Situation physisch durchführen?

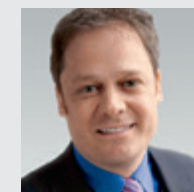
Ja. Der Bundesrat hat seit dem 26. Juni 2021 die Durchführung von physischen Eigentümer-versammlungen mit einer Teilnehmerzahl von max. 1000 Personen im Innen- oder im Aussenbereich wieder erlaubt unter der Voraussetzung, dass der Veranstalter ein Schutzkonzept erarbeitet und für alle Teilnehmer eine Sitzplatzpflicht besteht. Stehen den Stockwerkeigentümern Sitzplätze zur Verfügung oder können sich die Teilnehmer frei bewegen, dann dürfen an in Innenräumen durchgeführten Versammlungen höchstens 250 und an in Aussenräumen abgehaltenen Versammlungen maximal 500 Personen teilnehmen, wobei der Veranstaltungsraum höchstens zu zwei Dritteln seiner Kapazität genutzt werden darf. Für die Innenräume gilt grundsätzlich immer noch eine generelle Maskenpflicht und, soweit möglich, soll der Mindestabstand eingehalten werden. Von der Maskenpflicht sind Teilnehmer im Aussenbereich befreit.

Nehmen weniger als 1000 Personen an der Versammlung teil, besteht ein Schutzkonzept und können alle Stockwerkeigentümer (ab 16 Jahren) ein gültiges Covid-Zertifikat vorweisen, so kann die Stockwerkeigentümerversammlung ohne Corona-Einschränkungen durchgeführt werden.

Diese Durchführungsart scheint jedoch nur möglich zu sein, wenn der Zugang und die Einhaltung der Schutzmassnahmen strikte kontrolliert werden kann.

### Wäre es im Moment noch möglich, die Versammlung zu verschieben oder schriftlich bzw. elektronisch durchzuführen, obwohl das Stockwerkeigentümerreglement nur die physische Durchführung vorsieht?

Ja, Art. 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) vom 19. Juni 2020 (Covid-19-Verordnung 3; SR 818.101.24) ist bis 31. Dezember 2021 in Kraft. Entsprechend besteht für die Verwaltung weiterhin die Möglichkeit, die Stockwerkeigentümerversammlungen zu verschieben oder auf schriftlichem Weg bzw. in elektronischer Form durchzuführen.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



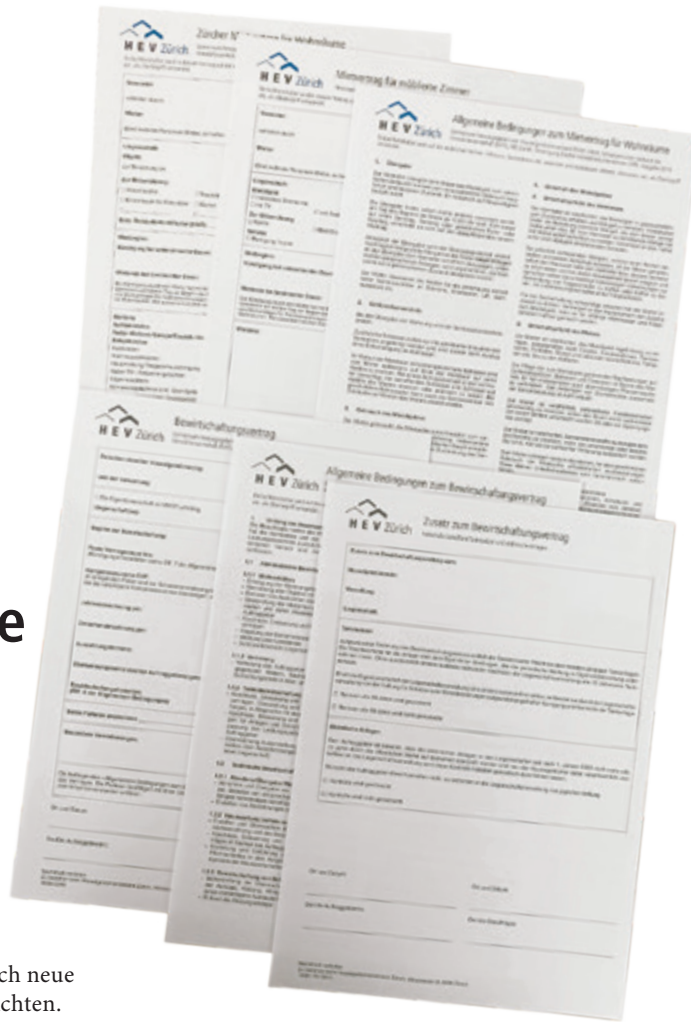
**BESUCHEN SIE DEN  
HEV ZÜRICH AUF**

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

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Diverse überarbeitete Formulare

Verschiedene Formulare wie etwa die Vermietung von Wohnräumen und von möblierten Zimmern oder die AGB Wohnräume sind aktualisiert und neu gedruckt worden. Es empfiehlt sich, alte Versionen der Formulare durch neue zu ersetzen und die alten zu vernichten.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10006, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
<b>Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10008, Set à je 2 Stk.	CHF 5.50	CHF 7.50
<b>Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Beding. (2019)</b> Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular sehen Seite 45

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

## elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

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](mailto:sbw@stora.ch)

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



**Zimmerli**  
Dach- & Lukarnenbau AG

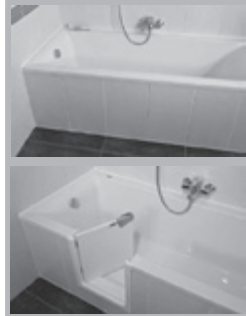


### MEHR RAUM UND LICHT IN EINEM TAG.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau • Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)



## Badewannentüren VARIODOOR

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



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

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei  
Bedachungen  
Flachdach

044 463 1130  
8045 Zürich  
spenglerei-huber.ch



**ATTICO**<sup>®</sup>

### ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL  
IHRER LIEGENSCHAFT!

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	<b>Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)</b>			
		<b>Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins</b>	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	<b>Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)</b>			
		<b>Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins</b>	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50	8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
10060	_____	<b>Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)</b>	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.50	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)	NEU	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-Wervtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)	NEU	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 mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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



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

Spezialfällarbeiten  
Wurzelstöcke entfernen  
Baurodungen  
Baumpflege & Baumbeurteilungen



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

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



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

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

**pwg.ch**

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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

[www.gipsercoduri.ch](http://www.gipsercoduri.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](http://www.g-h.ch)



grösster Strom Südamerikas	das Ich (Mz.)	Pappel mit fast runden Blättern		scheues Waldtier Kurzware	die neue Welt	kleiner Lebensraum, Tümpel		im Stil (franz.) Hausvorbau
Zürcher Zunft witziger Einfall					Längenmass englisch: Sonne		3	
		Abschnitt Betrug, Wucher				Oberamtsrat (Abk.)		
Gebiet 'Beinkleid'	5			Trinkbedürfnis gefüllt			leichte Beule	
			..., vidi, vici Wortteil: natürlich		6	Gedicht Ort am Zugersee		
ein Laubbaum	Bassin Taufzeuge				Gewürz Bienenwachs (lat.)			
	2			englisch: Auto Heldengedichte		italienische Insel, Toskana		Kontinente
		Futterpflanze fern			Wortteil: fern Wortteil: vor			
US-Geheimdienst Einfall	engl.: zwei Stromerzeuger		Angeber Überbringer					
			englisch: Bohne Vorläufer d. Violine			selten		US-amer. Jazz-Pianist (Michael)
ruhelos, rastlos	englisch: eisern grosser Raum				Gebäudeteil Sprengstoff		4	
				engl.: Tee brit. Musiker (Chris)		Ausruf des Erstaunens		
Arbeitsamt (Abk.)		Schweiz. Bundesstadt	1		Fürstin in Indien Zeichen f. Cäsium			
grüner Tee Drehpunkt				und so weiter (Abk.)		Zeichen für Kalorie		
		US-Geheimdienst			Muskelfortsetzung			

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 15.09.2021. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter [www.smsplay.ch/agb](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

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



*Sir, the year growing ancient,  
Not yet on summer's death, nor on the birth  
Of trembling winter, the fairest  
flowers o' the season  
Are our carnations and streak'd gillyvors.*

*Sir, das Jahr wird alt,  
noch steht es nicht vor des Sommers Tod,  
noch vor der Geburt  
des frostigen Winters:  
Die schönsten Blumen dieser Jahreszeit  
sind unsere grossen und gestreiften Nelken.*

William Shakespeare;  
The Winters' Tale; IV, 81-88

Damals kannte man laut dem botanischen Werk «Gerard's Herbal» von John Gerard (1545–1612), einem englischen Chirurgen und Botaniker, bereits mehrere Nelken. Der Autor erwähnte neben den einfachen und gefüllten Gartennelken (Carnation) die gestreiften, etwas kleineren Nelken (*Streaked Gillyvors* oder *Gillofloure*<sup>1</sup>) in verschiedenen Farben und die Pinks. Letztere beschreibt er nicht, da er davon ausgeht, dass sie allgemein bekannt sind. Vermutlich waren damit noch kleinere Nelken gemeint.

Nelken oder «Nägeli» (*Dianthus*) waren nicht erst seit Shakespeares Zeiten populär, sondern werden bereits im Altertum erwähnt. Im Mittelalter war diese Blume Symbol für Maria und die göttliche Liebe. Sie wurde aber auch bei Magenverstimmung und Fieber als Heilpflanze empfohlen und Bier und Wein beigegeben. Vermutlich bekam die duftende Staude damals den Namen «Nägelin» und wurde offenbar seither ab und zu mit den «Gewürznägeli» oder -nelken (*Syzygium aromaticum*) verwechselt, einem Myrtengewächs, welches mit der Gattung *Dianthus* nicht verwandt ist, aber, wie wir aus der Küche wissen, ebenfalls duftet. Die Samenstände der Nelken sehen einer Gewürznelke ähnlich.

Zarte Schönheiten: Die *Dianthus* «Pink Kisses» wurden innert weniger Jahren von einer Rarität zum Kassenschlager.

POPULÄR NICHT ERST SEIT SHAKESPEARES ZEITEN

## Die Nelken sind zurück

Als ich mich vor kurzem mit William Shakespeares Kenntnissen der Flora beschäftigte, stiess ich auf Perdita, die ausgesetzte Tochter von Siziliens König Leontes und seiner Frau Hermione, welcher der Dichter gegen Ende des 16. Jahrhunderts in seinem «Wintermärchen» folgende Worte in den Mund legte.

<sup>1</sup> Gillyvors, gillofloure, gillyflower: hergeleitet aus *Caryophyllus flos*, dem ursprünglichen Gattungsnamen für die Nelken. καρυόφυλλον *karyóphyllon* bedeutet eigentlich «Gewürznelke», *flos* lateinisch «Blume». *Caryophyllus flos* ist demnach die Gewürznelkenblume.

### Symbol für Eitelkeit und Hochmut

Die Menschen im Spätmittelalter erinnerte der Name «Nägelin» wahrscheinlich an den Nagel, mit dem Jesus ans Kreuz geschlagen wurde, weshalb die Blume auch eine Anspielung auf das Leiden Christi war. Auf unzähligen Kreuzigungs- und Marienbildern aus jener Zeit findet man Darstellungen von Nelken, die gleichzeitig Eitelkeit und Hochmut symbolisierten, da sie selten waren.

Später gab der berühmte Naturforscher Carl von Linné (1707–1756) der Gattung den heute noch gültigen Namen *Dianthus*, den allerdings schon der griechische Philosoph und Naturforscher Theophrastus (371–287 v. Chr.) benutzt hatte. Die griechischen Wörter Διός/Dios (von Zeus) und άνθος/anthos (Blume) sind darin enthalten.

### Von den Royalisten zu den Sozialisten

Ob Linné dafür verantwortlich gemacht werden könnte, dass die Nelken, die im 17. Jahrhundert vergessen worden waren, Ende des 18. Jahrhunderts wieder in Mode kamen, weiss ich nicht. Hingegen ist bekannt, dass die französischen Royalisten während der französischen Revolution

als Zeichen ihrer Königstreue auf dem Weg aufs Schafott eine rote Nelke im Knopfloch trugen. Hundert Jahre später übernahmen die Sozialisten in Europa die symbolbehaftete Blume als Symbol ihrer Zusammengehörigkeit. Nicht zu vergessen sind die portugiesischen Soldaten, die sich als Beweis ihres Willens zum Putsch, nämlich der Nelkenrevolution 1974, eine rote Nelke in den Gewehrlauf steckten.

Dagegen hatte die im 20. Jahrhundert beliebte Schnittblume Ende der Sechzigerjahre im übrigen Europa an Wert verloren, denn in der Zeit der Hippiebewegung und der Studentenaufstände wurde sie als kleinbürgerlich und steif verachtet. Nur wer sich nichts Besseres zum Verschenken ausdenken konnte, brachte der Tante oder Grossmutter einen lieblos in Cellophan gehüllten, an der Tankstelle gekauften Nelkenstraus. In England sprach man damals von *Petrolflowers!*

Seit einigen Jahren ist die Nelke als Schnitt- oder Edernelke (*Dianthus caryophyllus*) zurück. Die ursprünglich aus dem Mittelmeerraum stammende Art und ihre unzähligen Sorten werden hauptsächlich in Kolumbien «produziert» und

zu Tausenden an den Blumenbörsen in Europa gehandelt.

### Von der Rarität zur Massenware

Vor einigen Jahren kaufte ich in England eine Neuheit, eine rosarot mit dunklerer Mitte blühende Nelke mit dem Sortennamen «Pink Kisses». Es dauerte nicht lang, bis die zarte Schönheit auch bei uns in den Regalen der Grossverteiler stand. «Raritäten» oder Neuzüchtungen werden heute innert Kürze zur «Massenware», wenn sie beim Gartenpublikum Anklang finden. Warum nicht, wenn sie entzückend und gesund sind und zudem lang blühen?

Wie fast alle andern der über 300 Arten und unzähligen Sorten lieben die «Rosaroten Kisse» und ihre Geschwister einen Platz an der Sonne und kalkhaltiges, durchlässiges Substrat. Wir pflanzten sie zusammen mit einem Thymian, der ähnliche Vorlieben hat, in einem mit Dachgartenerde gefüllten Hochbeet. Leider haben sie sich als nicht sehr langlebig erwiesen, obwohl ich meinte, alle Ansprüche erfüllt zu haben. Deshalb wandte ich mich vermehrt den weniger auffallenden Nelken für den Steingarten zu und kaufe



Illustration aus dem «Hortus Eystettensis» von 1640.

Eine Nelkenparade für den Esstisch.



*Dianthus deltooides* Alba wächst auf einer Mauer und breitet sich dort aus.



ab zu einen «Pink Kiss» als Topfpflanze.

Auf der besonnten Kalksteinmauer machte ich erfreuliche Erfahrungen mit den Heidenelken (*Dianthus deltoides*). Je nach Sorte blühen sie weiss, rosa bis karminrot und bilden innert kurzer Zeit kleine Teppiche. Sie verlangen kaum nach der pflegenden Hand der Gärtnerin und sind auch mit leicht saurem Boden zufrieden. An ähnlicher Lage – aber im Halbschatten – wundere ich mich über eine karminrote Pfingstnelke (*Dianthus gratianopolitanus* «Emmen»). Die Züchtung von Jakob Eschmann sen. blüht zuverlässig zusammen mit einer farblich passenden Hauswurz (*Sempervivum*) und straft alle Theorie Lügen, erhascht sie doch nur wenig Sonne und wurzelt im zähen Lehmboden. Da soll noch einer Pflanzenenzyklopädien vertrauen.

#### Zu gewöhnlich für den Dichter

Andere hingegen wie z. B. der rot blühende, zierliche *Dianthus haematocalyx* x «Olymp» oder die weisse Federnelke (*Dianthus plumarius*, Sorte *unbekannt*) mit den fedrig zerschlitzten Blüten fühlen sich zwischen den künstlichen Felsspalt in Steingarten wohl. Dort blüht auch der aus

Kroatien stammende *Dianthus knappii*, der auf etwa dreissig Zentimetern hohen Stängeln kleine gelbe Blüten trägt. Der Pflanzenspezialist Dr. Fritz Köhlein<sup>2</sup> meint, diese Nelke sei höchstens wegen der seltenen Farbe gartenwürdig, da sie zu wenig Blüten entwickle, aber sie lasse sich leicht über Samen vermehren.

Mir sagt die kroatische Wildnelke zu, weil sie zart und wenig auffallend ist. Sie erinnert mich daran, dass mir die einheimische Karthäusernelke (*Dianthus carthusianarum*) mit ähnlichem Wuchs, aber karminroten Blütchen genauso gut gefällt. Sie gedieh schon zu Shakespeares Zeiten: Ob sie dem Dichter zu gewöhnlich war! Zumindest erwähnt er sie in keinem seiner Werke. Wir mussten diese Art nicht extra pflanzen, da sie als Pionierpflanze selbstständig vom nahen Rebborg einwanderte und seither in den Kieswegen wächst. Ob die Kartäusermönche mit ihr die Pest (erfolglos) bekämpften, sie als Schmetterlingspflanze schätzten oder zu einer Tinktur gegen Zahnschmerzen verarbeiteten, wie es damals üblich war, entzieht sich meiner Kenntnis. Trotzdem mag ich die Donernelke, wie sie ebenfalls heisst, denn sie ist zuverlässig gesund und wird

trotz Wandergelüsten nie lästig. Die Geschichten um das Blutströpfchen (ein weiterer Name) wären einen eigenen Artikel wert.

#### Anfällig für Pilz- und Viruskrankheiten

Genug gelobt! Leider werden viele *Dianthus* von Pilz- und Viruskrankheiten befallen, die schwierig zu bekämpfen sind. Oft hilft nur die Vernichtung, um eine Ausbreitung zu verhindern. Der erwähnte Fachmann Fritz Köhlein schreibt dazu in der zweibändigen «Staudenbibel»<sup>3</sup>: «Diese (hier geschilderten) Schädigungen sollten Pflanzenliebhaber keinesfalls von einer verstärkten Verwendung der Nelken abhalten. Gefährlich werden diese Krankheiten meistens nur in grösseren gärtnerischen Anzuchten.»

Am besten halten wir uns an diesen Rat und freuen uns, dass die Nelken ein Comeback erleben und dem Kleinbürgermief endgültig entwachsen sind.

2 Dr. hc Fritz Köhlein \*1924 ist ein deutscher Pflanzensammler, Züchter und Sachbuchautor, der eine grosse Zahl von Pflanzenbüchern, die als Klassiker gelten, geschrieben hat.

3 Jelitto/Schacht/Simon: Die Freiland-Schmuckstauden. Stuttgart 2002.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



*Dianthus haematocalyx* x Olymp in einem Felsspalt im Steingarten.

*Dianthus plumarius* ist eine Zwergnelke für den Steingarten.



Zu Ehren von Jane Austen eine Nelke mit demselben Namen.



Auch ohne Namen ist diese Gartanelke hübsch.





KAISERKRONE, SCHACHBRETTBLUME UND PERSISCHE GLOCKENLILIE

## Ein Schwestertrio für den Frühling

Es dauert nicht mehr lange, und schon ist wieder Herbst. Das bedeutet, die Pflanzzeit für Blumenzwiebeln von Tulpen, Narzissen, Hyazinthen und vielem mehr steht vor der Tür.

Auch die etwas unbekannteren, aber ebenfalls im Frühling blühenden Fritillaria-Gewächse kommen dann in den Boden. Aussergewöhnlich schön sind darunter die Schachbrettblume (Fritillaria meleagris), die Kaiserkrone (Fritillaria imperialis) und die Persische Glockenlilie (Fritillaria persica).

### Geometrische Fritillaria meleagris

Die Schachbrettblume verdankt ihren Namen der speziellen Musterung ihrer Blüte: Sie zeigt helle und dunkle weinrote Quadrate, die an das berühmte Spielbrett erinnern. Ursprünglich wächst die Zwiebelpflanze wild in den Auenlandschaften Europas und dem Kaukasus. Leider

ist ihr Bestand mittlerweile so stark zurückgegangen, dass die zarte Pflanze unter Naturschutz steht. Auch im Garten trifft man auf die zarte Pflanze eher selten. Dabei war sie in den Barockgärten des 17. Jahrhunderts noch ein blühendes Must-have, denn sie bringt Bereiche zum Blühen, die als eher schwierig gelten.

Die Fritillaria meleagris macht sich besonders an feuchten Orten gut, zum Beispiel am Rand eines Teichs oder Wasserlaufs, doch sie fühlt sich auch in einer halbschattigen Rasenfläche wohl. Wichtig ist, dass der Boden auch im Sommer immer etwas nass, humusreich

- ◀ Die Fritillaria imperialis beeindruckt mit leuchtend orangefarbene Blüten, hellgrünem, extravaganter Laub und einer Grösse von einem Meter.
- ▼ Die Schachbrettblume verdankt ihren Namen der aussergewöhnlichen Musterung ihrer Blüte.

und trotzdem gut durchlässig ist. Fühlt sich die Fritillaria meleagris im Garten wohl, kommt sie Jahr für Jahr wieder. Und mit etwas Glück zeigt sich zwischen den dunklen Blüten auch eine der seltenen weissen Schachbrettblumen.

### Stolze Fritillaria imperialis

Als Jesus auf dem Weg zum Kreuzigungsberg nach Golgatha war, senkten alle Blumen ehrfürchtig ihren Kopf. Nur die stolze Kaiserkrone weigerte sich. Wegen dieses Hochmuts bestrafte Gott sie mit nach unten geneigten Blüten. Traurig und vor Scham vergiesst sie bis heute grosse Nektartränen, die in ihren Blütenkelchen zu sehen sind ..., soweit die Sage.

Tatsächlich braucht sich die extravagante Kaiserkrone für ihr Aussehen aber ganz und gar nicht zu schämen: Angefassen bei ihren leuchtend orange- und gelbfarbenen Blüten über das





hellgrüne, extravagante Laub bis hin zu ihrer eindrucksvollen Grösse von bis zu einem Meter, sucht die *Fritillaria imperialis* ihresgleichen. Im Garten sind die exotischen Pflanzen absolut winterhart, brauchen aber unter Umständen ein Jahr, um sich zu akklimatisieren. Die Zwiebeln kommen etwa 15 Zentimeter tief mit der hohlen Seite nach oben in den Boden. Von Vorteil werden die Zwiebeln dabei leicht schräg gesetzt, damit sich obenauf kein Wasser sammelt. Die Kaiserkrone gedeiht am besten auf nährstoffreicher, gut durchgegrabener, schwerer Erde. In einem sandigen Boden sollte vor dem Pflanzen etwas Lauberde oder Kompost eingearbeitet werden. Aufgrund ihres leichten Knoblauchgeruch halten die Gewächse übrigens Wühlmäuse fern – auch von in der Nähe stehenden Narzissen und Hyazinthen.

#### Dezente *Fritillaria persica*

Die Persische Glockenlilie ist zwar keine Pflanze, die automatisch für Frühlingsstimmung sorgt, doch wer es dezent mag, wird diese Zwiebelpflanze lieben: Glöckchenähnliche, dunkellila-farbene Blüten hängen in lockeren Dolden an einem einen Meter hohen Stiel und das spitze, zum Himmel zeigende Laub ist silbrig grau-grün. Weil die Nachfrage nach der *Fritillaria persica* noch relativ gering ist, ist sie daher leider auch kein Schnäppchen. Aber sie ist ihren Preis absolut wert, denn sie hat einen modernen Look, duftet leicht süsslich und kommt viele Jahre wieder. Für Liebhaber der hellen Töne wird die Sorte «Ivory Bells» empfohlen, deren zarten Blütenköpfe in einem frischen Grün bestechen.

Besonders gut macht sich die *Fritillaria persica* in der Kombination mit hellen Narzissen und Tulpen. An den Boden stellt sie dieselben Ansprüche wie die Schachbrettblume, gepflanzt werden ihre Zwiebeln wie die der Kaiserkrone.

**Text und Bilder:** Grünes Presseportal



Wirft man einen Blick in die Blüten der Kaiserkrone, entdeckt man im dunklen Herzen dicke, weisse Nektartropfen.



#### Brem + Schwarz Elektroinstallations AG ELEKTROINSTALLATIONEN

Seit 43 Jahren lösen wir, «Brem+ Schwarz AG», Stromherausforderungen rund um die Uhr. Ein 5-Sterne-Service ist uns sehr wichtig. Freundlichkeit, Ehrlichkeit, Pünktlichkeit, ein gepflegtes Auftreten und das Achten auf Details stehen ganz oben auf der Tagesordnung.

Brem + Schwarz Elektroinstallations AG  
Baslerstrasse 125, 8048 Zürich

T 044 438 62 32, [info@brem-schwarz.ch](mailto:info@brem-schwarz.ch)  
[www.brem-schwarz.ch](http://www.brem-schwarz.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](mailto:box@ppbm.ch)  
[www.ppbm.ch](http://www.ppbm.ch)



KÜCHEN

#### BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Echte Schweizer Küchen. Wir bauen Küchen nach Mass – bis ins letzte Detail – in Top-Qualität – von A bis Z Swiss made. Seit bald 50 Jahren steht Brunner Küchen für höchste Qualität, perfekte Funktionalität und stilicheres 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](mailto:info@brunner-kuechen.ch)  
[www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

# Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:  
Telefon 058 344 91 22  
E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.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

## Unbefriedigende Perspektive

Altbekanntes vorneweg: In der Schweiz ist der Anteil Haushalte im Eigenbesitz klein. Gemäss den Zahlen der letzten ausgewerteten Volkszählung und weiteren Erhebungen lag die Wohneigentumsquote in der Schweiz bei deutlich unter 40 Prozent, im Kanton Zürich bei lediglich knapp 20 Prozent, in der Stadt Zürich sogar nur bei rund 6 Prozent. Die schweizerische Quote entspricht dem mit Abstand tiefsten Wert in Europa.

Wohnformen werden nach persönlichen Vorlieben und individuellen Möglichkeiten gewählt. Die ausschlaggebenden Ursachen, ob Menschen Eigenheimbesitzer werden oder nicht, können anhand statistischer Auswertungen untersucht werden. So wurde etwa der Frage nachgegangen, welche Personen typischerweise im Eigenheim wohnen. Anhand von Daten über im Kanton Zürich wohnhafte Personen im Alter von 30 bis 70 Jahren ergaben sich dabei folgende (wichtigste) Zusammenhänge: Personen mit höherem Einkommen und solche – unabhängig vom Einkommen – mit hoher Bildung leben häufiger im Eigenheim. Verheiratete Paare und Personen mit Kindern neigen eher dazu, Wohneigentum zu erwerben. In ländlichen Gebieten liegt die Quote der Eigenheimbesitzer im Vergleich zur städtischen Agglomeration höher. Schliesslich wird der Anteil von Wohneigentümern bei steigendem Alter immer grösser.

Statistiken und die die Zahlen begründenden Ursachen sind das eine. Die aus dem Zahlenmaterial zu ziehenden (zwingenden) Schlüsse etwas anderes. Fest steht gemäss gesicherten Umfragen jedenfalls, dass mehr als 70 Prozent der Schweizer Wohneigentümer sein oder werden möchten. Die mit Studien ermittelten Einflussgrössen lassen im Kanton Zürich mittel- bis langfristig eine Erhöhung der Wohneigentumsquote erwarten, wobei wohl die demografische Entwicklung der wichtigste Faktor sein wird. Da das Durchschnittsalter aller 30- bis 65-Jährigen in den nächsten Jahren ansteigen wird, ist allein dadurch eine Erhöhung der Eigenheimquote zu erwarten.

Aus Sicht derjenigen, die sich Wohneigentum wünschen, und aus der Sicht unseres Interessenverbandes ist allerdings das Zuwarten bis wir alle durchschnittlich älter geworden sind, eine absolut unbefriedigende Perspektive. Da muss unbedingt Einfluss genommen werden. Unsere Politik hat ein Umfeld zu schaffen, das es möglich macht, staatspolitisch wertvolle Wünsche unserer Bürgerinnen und Bürger schon vor deren Pensionierung in Erfüllung gehen zu lassen.

Hans Egloff

## Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch