

# Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Lagerfeuerromantik – Cheminées und Öfen

S. 34 Mietrecht: Was kann der Vermieter tun, wenn der Mieter nicht mehr zahlt?

S. 60 Sommer 2021: Hudelwetter, Schneckenwetter oder englisches Murky Weather?



**Infos und Adressen:**  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**Rundum-Vollservice mit  
Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und  
Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse  
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich



**249.-**  
statt 399.-

**-37%**

Inkl. Milchauf-  
schäumdüse

Exklusivité  
Fust

5 Rp.

A+

**TUR MIX Finessa Milk  
Kaffeefüllautomat**

• Kompakter, schneller und leiser  
Kaffeefüllautomat • Einfache und  
intuitive Bedienung Art. Nr. 10132972



Ideal geeignet  
gegen Kalk-  
ablagerungen

Art. Nr. 10090301

**199.<sup>90</sup>**  
statt 399.90

**-50%**

Für alle bügel-  
baren Stoffe

**PHILIPS GC8735/81  
Bügelstation**

• Variable Dampfeinstellungen  
Art. Nr. 10691099

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte

NOVAMATIC TW Adora FTL 42  
**Wäschetrockner**

- Grosse Panoramaöffnung erleichtert Be- und Entladen
  - Startaufschub bis zu 24 Std.
- Art. Nr. 10717209



**1599.-**

Tiefpreisgarantie

Inkl. praktischem Trocknungskorb

7 kg Fassungsvermögen



A++

**2798.-\***  
statt 3198.-

**-400.-**

\*Nachhaltigkeits-Bonus  
bereits abgezogen

**1599.-**

Tiefpreisgarantie

Milbenstopp-Programm: mehr  
Lebensqualität für Allergiker

8 kg Fassungsvermögen



A

NOVAMATIC  
WA Adora FL 42  
**Waschmaschine**

- Vibrations Absorbing System VAS
- Favoriten – Lieblingsprogramm auf Knopfdruck • Dampfglättan
- OptiTime – die intelligente Startaufschubfunktion Art. Nr. 10717208

**Jetzt profitieren und feines, selbstgemachtes Glacé geniessen!  
Beim Kauf eines Siemens Gefrierschranks erhalten Sie  
kostenlos einen Gelatino dazu**



**969.-**  
statt 1199.-

**-230.-**

327 Liter Nutzinhalt

Exklusivité  
Fust

D

A

No Frost

**SIEMENS GS54NAWDPH  
Gefrierschrank**

• H/B/T: 176 x 70 x 78 cm  
Art. Nr. 10657141



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

## Leben und leben lassen

Je länger es dauert, umso stärker wird meine Befürchtung, dass sich viele eine Vollkasko mentalität zulegen könnten, bei welcher der Staat gewissermassen als Versicherung dient. Als Liberaler gewohnt, selber Verantwortung zu übernehmen, bereitet mir dies Sorgen. War ich anfangs noch überzeugt, dass Covid wie einst Sars oder BSE ziemlich schnell vorbeigehen würde, fürchte ich jetzt nämlich, dass wir uns darauf einstellen müssen, länger mit der Pandemie zu leben – oder besser gesagt, mit immer neuen Varianten der Pandemie

Die Vorstellung, dass der Staat noch lange in der Rolle des Vormunds verharren könnte, ist mir ein Gräuel. Nicht, dass ich denke, die Verantwortlichen hätten alles falsch gemacht. Restriktionen waren unumgänglich und Hilfe zweifellos in vielen Fällen nötig. Ob in jedem Zeitpunkt der beste Entscheid getroffen wurde, bleibe dahingestellt. Wer garantieren kann, dass er die Lage besser unter Kontrolle gebracht hätte, werfe den ersten Stein. Auf Dauer kann es aber nicht Aufgabe des Staates sein, seine Bürger zu bevormunden. Auch nicht aus Sorge um deren Gesundheit.

Jeder soll die Freiheit haben, sich frei zu entfalten und zu leben, wie er möchte, solange er allen anderen dieselbe Freiheit gewährt. Wer sich aber aus freien Stücken für etwas entscheidet, tut dies auf eigene Kosten und muss auch die Verantwortung für die Folgen übernehmen. Aufgabe des Staates ist es, dies durch sinnvolle Rahmenbedingungen zu ermöglichen und ein Sicherheitsnetz zu schaffen für Menschen, die sich nicht selber helfen können. Es ist hingegen nicht Aufgabe des Staates, soziale Hängematten zu unterhalten und schon gar nicht, zu bestimmen, wie seine Bürger zu leben haben.

Genau dies scheint mir in der Stadt Zürich aber zu grassieren. Und zwar ganz unabhängig von der Pandemie. Ein besonders krasses Beispiel: die Wahl des Verkehrsmittels. Ob Citybike, Rennrad, BMX, Mountainbike, Lastenfahrrad oder Tandem alles ist ok, solange es kein Auto ist.

Albert Leiser



### Geschäftsstelle Hauseigentümerverband Kanton Zürich

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

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

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

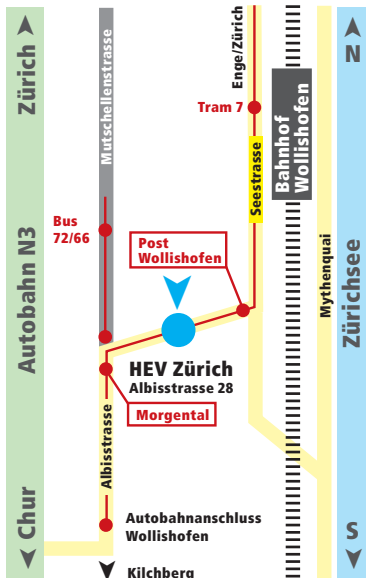
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Auflage: 62 594  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

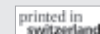
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

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

### Herausgeber

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Marc Rogge, ewz.building connect  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

### Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

### SEITE DES DIREKTORS

Leben und leben lassen 3

### SEITE DES PRÄSIDENTEN

Wohneigentum muss für Mittelstand realistisch  
bleiben 74

### POLITIK

«SYSTEMWECHSEL BEI DER  
WOHNEIGENTUMSBESTEuerung»  
Auch der Bundesrat will ungerechte Besteuerung  
der «Eigenmiete» abschaffen 7  
«Aus dem Kantonsrat» 8

### AKTUELL

SENKUNG DER VERBRAUCHSGEBÜHREN  
Trinkwasser in der Stadt Zürich soll  
günstiger werden 10

GEBAUDETECHNIK  
Welche Vorteile hat ein Kommunikationsanschluss  
für Gebäude? 13

RÜCKGANG  
Im Kanton Zürich gibt es deutlich weniger  
leere Wohnungen 16

KORREKTE VORGEHENSWEISE VERHINDERT  
UNKLARHEITEN  
Kein Stress bei der Wohnungsübergabe 21

### TRENDS

LAGERFEUERROMANTIK  
Cheminées und Öfen 29

### RECHT

MIETRECHT  
Was kann der Vermieter tun, wenn der Mieter  
nicht mehr zahlt? 34

STURMSCHADEN  
Schadenverhütung: Wenn die Versicherung nicht  
zahlen muss 37

MIETRECHT  
Muss die Mietzinserhöhung per Einschreiben  
erfolgen? 42

STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG  
Kann ein einzelner Eigentümer die Traktandierung  
eines Geschäftes fordern? 44

MIETRECHT  
Wann macht eine Betreibung bei mietrechtlichen  
Forderungen Sinn? 49

### NATUR

SOMMER 2021  
Hudelwetter, Schneckenwetter oder  
englisches Murky Weather? 60

TIERETHIK  
Was dürfen wir mit Tieren tun? –  
Eine ungelöste Frage 66

### SERVICE

Verkaufsinserate 25/26

SEMINAR  
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 41  
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –  
Aus der Praxis für die Praxis» 46

DRUCKSACHENVERKAUF  
Nebenkosten – Heizkosten 53

Bestellformular 55

Kreuzworträtsel 58

Inserenten stellen sich vor 71

Sektionen-Info 72

### ZUM TITELBILD

Gewitterstimmung im Garten: Ein fast schon  
gewohntes Bild in diesem verregneten Sommer.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube



## Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



«SYSTEMWECHSEL BEI DER WOHN-EIGENTUMSBESTEUERUNG»

# Auch der Bundesrat will ungerechte Besteuerung der «Eigenmiete» abschaffen

**Der Bundesrat beantragt dem Parlament, auf die Vorlage «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) einzutreten. Der HEV Schweiz ist hochofreut, dass der Bundesrat damit den dringlichen Handelsbedarf zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bestätigt.**

Insbesondere begrüsst der HEV Schweiz, dass der Bundesrat die von der WAK-S vorgesehene vollständige Streichung von privaten Schuldzinsabzügen ablehnt – dies aus verfassungsrechtlichen Gründen. Die bundesrätliche Unterstützung der Forderung der Kommissionminderheit für einen auf 70 Prozent der Vermögenserträge begrenzten Schuldzinsabzug findet deshalb ebenfalls die Unterstützung des HEV Schweiz.

Die WAK-S hatte an ihrer Sitzung vom 27. Mai 2021 endlich eine Gesetzesrevision für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zuhanden des Parlaments verabschiedet und den Bundesrat um Stellungnahme ersucht. Zentrale Punkte der Gesetzesvorlage sind die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz, ein zeitlich und betragsmässig befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber und die generelle Streichung aller privaten Schuldzinsabzüge, wobei eine Minderheit der WAK-S die Beibehaltung eines privaten Schuldzinsabzugs in Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge fordert. Die generelle Streichung der privaten Schuldzinsabzüge ist aus Sicht des HEV Schweiz inakzeptabel. Sie ist systemwidrig und widerspricht dem verfassungsrechtlichen Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

• Der HEV Schweiz begrüsst, dass der Bundesrat ebenfalls eine begrenzte Beibehaltung des privaten Schuldzinsabzugs fordert: Wer einen Ertrag versteuert (Eigenmietwert auf selbstgenutzten Liegenschaften oder Mietzinsein-

nahmen bei vermieteten Immobilien im Privatvermögen), muss die damit einhergehenden Gewinnungskosten in Abzug bringen können. Alles andere ist inakzeptabel und widerspricht der Bundesfassung. Der Bundesrat unterstützt damit ausdrücklich die Bemühungen des HEV Schweiz, der die generelle Streichung der privaten Schuldzinsabzüge von Anfang an scharf kritisiert und bekämpft hat.

• Ebenfalls befürwortet der HEV Schweiz, dass der Bundesrat die kantonale Kompetenz hinsichtlich der Beibehaltung des Abzugs für Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen unterstützt. Es ist sinnvoll, diese Kompetenz an das Klimaziel 2050 zu koppeln und nicht – wie von der WAK-S vorgesehen – an das vom Stimmvolk abgelehnte CO<sub>2</sub>-Gesetz.

• Der HEV Schweiz zeigt Verständnis für den Antrag des Bundesrates, den Eigenmietwert auch für Zweitwohnungen abzuschaffen. Die generelle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde zu einer effektiven Vereinfachung des Steuersystems führen. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften seitens der Tourismuskantone stark in Frage gestellt wird. Umso wichtiger ist deshalb, bei Zweitliegenschaften, bei denen der Ertrag versteuert werden muss, im Gegenzug die damit einhergehenden Kosten für Unterhalt und vor allem die Schuldzinsen zum Abzug zuzulassen.



## «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 30. August 2021 Geschäft

Postulate «Mehr Mass beim Denkmalschutz» und «Beschleunigung des Unterschutzstellungsverfahrens»

Damit der Denkmalschutz nicht selbst zu einem Relikt aus längst vergangenen Zeiten zu werden droht, fordert der Hauseigentümerverband Kanton Zürich schon seit längerem eine Modernisierung der entsprechenden Bestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Daher hat er die Stossrichtung der beiden Postulate «Mehr Mass beim Denkmalschutz» und «Beschleunigung des Unterschutzstellungsverfahrens» unterstützt, die 2016 von der GLP, EVP und BDP eingereicht wurden. Beiden Vorstössen war gemein, gewisse antiquierte gesetzliche Vorgaben zum Denkmalschutz zu modernisieren.

Der Regierungsrat ortete in seinem Bericht jedoch keinen Handlungsbedarf und beantragte

wie auch die vorberatende Kommission für Planung und Bau, die beiden Postulate als erledigt abzuschreiben. Nachdem der Kantonsrat in der Sitzung vom 30. August 2021 die beiden Vorstösse abgeschrieben hat, bleibt einstweilen alles beim Alten.

Das heisst allerdings nicht, dass es beim Denkmalschutz keiner gesetzlichen Anpassungen bedarf. Im Gegenteil: Sie sind längst überfällig. Der HEV Kanton Zürich setzt daher seine Hoffnungen auf die beiden Motionen «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz» und «Solaranlagen in geschützten Ortsbildern», die 2020 von der SVP, FDP, Mitte und EVP eingereicht wurden und die im Kantonsrat pending sind.

Mittels dieser beiden Vorstösse wird der Regierungsrat aufgefordert, die Gesetzgebung im Bereich des Denkmalschutzes pragmatischer, transparenter und eigentümergefreundlicher zu gestalten. Einerseits sollen Widersprüche in der Gesetzgebung ausgeräumt werden, um öffentliche Interessen wie innere Verdichtung, energetische Sanierungen und Klimaschutz stärker berücksichtigen zu können. Andererseits sollen aber auch die Eigentümerinteressen – öffentliche wie private – besser mit einbezogen werden.

### Abstimmungsverhalten

Postulate ohne Gegenstimmen abgeschrieben.

### 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

**Total**            **180 Sitze**

«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
für Sie unabhängig und  
neutral zu handeln.»

Sandra Spring  
Liegenschaftsbuchhaltung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen



SENKUNG DER VERBRAUCHSGEBÜHREN

## Trinkwasser in der Stadt Zürich soll günstiger werden

Bild: Adobe Stock

Der Zürcher Stadtrat hat dem Gemeinderat beantragt, ab 2022 die Gebühren für Trinkwasser um 15 Prozent zu senken. Davon profitieren können Hauseigentümerinnen und -eigentümer ebenso wie Mieterinnen und Mieter. Zudem soll die Berechnung der Gebühren an die neue Generation von Wasserzählern angepasst werden.

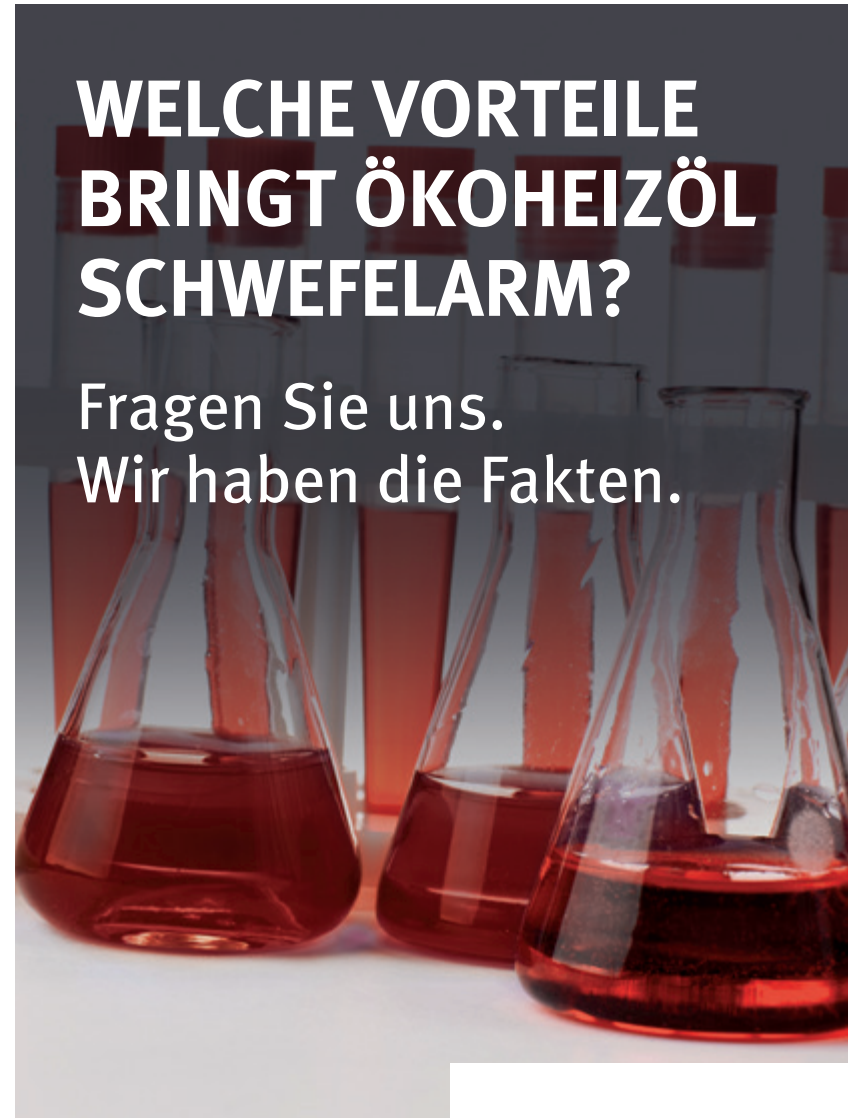
Die Wasserversorgung Zürich (WVZ) senkt die Grund- und Verbrauchsgebühren für Trinkwasser ab dem kommenden Jahr linear um 15 Prozent, wie die Stadt Zürich in einer Mitteilung berichtet. Damit sollen alle Wasserbezügerrinnen und -bezügler in der Stadt von der gesunden Finanzlage der WVZ profitieren. Mit dieser Tarifsenkung wird die WVZ auch in Zukunft ein finanziell gesundes Unternehmen bleiben und ihren Versorgungsauftrag erfüllen können. Mit der massvollen Senkung könnten die Tarife zudem über einen längeren Zeitraum stabil gehalten werden, ohne die Finanzierung der WVZ auf Kosten künftiger Generationen zu gefährden.

### Zeitgemässe Berechnungsgrundlage für Gebühren

Weiter sollen mit der Tarifsenkung auch die gesetzlichen Grundlagen (Wassertarif und Wasserabgabeverordnung) revidiert werden. Insbesondere soll eine Rechtsgrundlage für den Einsatz der neuen Generation der elektronischen, fernablesbaren Wasserzähler geschaffen werden. Entsprechend wird auch die Berechnung der Leistungs- und Anschlussgebühren neu auf der erwarteten maximalen Bezugsmenge eines Verbrauchers oder einer Verbraucherin beruhen und nicht mehr auf der Grösse des Wasserzählers. (rcv)

## WELCHE VORTEILE BRINGT ÖKOHEIZÖL SCHWEFELARM?

Fragen Sie uns.  
Wir haben die Fakten.



Kostenlose Beratung:

0800 84 80 84

## HEIZEN MIT ÖL

Die raffinierte Energie



Giorgio Giani und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10  
oder per E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch

## Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

## Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



### GEBÄUDETECHNIK

## Welche Vorteile hat ein Kommunikationsanschluss für Gebäude?

Von unterwegs in der eigenen Liegenschaft nach dem Rechten schauen, und wenn nötig sogar aktiv eingreifen zu können, galt lange Zeit als Zukunftsmusik. Dank eines modernen Gebäudekommunikationsanschlusses ist dies heute für viele Vermieterinnen und Vermieter und Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bereits Realität.

Keine angenehme Vorstellung: Während der kalten Jahreszeit gibt es eine Störung an der Heizungsanlage, und die Wärmeversorgung wird unterbrochen. Der Wohnraum wird nicht mehr ausreichend gewärmt, und das warme Wasser beim Duschen fühlt sich nur noch lauwarm an. Anstelle der Bewohnerinnen und Bewohner als letzte Meldestelle wird bei einem vernetzten Heizsystem der Alarm unmittelbar bei Ausfall an den Heizungsbauer übermittelt und dieser über die Störung informiert. In den meisten Fällen kann die Störung schon behoben werden, bevor der Ausfall bemerkt wird.

### Ein Gebäudekommunikationsanschluss – viele Anwendungsfälle

Ein weiteres System, welches auch auf einen Gebäudekommunikationsanschluss setzt, sind Lift-Alarmssysteme. Die Kommunikation kann mittels Voice-over-IP (VoIP) sicher und günstig über den zentralen Gebäudekommunikationsanschluss realisiert werden. Das monatliche Abo für einen Telefonanschluss entfällt.

Diesen Sommer wurde besonders deutlich, welche Auswirkungen Unwetter haben können. Verknüpfungen mit den Daten von Wetterdiensten können dazu eingesetzt werden, Storen oder Markisen vor Unwettern automatisch und rechtzeitig einzufahren, um z. B. Hagel- oder Sturmschäden zu vermeiden.

Auch das Auslesen von Verbrauchsdaten für Wasser, Strom oder Gas kann automatisiert werden. Über den Gebäudekommunikationsanschluss können die Daten regelmässig ausge-

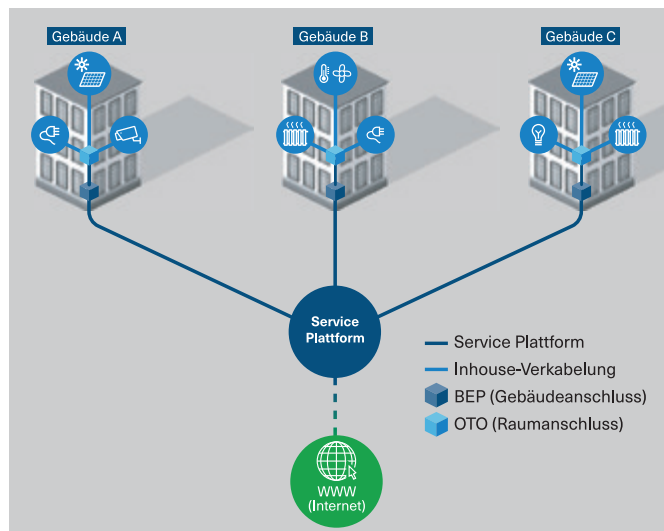
lesen werden, um so die Abrechnung zu vereinfachen. Ein Vor-Ort-Besuch der Ableserin bzw. des Ablesers erübrigt sich somit. Anstelle von Akontozahlungen werden so auch Zahlungen für den unmittelbaren, realen Verbrauch möglich.

Interessant ist es auch, wenn Bewohnerinnen und Bewohner ihren Verbrauch direkt und transparent via App oder Verbrauchsportaal im Internet verfolgen können. Dies kann das eigene Verhalten verändern, um ökologischer zu wirtschaften oder Kosten einzusparen.

Immer mehr Liegenschaften verfügen heute über eine Fotovoltaikanlage (PV-Anlage). Um die Erzeugung oder auch Speicherung des eigenen Fotovoltaikstroms im Blick zu behalten, müssen Wechselrichter und Stromspeicher mit dem Internet verbunden sein. Dies lässt sich einfach über den zentralen Gebäudekommunikationsanschluss realisieren.

Eine weitere mögliche Anwendung besteht beim Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Besonders wenn mehrere Ladestationen in der Liegenschaft betrieben werden sollen, ist eine smarte Steuerung der Ladestationen unverzichtbar, um mehrere Elektroautos laden zu können.

Eine intelligente bzw. smarte Ladestation lässt sich mit anderen elektronischen Geräten, z. B. mit einem Smart Meter oder einer PV-Anlage, vernetzen und ist über Mobilfunk, über WLAN oder mit Kabeln mit dem Internet verbunden. Dadurch kann sie mit anderen Systemen kommunizieren, die das Laden zentral verwalten. Dynamisches Lastmanagement, durch das



Smarte Gebäudekommunikationsanschlüsse sparen Zeit, Aufwand und Geld.

mehrere Ladestationen an einem Standort gleichzeitig und effizient genutzt werden können, ist somit möglich, ohne dass eine Erhöhung der Anschlussleistung für die Liegenschaft erforderlich ist.

Smarte Ladestationen können beispielsweise Ladedaten an eine Mobiltelefon-App übermitteln. Sie verfügen häufig auch über eine Authentifizierungsmöglichkeit bzw. Ladefreigabe. Damit wird sichergestellt, dass nur Berechtigte ihr E-Auto aufladen können. Eine weit verbreitete Technik dafür ist RFID (Radio-Frequency Identification = Funkfrequenz-Identifikation). Dabei werden auf einer Chipkarte entsprechende Informationen gespeichert, die von einem Lesegerät in der Ladestation ausgelesen werden können. Der grosse Vorteil: Ladevorgänge lassen sich digital erfassen und jederzeit einsehen.

Spätestens in ein paar Jahren wird dies noch wichtiger, z. B. um Elektroautos als Stromspeicher in das Stromnetz zu integrieren.

#### Glasfasertechnologie bietet die meisten Vorteile für Gebäudesysteme

All diese Beispiele veranschaulichen, wie sich für die Liegenschaft Komfort und Sicherheit im Alltag steigern lassen und gleichzeitig der Aufwand

reduziert wird. Basis für alle Anwendungen ist dabei ein zentraler Gebäudekommunikationsanschluss.

Dieser Anschluss wird heute häufig über das Mobilfunknetz (GSM) oder über DSL- bzw. Glasfasertechnologie realisiert. Beide Technologien haben Vor- und Nachteile, die je nach Einsatzzweck unterschiedlich sind.

GSM-Lösungen eignen sich besonders gut für Einsatzzwecke, die im Freien liegen, wo der Mobilfunkempfang gut ist, z. B. bei einer PV-Anlage auf dem Dach. DSL-/Glasfaser-Lösungen können darüber hinaus auch ohne Einschränkung im Unter-

geschoss eingesetzt werden, z. B. für Ladestationen in der Tiefgarage. Gebäudekommunikationsanschlüsse, welche mittels Glasfasertechnologie die Daten übertragen, sind dabei besonders zuverlässig, performant und zukunftssicher. Alle Anwendungen können über einen zentralen Anschluss laufen, wodurch man sich die Kosten für mehrere GSM-Abos erspart.

Über das Internet verbundene Gebäudesysteme ermöglichen Haus- und Wohnungsbesitzenden schon heute immer öfter einen Komfort, auf den sie nicht mehr verzichten möchten.

Gebäudekommunikationsanschlüsse werden immer häufiger von Energieversorgern und Stadtwerken angeboten.



**Marc Rogge**

Produktmanager  
ewz.building connect  
Telefon 058 319 29 33  
Marc.Rogge@ewz.ch

# Verbindet smarte Eigentümer mit ihren Liegen- schaften: ewz.building connect

Jetzt mehr erfahren:  
[ewz.ch/building-connect](http://ewz.ch/building-connect)  
058 319 47 10

**ewz**



## Im Kanton Zürich gibt es deutlich weniger leere Wohnungen

Bild: AdobeStock

Im Kanton Zürich standen am 1. Juni 2021 rund 5520 Wohnungen leer – etwa 1330 weniger als im Vorjahr. Damit ist die Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist von 0,9 auf 0,7 Prozent gesunken, ein Wert, der letztmals in den Jahren 2008 bis 2013 unterboten wurde. Ausser in der Stadt Zürich haben die Leerstände im ganzen Kanton abgenommen, überdurchschnittlich stark in ländlichen Regionen.

In mehr als 70 Prozent der Zürcher Gemeinden ist die Leerwohnungsziffer, das heisst der Anteil der Leerwohnungen am gesamten Wohnungsbestand, tiefer als im Vorjahr. Das berichtet das statistische Amt des Kantons Zürich. Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1984 verzeichneten noch nie so viele Gemeinden einen Rückgang. Die Leerwohnungsbestände sind denn auch in allen Regionen ausser der Stadt Zürich gesunken. Ausgeprägt ist die Abnahme in den ländlichen Regionen, wo die Leerstände in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich hoch waren. Dazu gehören das Weinland und das Oberland. Ebenfalls klar rückläufig war die Leerwohnungsziffer in der Region Pfannenstiel am rechten

Zürichseeufer. Auf kantonaler Ebene liegt die Leerwohnungsziffer erstmals seit 2013 unter dem Mittelwert der letzten zehn Jahre. Historisch betrachtet ist sie mit 0,7 Prozent jedoch nicht besonders tief. Gegen Ende der Nuller-Jahre sowie nach dem Jahrtausendwechsel lagen die Werte zum Beispiel teilweise klar darunter.

### Gefragt sind grosse Wohnungen

Zugenommen haben die Leerstände einzig bei den 1-Zimmer-Wohnungen. Am ausgeprägtesten ist der Rückgang bei grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Dass grosse Wohnungen seltener leer stehen, zeigt sich in fast allen Regionen. Der höhere Anteil von Wohnungen

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

### ALLES FÜR IHR WOW

Holen Sie sich mit dem UPC Giganetz superschnelles Internet für Ihr Gebäude.



Alle Informationen erhalten Sie auf:  
**[upc.ch/neuanschluss](http://upc.ch/neuanschluss) | 058 388 79 05**



## Hier könnte ihr Inserat stehen

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

<p><b>innere Verputzarbeiten</b></p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p><b>Leichtbauwände</b></p> <p><b>Isolationen</b></p>	<p>im Broëlberg 8</p> <p>8802 Kilchberg</p> <p>Telefon 044 715 53 00</p> <p><a href="http://www.gipsercoduri.ch">www.gipsercoduri.ch</a></p>
---	--

mit mindestens vier Zimmern auf dem Land ist denn auch ein Grund dafür, dass die Leerstände dort stärker abnahmen als in den dichter besiedelten Gebieten rund um die Stadt Zürich. Hinzu kommt, dass die grosse Distanz zum Zentrum als Argument gegen einen Umzug aufs Land im Zuge des Corona-bedingten Homeoffice-Aufschwungs heute weniger stark ins Gewicht fallen dürfte als früher.

**Tiefere Leerstände in Neubauten**

Erheblich war der Rückgang der Leerstände in Neubauten. Als solche gelten im Rahmen der Leerwohnungszählung Gebäude, die höchstens zwei Jahre alt sind. Relativ gesehen nehmen sie in dieser Kategorie seit längerem stärker ab als bei den Altbauten. Im Jahr 2021 hat sich diese Entwicklung nochmals akzentuiert. In diesem Jahr befinden sich nur noch 11 Prozent der Leerwohnungen in Neubauten, vor fünf Jahren waren es noch 25 Prozent. Schlüsselt man die Leerstände nach Wohnungstyp auf, zeigt sich, dass der Anteil der Einfamilienhäuser am Leerwohnungsbestand stabil geblieben ist und knapp unter 10 Prozent liegt. Unterscheidet man bei den Leerständen zwischen Eigentums- und Mietobjekten, ist der Anteil der Eigentumsobjekte in diesem Jahr wieder leicht angestiegen auf 15 Prozent.

Historisch betrachtet ist dies jedoch weiterhin ein tiefer Wert.

**Alles wegen Corona?**

Plausiblerweise erhöht die Corona-Pandemie die Nachfrage nach grossen Wohnungen, etwa weil die Menschen Platz fürs Homeoffice brauchen oder generell mehr Zeit zu Hause verbringen. Die Entwicklung der Leerstandszahlen scheint dieses Muster zu bestätigen. Auch dass die 1-Zimmer-Wohnungen vermehrt leer stehen, kann sicher teilweise mit dem Rückgang der (temporären) Arbeitsimmigration erklärt werden. Die Veränderung der Präferenzen der Wohnungsuchenden wegen der Corona-Krise ist aber nicht der einzige mögliche Faktor. Das Angebot an Neubauwohnungen nimmt seit 2018 tendenziell ab. Zudem wurden in den letzten Jahren relativ betrachtet mehr kleine als grosse Wohnungen gebaut. Der Anstieg der Leerwohnungsziffer bei den 1-Zimmer-Wohnungen und die Abnahme bei grösseren Wohnungen könnte so zumindest teilweise auch angebotsbedingt sein.

Inwiefern der Rückgang der Leerwohnungsziffer im Vergleich mit dem Vorjahr eine nachhaltige Trendumkehr einläutet, kann erst in einigen Jahren abschliessend beurteilt werden. Da die Leerwohnungszählung einer Stichtags-

logik folgt, handelt es sich jeweils nur um eine Momentaufnahme. Gerade in kleinen Gemeinden sind die jährlichen Veränderungen grossen Schwankungen unterworfen. Neubauprojekte können hier einen grossen Einfluss auf die Zahlen haben.

**Detailldaten für Gemeinden, Regionen und Bezirke finden sich auf den Websites des Statistischen Amtes des Kantons Zürich und von Statistik Stadt Zürich:**

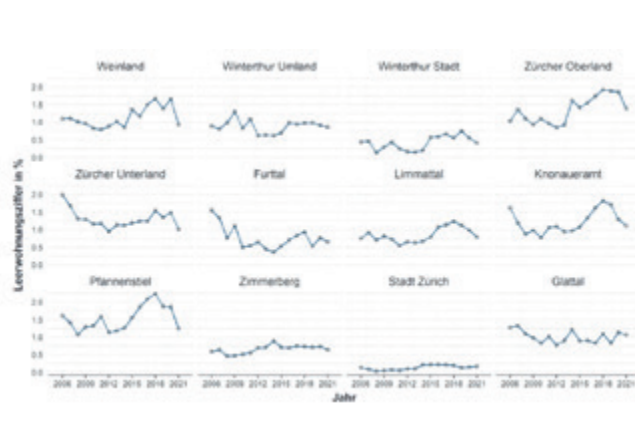


**Leerwohnungszählung**

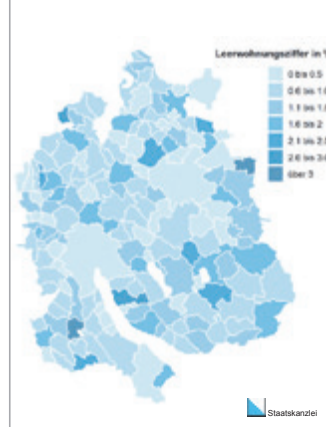
Seit 1974 wird nach Vorgaben des Bundes mit der Leerwohnungszählung jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die am 1. Juni leer stehen und zur Vermietung oder zum Kauf ausgeschrieben sind. Die Leerwohnungszahl bildet dabei nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt.

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

**Leerwohnungsziffer nach Regionen 2006–2021**



**Leerwohnungsziffer nach Gemeinden 2021**



**Handwerk**

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



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70

## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein. Absolut wasserdicht! **Magic Bat®**  
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



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

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



SIMTRA

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

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



aussergewöhnlich  
persönlich.

Bewirtschaftung  
& Erstvermietung

[www.care-immobilien.ch](http://www.care-immobilien.ch)  
044 542 09 10



100 Jahre **huber** AG

Spenglerei  
Bedachungen  
Flachdach

044 463 1130  
8045 Zürich  
[spenglerei-huber.ch](http://spenglerei-huber.ch)



KORREKTE VORGEHENSWEISE VERHINDERT UNKLARHEITEN

## Kein Stress bei der Wohnungsübergabe

Bald schon sind in der Stadt und in zahlreichen Zürcher Gemeinden wieder überall Zügelwagen auszumachen. Der Grund: Der 1. Oktober ist einer der beiden traditionellen jährlichen Hauptumzugstermine. Wir sagen, wie dieser möglichst ohne Stress und Reibereien vonstatten geht.

### Frühzeitige Planung

Der Vermieter, der ausziehende und der einziehende Mieter sollten sich möglichst rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Zudem ist es sehr wichtig, dass sich alle Parteien ausreichend Zeit für die Übergabe einräumen, das heisst mindestens eine Stunde. Falls man sich nicht auf einen Termin einigen kann, hat der Mieter die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben.

Gemäss dem Zürcher Mietvertrag erfolgt «die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr».

Für diesen Herbst heisst das, dass die Wohnung spätestens am Freitag, 1. Oktober 2021, 12.00 Uhr, zurückzugeben ist. Die Wohnungsübergabe an den neuen Mieter findet dementsprechend gemäss Zürcher Mietvertrag, «sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt».

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen

**FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN  
– ODER BESSER NOCH BEVOR**

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

noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

### Gründliche Reinigung

Zu berücksichtigen sind der Zustand bei Mietantritt sowie die sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebende Abnutzung.

Für diese (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübellöcher in einem normalen Rahmen etc.) haftet der Mieter nicht. Bis zur Rückgabe bleibt der Mieter übrigens für den kleinen Unterhalt zuständig (z. B. Ersatz zerbrochener Zahngläser, von defekten Duschbrause oder -schlauch, von defekter WC-Blende etc.).

Das Mietobjekt muss gereinigt zurückgegeben werden. Das schliesst auch Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden etc. ein. Besondere Beachtung verdienen dabei Küche und Bad (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC) sowie allfällige Teppichböden, die fachmännisch extrahiert werden müssen.

Sind umfassende bauliche Massnahmen geplant, erübrigt sich selbstverständlich so viel Aufwand.

### INFORMATION

Mit folgenden vom HEV Zürich angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

- ▶ Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034).
- ▶ Mietrecht heute (Artikel-Nr. 40054).
- ▶ Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen.
- ▶ Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info) (Artikel-Nr. 30020).
- ▶ Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten) (Artikel-Nr. 30021).
- ▶ Protokoll über Mieterwechsel 1-seitig, Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30030)
- ▶ Protokoll über Mieterwechsel 4-seitig, Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30040)
- ▶ Wohnungsabnahmewegleitung (8 Seiten) (Artikel-Nr. 30060).
- ▶ Mängelliste, Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30032).
- ▶ Protokoll für gewerbliche Räume, Garnitur 3-fach (Artikel-Nr. 30034).
- ▶ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus (Artikel-Nr. 10501)
- ▶ Inventarverzeichnis (Artikel-Nr. 10507).

Bestellformular auf Seiten 55/56 oder unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

### Detailliertes Übergabeprotokoll

Sowohl gegenüber dem ausziehenden als auch gegenüber dem einziehenden Mieter ist es wichtig, den Zustand des Mietobjektes zu dokumentieren. Ohne entsprechende Protokolle lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen, da die Beweislast beim Vermieter liegt. Entscheidend ist es, diejenigen Mängel, für welche der ausziehende Mieter geradezustehen hat, detailliert aufzuführen.

Weigert sich der Mieter, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter innerhalb zweier bis dreier Tage reagieren und ihm schriftlich eingeschrieben eine Mängelrüge stellen. Andernfalls verwirkt er seine sämtlichen Ansprüche.

Nachträglich kann der Vermieter nur noch diejenigen Mängel geltend machen, die trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren. Wenn er solche entdeckt, muss er sie dem Mieter sofort melden. (rcv)

### GVZ-Versicherungsindex bleibt unverändert

Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich legt den Gebäudeversicherungsindex jährlich, basierend auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise, fest. Obschon das Baupreisniveau leicht gestiegen ist, bleibt der Gebäudeversicherungsindex für das Jahr 2022 unverändert bei 1025 Punkten.

# Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge





Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?



Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachslernstrasse 46 | CH-8048 Zürich  
Tel. 044 431 00 22 | [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://www.blitzschutzkontrolle.ch) | [info@blitzschutzkontrolle.ch](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

## Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur  
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: **052 346 26 26**  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über  
**20 Jahre**  
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.  
Unser Zuhause.



Bassersdorf

### 5½-Zimmer-Einfamilienhaus – Ideal für Familien

Die 17 Reiheneinfamilienhäuser sind erschlossen durch Quartierstrassen und durch eine ruhige Sackgasse. Grundstücksfläche 209 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 71 m<sup>2</sup>. Baujahr 1989. Inkl. 2 Einstellplätze in der UN-Garage.

Verhandlungspreis: CHF 1 260 000.–



Bonstetten

### 5½-Zimmer-Einfamilienhaus – In einem Einfamilienhausquartier

Die Liegenschaft befindet sich an bevorzugter und sonniger Lage. Grundstücksfläche 518 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 55 m<sup>2</sup>, kinderfreundlicher Garten mit Gemüsegarten und Rasen. Baujahr 1982/Fassadenrenovation 2015/16.

Verhandlungspreis: CHF 1 615 000.– inkl. Einzelgarage, Autoabstellplatz im Freien



Uster

### 3½-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (mit Lift)

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohnquartier am südlichen -Siedlungsrand von Uster. Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 8,6 m<sup>2</sup>, Baujahr 1973. Gemeinschaftliche Waschküche und Trockenraum.

Verhandlungspreis: CHF 675 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage



Zürich-Höngg

### MFH mit 3 Wohneinheiten – Einmalige Lage mit atemberaubender Weitsicht

An exklusiver und ruhiger Lage, mit wunderbarer Aussicht über die Stadt bis zum Zürichsee. Mehrfamilienhaus mit zwei 4½-Zimmer-Wohnungen, einer 2-Zimmer-Wohnung sowie einem Studio im Untergeschoss, Baujahr 1940, Grundstücksfläche 683 m<sup>2</sup>, Bauzone: W2bl.

Verhandlungspreis: CHF 4 490 000.–

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.

Hauseigentümergeverband  
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)

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.  
Unser Zuhause.



## Verwirklichen Sie Ihren Lebenstraum in Zürich-Höngg



An der Riedhofstrasse 245, 8049 Zürich, entstehen auf das Frühjahr 2023 sechs attraktive Eigentumswohnungen. Die moderne Gebäudearchitektur mit verschiedenen Wohnungstypen und spannenden Grundrissen unterschiedlicher Ausformung prägen dieses Projekt.

Überzeugen Sie sich selbst!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Frau Caroline Meier freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.  
Direktwahl 044 487 17 82 | [caroline.meier@hev-zuerich.ch](mailto:caroline.meier@hev-zuerich.ch)

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)

### Gute Bauzeit.

044 914 40 40  
[dozzabau.ch](http://dozzabau.ch)

**DOZZA**



Vor Ort  
& zusätzlich  
online!

**Viterma Hausmessetage:**  
**24. und 25. September von 9 bis 17 Uhr**  
Informieren Sie sich über Ihr neues Wohlfühlbad!

Viterma AG  
Bauarena: Industriestrasse 18, 8604 Volketswil | 079 837 81 70  
Alle Infos unter: [www.viterma.ch/hausmesse](http://www.viterma.ch/hausmesse)



1



2

## Lagerfeuerromantik

Sie spenden nicht nur Wärme, sondern sind auch wahre Blickfänge. Hersteller präsentieren neue Cheminées und Öfen, die Bühnen für fesselnde Flammenspiele sind.

Redaktion **traumhaus**



3

**1 | Feurige Röhre** – Damit der Holz- und Gaskaminofen «Viva L» an jedem Platz eine gute Figur macht, stellt ihn die Attika Feuer AG neu in der Grösse 140 Zentimeter her. Dank dem Customized-Konzept, mit dem sowohl Farbe als auch Material individuell ausgewählt werden können, fügt sich der Kaminofen optimal in die Umgebung ein. [attika.ch](http://attika.ch) **2 | Kantige Formen** – Der «swissfirecube» der Ganz Baukeramik AG überzeugt mit einem geradlinigen Design und einer detaillierten Verarbeitung. Der reduzierte Schwarzstahl setzt das Feuer in den Mittelpunkt. [ganz-baukeramik.ch](http://ganz-baukeramik.ch) **3 | Dauerbrenner** – Drei Räume, ein Ofen. Der Pelletofen «Sumo» von Rika transportiert die vom Ofen erwärmte Luft über ein Gebläsesystem in bis zu zwei weitere Räume. Dank zahlreichen Seitenverkleidungen unterstreicht der Ofen das individuelle Ambiente. [rika.at](http://rika.at)

4



5



6



7

**4 | Rundum-sorglos-Paket** – Die Installation erfolgt schnell und einfach, die Flügeltür schliesst automatisch, und die Brennkammer reinigt sich selbst. Der «Vivo 90 Wood» der MCZ Group ist ein echtes Highlight in jedem Raum. [mczgroup.it](http://mczgroup.it) **5 | 360°-Blick** – Der «Cubeo» der Firma Rüegg Cheminée Schweiz AG ermöglicht einen Blick von fast allen Seiten auf das Flammenspiel. Ein echter Blickfang. [ruegg-cheminee.com](http://ruegg-cheminee.com) **6 | Schwebend** – Er hing schon in Museen und wurde für sein Design gelobt: Der frei hängende «Gyrofocus» der Wirth & Schmid AG mit massgeschneidertem Rauchrohr macht in jeder Raumhöhe eine gute Figur. [wirth-schmid.ch](http://wirth-schmid.ch) **7 | Speicherprofi** – Der «T-Line»-Speicherofen von Tiba strahlt über 16 Stunden lang Wärme aus. Am Morgen anfeuern, am Abend die wohlige Wärme geniessen. [tiba.ch](http://tiba.ch)

# Ernst Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon

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

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

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

**Eggenberger Kaminfegererei GmbH**

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

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94  
info@eggenberger.ch [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)



/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG



LÜFTUNG



KLIMA



MSRL



SANITÄR

**KOSTER**

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch  
[kosterag.ch](http://kosterag.ch)

/ SOS - 24H SERVICE

AquaZino®

## Umweltfreundlicher Kalkschutz



**KOSTENLOS TESTEN!**

### Wasserqualität ist Lebensqualität

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



**Hydro Service  
Schweiz**

Telefon: 0800 88 33 99 | [hydro-service.ch](http://hydro-service.ch)

Mitglied Schweizerischer  
Verein des Gas- und Wasserfaches



## MIETRECHT

# Was kann der Vermieter tun, wenn der Mieter nicht mehr zahlt?

**Bleibt die Miete aus, hat der Vermieter verschiedene Möglichkeiten, wie er vorgehen muss. An dieser Stelle sind die einzelnen Schritte aufgeführt.**

*Wie muss der Vermieter vorgehen, wenn der Mieter mit seinen Mietzinszahlungen im Rückstand ist?*

Der Vermieter muss dem Mieter eine schriftliche Zahlungsaufforderung zukommen lassen, per Einschreibebrief (aus Beweisgründen). Diese muss nach Art. 257d OR eine Zahlungsfrist von 30 Tagen enthalten sowie die Androhung der ausserordentlichen Kündigung für den Fall, dass innert dieser Frist die ausstehende Miete nicht beglichen würde. Mit dieser Zahlungsaufforderung dürfen nur fällige Mietzinse sowie ausstehende Nebenkosten gemahnt werden, nicht aber ein allenfalls noch nicht bezahltes Mietzinsdepot oder andere Forderungen. Die 30-tägige Zahlungsfrist beginnt mit dem der Zustellung folgenden Tag.

*Für Familienwohnungen gelten besonders strenge Vorschriften. Welche?*

Bei Familienwohnungen müssen sowohl das Schreiben mit der Androhung der Kündigung als auch die Kündigung selber an beide Ehegatten separat adressiert und mit separaten Couverts zugestellt werden. Dient die gemietete Sache einer registrierten Partnerschaft als Wohnung, kommen ebenfalls die Vorschriften über Familienwohnungen zur Anwendung.

Bei Mietergemeinschaften genügt dagegen beim Schreiben mit der Androhung der Kündigung ein Schreiben an alle Mieter, die im Vertrag bezeichnet sind. Die Kündigung muss ebenfalls

nicht separat zugestellt werden; hingegen müssen alle Mieter auf dem Formular genannt werden.

*Was muss der Vermieter tun, wenn das eingeschriebene Mahnschreiben wieder zurückkommt?*  
Kann das Schreiben dem Mieter nicht zugestellt werden, gilt der letzte Tag der postalischen Abholfrist als Empfangsdatum. Die Frist von 30 Tagen beginnt am darauf folgenden Tag. Eine Wiederholung des Schreibens ist also nicht erforderlich. Retournierte Couverts sind unbedingt zu Beweis Zwecken ungeöffnet aufzubewahren.

Faustregel: Wenn der Mieter 40 Tage nach Aufgabe des Schreibens den ausstehenden Betrag nicht bezahlt hat, ist in der Regel die Frist gewahrt und das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden. Endet die Zahlungsfrist an einem Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der darauf folgende Werktag der letzte Tag der Frist. Die Kündigung hat am Tag nach Ablauf der Zahlungsfrist zu erfolgen.

*Wenn der Mieter innerhalb dieser Frist keine Mietzinszahlung getätigt hat, wie hat der Vermieter vorzugehen?*

Dann kann mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden. Das kann man übrigens auch, wenn nur ein Teil, aber eben nicht der ganze gemahnte Betrag bezahlt worden ist. Für die Kündigung ist das amtliche Formular zu verwenden.

*Trotz Kündigung zieht der Mieter nicht aus dem Mietobjekt aus. Was muss der Vermieter unternehmen?*

Er muss ein Ausweisungsbegehren stellen, im Kanton Zürich beim Einzelrichter.

*Nehmen wir an, das Gericht hat das Begehren des Vermieters geschützt, der Mieter zieht aber immer noch nicht aus. Wie hat der Vermieter dann vorzugehen?*

Zunächst muss er beim Gericht eine Rechtskraftbescheinigung des Entscheides des Gerichtes einholen. Dann kann er mit dem Vollstreckungstitel an das Gemeinde-/Stadtammannamt gelangen, welche sodann die Ausweisung des Mieters vornimmt.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich


dieFensterbauer.ch

mit den echten Schweizerfenstern



**biberbau**

8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
dieFensterbauer.ch

swissmade 



## 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

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

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



BESUCHEN SIE DEN HEV ZÜRICH AUF  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)



## ATTICO<sup>®</sup>

### ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

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

**H'ARING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## STURMSCHADEN

# Schadenverhütung: Wenn die Versicherung nicht zahlen muss

«Im Zusammenhang mit dem heftigen Unwetter am 13. Juli 2021 über der Stadt Zürich wurden einige Vertikalmarkisen unserer im Februar 2021 neu erstellten Liegenschaft (Stockwerkeigentum) stark beschädigt. Die ausgefahrenen Vertikalmarkisen sollten eine zu intensive Erwärmung der Innenräume während der Abwesenheit der Eigentümer vermeiden. Den Schaden haben die betroffenen Stockwerkeigentümer, dazu gehören auch wir, umgehend der Gebäudeversicherung Kanton Zürich gemeldet. Eine Vergütung des Schadens wird durch die Gebäudeversicherung jedoch verweigert. Wie ist die Rechtslage?»

Bei der Klärung der Rechtslage stellen sich Ihnen folgende zwei Fragen:

1. *Wem gehören in Ihrer Stockwerkeigentümergeinschaft die Markisen? Der Gemeinschaft oder dem Stockwerkeigentümer?*
2. *Übernimmt die Gebäudeversicherung diesen Schaden?*

### Antwort auf Frage 1:

Gemäss den Ausführungen in Ihrem Reglement werden die Fenster und Balkontüren inklusive Rahmen und ergänzenden Einrichtungen wie die Vertikalmarkisen ausdrücklich bei den zum Sonderrecht gehörenden Teilen aufgeführt. Sie als Stockwerkeigentümerin sind somit verpflichtet, Ihre Fenster bzw. die beschädigten Vertikalmarkisen auf eigene Kosten in einwandfreiem Zustand zu unterhalten bzw. zu bringen (siehe auch: Stockwerkeigentum, März 2016, Seite 68 ff. von Monika Sommer).

### Antwort auf Frage 2:

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) deckt die finanziellen Folgen von Elementarschäden an Gebäuden, die entstanden sind durch

Sturmwind<sup>1)</sup>, Hagel, Überschwemmungen infolge von Niederschlägen, Lawinen, Schneedruck und -rutsch, Steinschlag und Erdbeben an Gebäuden (Gesetz über die Gebäudeversicherung, GebVG, § 19). Der Selbstbehalt beträgt

Finden Sie  
Erholung und Inspiration  
mit **auftanken.TV**



**auftanken.tv**

Wie empfangen?

SwisscomTV 73/98	DCG Quickline 54
UPC 76	SASAG 54
Sunrise NEO 57	GGA Maur 34
Salt 123	M-BudgetTV 78

[www.auftanken.tv](http://www.auftanken.tv): Livestream

<sup>1</sup> Gemäss GVZ bedeutet Sturmwind: Kollektivschadenbild, d. h. kein isolierter Schaden und/oder mehrere Böenspitzen  $\geq 100$  km/h bzw. 10-Minuten-Mittel der Windgeschwindigkeit  $\geq 63$  km/h (meteorologisch belegt).



Markisen halten nur Winde bis ca. 30 km/h aus.

Bild: Anita Lankau

500 Franken. Bedingung für die Elementarschadendeckung ist, dass der Sturm im Sinne des Gebäudeversicherungsgesetzes den Schaden verursacht hat und der Storen/die Markise eingezogen bzw. eingefahren war.

Einrichtungen am Gebäude, wie fest montierte Sonnenstoren (Markisen), werden durch die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) gegen Elementarschäden wie Sturm und Hagel versichert.

### Schadenprävention

In § 39 Abs. 1 GebVG steht, dass der Versicherte zur Verhütung von Schäden alles Zumutbare vorzukehren hat. Elementarschäden an Gebäuden, die **voraussehbar waren und deren Entstehung durch zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können**, sind deshalb nicht versichert.

Für einen sorgfältigen Eigentümer wäre das Einziehen der Vertikalmarkise aufgrund der angekündigten Wetterlage notwendig gewesen und stellt fraglos **«eine zumutbare schadenver-**

**mindernde (-verhindernde) Massnahme» dar. Bedingt durch ihre Windempfindlichkeit wird die Markise meistens bereits beschädigt, bevor von einem Sturm im Sinne der Definition gemäss GVZ gesprochen werden kann.** Sie halten in der Regel nur Winden bis ca. 30 km/h verlässlich stand und sind nicht als permanenter Wetter-/Sonnenschutz bzw. Überdachung bei Regen gedacht. Schadensursache ist somit nicht das Elementarereignis «Sturmwind» (§ 19 Ziff. 1 GebVG des Kantons Zürich), sondern die nicht vorgenommene gebotene und zumutbare Handlung (§ 39 Abs. 1 GebVG).

### Fazit

Kündigen die Medien einen Sturm im Voraus an, ist der Versicherungsnehmer grundsätzlich verpflichtet, Sicherungsmassnahmen zu treffen, um einen Schaden zu verhindern. Ihre Vertikalmarkisen müssen in Eigenverantwortung bei herannahenden Unwettern, vor jedem längerem Weggang oder nachts deshalb rechtzeitig und vollständig eingezogen, aufgerollt bzw. im eingezogenen Zustand belassen werden, da Sie und Ihre betroffenen Nachbarn sonst keinen Anspruch auf eine Schadensvergütung durch die GVZ haben.

### Mehr Infos siehe:



Versicherungsleistungen



Rechtsgrundlagen



Abgrenzungsrichtlinien



Anita Lankau

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



**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**

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

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

Planung und Projektierung von Umbauten und Renovationen

Bauleitung, Bauabnahme

Energienachweis (GEAK / GEAK Plus, Minergie)



**GÄCHTER AG**  
QUALITÄT AM BAU

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



## WOLF seit 15 Jahren in Wädenswil

Das Vertrauen und die Nähe zu unseren Kunden ist einer der wichtigsten Gründe für unseren Erfolg. In unseren Ausstellungsräumen präsentieren wir Ihnen unsere Produkte wie Aluminiumfensterläden und Zargen, Rollläden und Balkonverkleidungen sowie sämtliche gängigen Beschattungslösungen, vom einfachen Sonnenschirm bis zur grosszügigen Pergola, mit Smart-Home-Technologie, live und zum Anfassen.

Die Wolf Storen AG ist ein Familienunternehmen mit über 50 Jahren Erfahrung.

Mit eigener Aluminiumschlosserei/-schweisserei und modernster Pulverbeschichtung sind wir in der Lage, den Kunden sowohl im Neubau als auch bei der Renovation von Altbauten individuelle Lösungen zu bieten.

Unser ServiceWolf-Team verfügt über fahrende Werkstätten und repariert grösstenteils vor Ort auch alle Fremdprodukte.

Besuchen Sie unseren Showroom in der Friedbergstrasse 7 in Wädenswil nach telefonischer Terminvereinbarung.

Fragen Sie nach einem «Tag der offenen Tür». Dann gibt es immer Spezialkonditionen!



Stellt alles in den Schatten.

### Wolf Storen AG

Markus Müller  
Friedbergstrasse 7  
8820 Wädenswil  
Telefon 044 780 93 21

### Wolf Storen AG

Oliver Mäder  
Büelstrasse 42  
8132 Hintereg  
Telefon 079 352 11 74

## SEMINAR

# «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

**REFERENTEN:** Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;

Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;

Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

## Themen des Seminars

### Grundlagen

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

### Immobilien

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

### Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 30. November 2021,  
8.30 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der  
Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld  
auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse  
müssen übereinstimmen.  
\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 30. November 2021

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

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

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

## MIETRECHT

# Muss die Mietzinserhöhung per Einschreiben erfolgen?

«Ich habe die Wohnung meiner Mieterin saniert und möchte aufgrund der wertvermehrenden Investitionen eine Mietzinserhöhung machen. Ich wohne im selben Haus und habe ein gutes Einvernehmen mit der Mieterin. Deshalb möchte ich grundsätzlich keine Einschreiben verschicken, sondern ihr die Erhöhung lieber persönlich übergeben. Müsste ich die Mietzinserhöhung aus formellen Gründen per Einschreiben versenden?»

## Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung

Die Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung bei Wohn- und Geschäftsräumen sind in Art. 269d OR und Art. 19 VMWG detailliert geregelt. So kann eine Erhöhung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin ausgesprochen werden und muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist der Mieterschaft mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss auf einem vom zuständigen Kanton, in dem sich das Mietobjekt befindet, genehmigten Formular erfolgen und sie muss klar begründet werden.

## Zustellung per Einschreiben

Über die Form der Zustellung schweigt sich das Gesetz und die Verordnung aus. Es gibt also keine Pflicht, die Mietzinserhöhung per Einschreiben zu versenden.

Aus Beweisgründen wird jedoch grundsätzlich eine Zustellung per Einschreiben sowie die Aufbewahrung des Einschreibe-Belegs empfohlen. Falls das Einschreiben von der Mieterschaft nicht abgeholt wird, gilt es am letzten Tag der postalischen Abholfrist als zugestellt. Das bedeutet, dass man das Einschreiben am besten 20 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist absendet (also z. B. bei einem Mietverhältnis für Wohnräume für eine Mietzinserhöhung per 1. Oktober das Einschreiben spätestens am 10. Juni auf die Post bringen, damit es sicher am 20. Juni als zugestellt gilt). Ein nicht abgeholtes Einschreiben kommt wieder zur Vermieterschaft zurück und sollte aus Beweisgründen ungeöffnet aufbewahrt werden.

## Persönliche Übergabe

Wenn man als Vermieter ein gutes Verhältnis mit der Mieterschaft hat, spricht nichts dagegen,

die Mietzinserhöhung persönlich zu überreichen. Aus Beweisgründen sollte man eine Kopie der Mietzinserhöhung vorbereiten mit dem Vermerk «im Original erhalten am ...», welche die Mieterin handschriftlich unterschreibt mit Angabe des Datums. Dies genügt als Beweis der Übergabe. Wenn es sich bei der Mieterschaft um mehrere Mieter handelt, Ehegatten, Paare oder Wohngemeinschaften, braucht es aus Beweisgründen die Unterschrift aller Solidarmieter.

Für den Fall, dass das Einvernehmen mit der Mieterschaft doch nicht so gut ist, wie man gedacht hat, und sich die Mieterschaft weigert, die Mietzinserhöhung persönlich entgegenzunehmen und dies unterschriftlich zu bestätigen, sollte man die persönliche Übergabe früh genug einplanen, sodass man gegebenenfalls doch noch eine schriftliche Zustellung per Einschreiben machen kann und die Frist (Kündigungsfrist plus zehn Tage) eingehalten ist.

Eine persönliche Aushändigung des Mietzinserhöhungsformulars kann man selbstverständlich auch dann noch versuchen, wenn man bereits zu spät dran ist für eine postalische Zustellung per Einschreiben. Solange die Mitteilungsfrist (Kündigungsfrist plus zehn Tage) eingehalten wird und der Mieter das Formular entgegennimmt und dies unterschriftlich bestätigt, ist die Mietzinserhöhung rechtzeitig.

## Fazit

Eine Zustellung des amtlichen Formulars per Einschreiben ist also nicht Pflicht, aber in den meisten Fällen empfehlenswert.



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



**SCHERRER**

## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ



Stiftung  
PWG

**Damit Ihr Miet-  
haus Miethaus  
bleibt**

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

**pwg.ch**

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

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

**WEBER**

WEBER DACH AG  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

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

## STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

# Kann ein einzelner Eigentümer die Traktandierung eines Geschäftes fordern?

Der Verwalter, der die Versammlung einberuft, erstellt die Traktandenliste. Die Traktandenliste umschreibt die zur Beschlussfassung vorgesehenen Geschäfte in der Regel stichwortartig (z. B. Feststellen der Beschlussfähigkeit, Bestimmung der Stimmzähler, Abnahme des Protokolls des Vorjahres, Genehmigung der Jahresrechnung, Genehmigung des Budgets etc.). Doch wem steht das Recht auf die Traktandierung zusätzlicher Geschäfte zu?

Der Anspruch jedes einzelnen Stockwerkeigentümers, die Traktandierung bestimmter Verhandlungsgegenstände für eine ordentliche oder ausserordentliche Versammlung zu verlangen, ergibt sich nicht aus dem Gesetz. Auch in der Rechtslehre wird ein Traktandierungsanspruch des einzelnen Stockwerkeigentümers grundsätzlich verneint.

Wenn der einzelne Stockwerkeigentümer nicht traktandieren kann, wem steht dann das Traktandierungsrecht zu?

Das Recht, die Traktandierung eines Geschäftes zu verlangen, muss der gleichen Anzahl von Stockwerkeigentümern, welche auch die Einberufung einer Versammlung verlangen kann, zugestanden werden. Grundsätzlich muss ein Begehren um Traktandierung also von mindestens einem Fünftel der Eigentümer unterstützt werden (Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 64 Abs. 3 ZGB). Das Reglement kann jedoch das Antragsrecht auf Traktandierung auch jedem einzelnen Eigentümer oder dem Ausschuss einräumen. Ausnahmsweise und in gewissen Belangen, so etwa bei der Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund oder der Durchführung notwendiger baulicher Massnahmen, kommt das Antragsrecht jedem einzelnen Stockwerkeigentümer zu.

Um den Stockwerkeigentümern eine gute Vorbereitung zu ermöglichen, sind die Anträge der Geschäfte dem Verwalter noch rechtzeitig vor der Einberufung der Versammlung zuzustellen. Mit Vorteil wird eine Frist für

die Einreichung von Anträgen durch die Stockwerkeigentümer ins Reglement geschrieben. In der Praxis teilt der Verwalter oder die Verwalterin mit der Voranzeige des Termins mit, bis wann allfällige Anträge einzureichen sind.

Das Traktandierungsrecht des einzelnen Stockwerkeigentümers kann reglementarisch festgelegt werden, ansonsten gilt, dass ein Fünftel aller Stockwerkeigentümer gemeinsam das Recht der Traktandierung ausüben.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



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



**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**

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

## Hauseigentümerverband Dübendorf & Oberes Glattal

Absage Veranstaltungen 2021

Wegen der aktuellen Corona-Situation sehen wir uns leider gezwungen, alle für den Herbst 2021 geplanten Vorträge **abzusagen**.

Wir danken für Ihr Verständnis und hoffen, Sie im nächsten Jahr wieder zu unseren Veranstaltungen mit qualifizierten Referenten und interessanten Themen rund um das Wohneigentum begrüßen zu können.

Bitte bleiben Sie gesund.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

### Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## 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 Verwaltungs 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"/>	

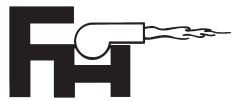
**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

# Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG  
F. Häseker, P. Häseker  
Gerlisberg, 8302 Kloten  
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42  
[www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch](http://www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch)

## Ihr sicherer Partner für

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

## Pures Wohnbefinden



### Fäs Installationen AG

Sanitär, Heizung, Klima, Spenglerei  
Bernerstr. Nord 210, 8064 Zürich  
Tel. 043 321 77 04  
[www.faesinstallationen.ch](http://www.faesinstallationen.ch)

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  [sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

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

## MIETRECHT

# Wann macht eine Betreuung bei mietrechtlichen Forderungen Sinn?

«Mein Mieter hat zwei Mietzinse nicht bezahlt, aber er verspricht immer, dies nachzuholen. Jetzt habe ich keine Geduld mehr und möchte das Geld einfordern. Zudem bestreitet er die Nebenkostenabrechnung und will die von mir geforderte Nachzahlung nicht begleichen. Wie soll ich nun vorgehen?»

### Einleitung der Betreuung

Die Betreuung wird eingeleitet mit dem Betreibungsbegehren, welches Name und Wohnort des Gläubigers sowie des Schuldners enthalten muss sowie die Forderungssumme in Schweizer Währung; bei verzinslichen Forderungen der Zinsfuss und der Tag, seit welchem der Zins gefordert wird. Das Betreibungsbegehren muss unterschrieben an das örtlich zuständige Betreibungsamt abgegeben werden. Ordentlicher Betreibungsort ist grundsätzlich am Wohnsitz des Schuldners. «Wohnsitz» bedeutet hier der Ort, wo sich eine Person mit der Absicht des dauernden Verbleibes aufhält, nicht unbedingt dort, wo die Schriften hinterlegt sind.

Juristische Personen sind an deren Sitz zu betreiben, eine Stockwerkeigentümergeinschaft zwingend am Ort der gelegenen Sache.

### Zahlungsbefehl und Rechtsvorschlag

Im Anschluss erlässt das Betreibungsamt den Zahlungsbefehl und stellt ihn dem Schuldner entweder durch den Betreibungsbeamten oder durch die Post zu. Der Zahlungsbefehl informiert den Schuldner, dass er innert 20 Tagen die Forderung samt Betreuungskosten bezahlen kann, und dass er, wenn er die Forderung bestreiten will, innert 10 Tagen nach der Zustellung Rechtsvorschlag erheben kann. Er wird auch informiert, dass bei Unterlassung des Rechtsvorschlages, die Betreuung ihren Fortgang nehmen wird. Rechtsvorschlag kann sofort dem Überbringer des Zahlungsbefehls oder beim Betreibungsamt mündlich oder schriftlich

erklärt werden. Der Rechtsvorschlag bewirkt die Einstellung der Betreuung.

### Beseitigung des Rechtsvorschlages – Rechtsöffnung – Fortsetzung

Danach muss der Rechtsvorschlag vom Gläubiger beseitigt werden; dafür gibt es drei Möglichkeiten. Welchen Weg er konkret beschreiten kann, hängt vor allem von den Beweismitteln ab, die ihm zum Nachweis seiner Forderungen zur Verfügung stehen.

Zum Beispiel einer Vermieterin, die einen Mieter für ausstehende Mietzinse betrieben hat, steht der Weg der provisorischen Rechtsöffnung zur Verfügung, da er über einen Rechtsöffnungstitel verfügt. Diese Forderung beruht auf einer durch Unterschrift des Schuldners bekräftigten Schuldanerkennung: dem Mietvertrag. Es kann somit beim Einzelrichter im summarischen Verfahren am Bezirksgericht des Betreibungsortes das Begehren um Rechtsöffnung gestellt werden. Dem Schuldner/Mieter stehen dann nur folgende Verteidigungsmittel zur Verfügung: er könnte zum Beispiel die Gültigkeit der Unterschrift bestreiten oder einwenden, die Schuld sei getilgt, etwa durch Zahlung, Erlass oder Stundung. Er muss dies jedoch sofort glaubhaft resp. überwiegend wahrscheinlich machen. Wenn ihm das nicht gelingt, erteilt das Gericht die Rechtsöffnung. Der Schuldner hat dann nur noch die Möglichkeit, die Aberkennungsklage zu erheben und zu versuchen, im ordentlichen Verfahren die Gerichte von seinen Behauptungen zu überzeugen. Tut er dies nicht oder wurde gar nie Rechtsvorschlag erhoben, wird die Rechtsöffnung

definitiv und der Gläubiger kann das Fortsetzungsbegehren stellen, frühestens 20 Tage nach Zustellung des Zahlungsbefehls. Dieses Recht erlischt ein Jahr nach der Zustellung des Zahlungsbefehls. Ist Rechtsvorschlag erhoben worden, so steht diese Frist zwischen der Einleitung und der Erledigung eines dadurch veranlassten Verfahrens still. Das Betreibungsamt hat nach Erhalt des Fortsetzungsbegehrens die Pfändung zu vollziehen, sofern die Schuld noch immer nicht beglichen wurde. Dem Schuldner wird die Pfändung spätestens am vorhergehenden Tage angekündigt.

#### Kein Rechtsöffnungstitel?

Oft hat ein Vermieter andere Forderungen an einen Mieter, z. B. ein unbezahlter Nebenkostensaldo oder eine Forderung aufgrund von Beschädigungen an der Mietsache. In so einem Falle macht in der Regel eine Betreibung keinen Sinn, da keine Schuldanerkennung vorliegt. Im Gegenteil, allenfalls bestreitet ja der Mieter die Forderung sowieso. Hier bleibt nur der Weg über das ordentliche Verfahren, also Einleitung einer Klage bei der zuständigen Mietschlichtungsstelle. Kann dort keine Einigung erzielt werden, ist der Vermieter gehalten, an das ordentliche (Miet-)Gericht zu gelangen.

#### Ediktalverfahren

Eine nützliche weitere Sache gilt es zu erwähnen. Es kommt immer wieder vor, dass ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses (oder vorher) verschwindet. Man hat keine Adresse, Telefon oder Mail gibt es nicht oder wird nicht beantwortet. Auf der Bank liegt immerhin noch ein Mietkautionskonto, auf welches der Vermieter aber keinen Zugriff hat, denn er braucht ja für die Auszahlung die Zustimmung des Mieters resp. einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein Urteil.

In diesem Fall, wenn weder ein Aufenthaltsort noch ein neuer Wohnsitz (entsprechende Recherchen sind vorzuweisen) eruiert werden kann, ist die Einleitung der Betreibung am letzten bekannten Wohnsitz denkbar. Diese Betreibung wird im Ediktalverfahren geführt, das heisst, sämtliche Zustellungen an den Schuldner werden mittels Publikation in den Amtsblättern vollzogen. Es ist davon auszugehen, dass dann vom Schuldner kein Rechtsvorschlag erhoben wird, da er von der «Zustellung» keine Kenntnis hat, und dadurch der Zahlungsbefehl rechtskräftig wird. Anschliessend würde die Bank das Kautionsgeld ausbezahlen.

Das Betreibungsbegehren im Falle eines Faustpfandes – um ein solches handelt es sich sinngemäss beim Bankkonto – kann wahlweise am Ort der gelegenen Sache oder aber am ordentlichen Betreibungsort eingeleitet werden. Im Betreibungsbegehren muss der Pfandgegenstand angegeben werden und, dass es um eine Betreibung auf Pfandverwertung geht. Es müssen im Forderungsgrund oder in den Bemerkungen folgende Angaben aufgeführt werden: das Pfand und der Ort, wo das Pfand liegt. Am besten ist es, dass sich betroffene Eigentümerinnen beim Betreibungsamt melden, entweder am Sitz der Bank oder je nachdem auch am letzten bekannten Wohnort des Mieters, damit diese Betreibung so in die Wege geleitet werden kann.



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

### Unveränderter hypothekarischer Referenzzinssatz für die Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt auch ab dem 1. September 2021 unverändert auf dem Stand von 1,25%. Damit ergibt sich bei bestehenden Mietverhältnissen weiterhin kein aktueller Senkungs- oder Erhöhungsanspruch für die Mietzinsen.

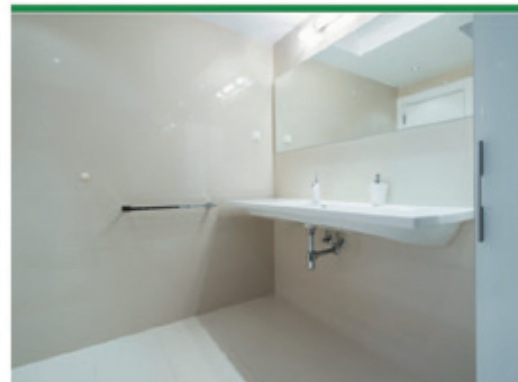


**ML-Haustechnik GmbH**  
Sanitär + Heizung  
Langhagweg 6  
8047 Zürich



## Heizung

Wir bieten Arbeiten an Fussbodenheizungen, Wärmepumpen uvm. an.



## Sanitär

Wir sind unschlagbar bei der Verwirklichung Ihrer Traum von Moderne Bäder, Badsanierung uvm.



## Leitungen

Wir übernehmen die Planung, Montage und Installation, Inbetriebnahme, Wartung und Reparatur. Alles von A bis Z für Sie.

www.certum.ch



**Sicherheit.**

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

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

**STROM SERVICE**  **7/24**   
STADTBEKANNT

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

TEL. 044 438 62 32  
www.stromservice724.ch

**STROM SERVICE**  **7/24**   
STADTBEKANNT

EINE MARKE DER **BREM + SCHWARZ ELEKTROINSTALLATIONEN AG**

**Zwischen Gross und Klein  
ist de Capitani.  
Seit über 100 Jahren.**

Ihr kompetenter Ansprech-  
partner für Umbauten,  
Fassadenrenovation und  
Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail kontakt@decapitanibau.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.faellag.ch

## DRUCKSACHENVERKAUF

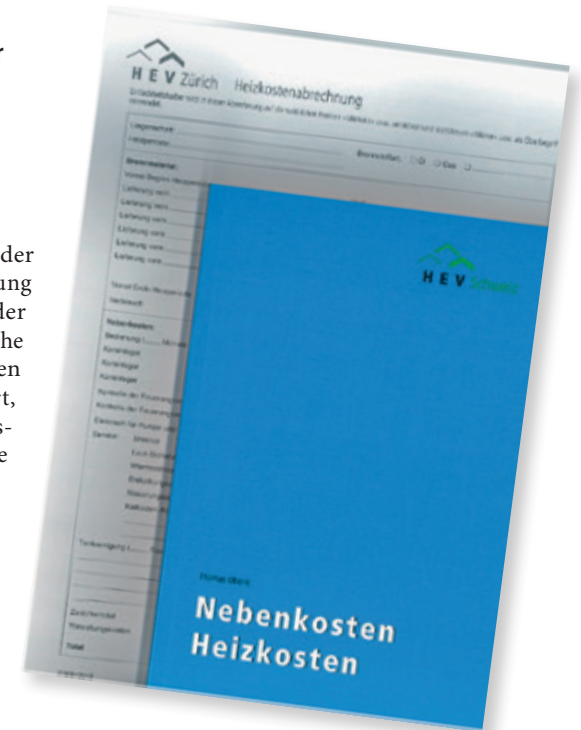
# Nebenkosten – Heizkosten

(Neuaufgabe 2019)

Der Ratgeber erklärt, wie die  
mietvertragliche Ausscheidung der  
Nebenkosten vorgenommen  
werden soll, und bietet einen  
Überblick über die verschiedenen  
Arten von Nebenkosten.

Der Mietzins ist das Entgelt, das der  
Mieter für die Überlassung einer Wohnung  
oder eines Hauses schuldet. Mit der  
Begleichung der Miete sind also sämtliche  
vom Vermieter erbrachten Leistungen  
abgegolten. Es ist jedoch empfehlenswert,  
die Nebenkosten im Mietvertrag aus-  
zuscheiden. Der Ratgeber erklärt, wie  
dies zu bewerkstelligen ist.

Der zweite Teil des Buches widmet  
sich den Heiz- und Warmwasserkosten.  
Hier sind nützliche Zahlenangaben  
enthalten, so z. B. die prozentuale Ver-  
teilung der Heizungs- und Warmwas-  
serkosten auf die einzelnen Monate,  
welche bei einem Mieterwechsel wäh-  
rend einer laufenden Abrechnungs-  
periode von Bedeutung sind.



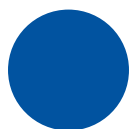
	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Nebenkosten/Heizkosten</b> von Thomas Oberle, HEV Schweiz, Artikel-Nr. 40098 (2019, 184 Seiten)	CHF 29.50	CHF 33.50
<b>Formular Heizkostenabrechnung</b> Artikel-Nr. 20130, Set à je 2 Stk.	CHF 3.00	CHF 4.50

Bestellformular sehen Seite 56

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

## Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



### Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag  
Kugellilostrasse 48  
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail: [home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

## Neutraler und diskreter Verkauf Ihrer Immobilie zum besten Preis.



## Mit dem lokalen Immobilienprofi:



Spalinger & Partner Immobilien

[spalingerimmobilien.ch](http://spalingerimmobilien.ch) · 044 281 93 93 · Büro Herrliberg und Zürich

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

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

Mitglied



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	—	<b>Heizkostenabrechnung</b>	<b>3.00</b>	<b>4.50</b>
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 Elektrofahz. (2018)	3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)	NEU 24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	—	<b>Nebenkosten/Heizkosten</b>	<b>29.50</b>	<b>33.50</b>
40054	—	Mietrecht heute (2019)	34.50	39.50
40060	—	Kombipkt. GU-Wertr. u. Wegl. z. GU-Werktr. (2017)	NEU 29.50	34.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

**10%**  
Sommerrabatt auf Aussenhandläufe bis 21.09.2021

**FLEXP**  
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)

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Insert stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 058 344 91 22

E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

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](mailto:b.maier@maiersabani.ch)  
 Web: [www.maiersabani.ch](http://www.maiersabani.ch)

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

# Full house

Ihr kompletter Ansprechpartner für Hochbau,  
 Holzbau, Gussasphalt, Umbau und Renovation.

Telefon 043 388 90 00 | [www.jaeggihafter.ch](http://www.jaeggihafter.ch)

**JH JÄGGI  
HÄFTER**



sehr notwendig	Ureinwohner Italiens	Vorname von US-Filmstar Pitt	Märchenwesen bloss	zähflüssige Säfte	weibliches Reh	die eigene Person Echo	Getränk (Kw.) Plunder	verstimmt
Verbundenheit					Esprit Pokal		5	
			Reit-hindernis Grossvater			Aussehen ... und da		
röm. Göttin der Wut Männernamen	7		Mahlgerät Italien (Abk.)					hochwertig, kostbar
Ärger-nis	Vogellaut Hauptstadt von Sambia			trop. Knollengemüse	Klatsch, Tratsch englisch: aber	bibli-scher König (A.T.)	latein.: Göttin Helfer in der Not	
			erhöhtes Kirchenlese-pult			poetisch: Elch alte frz. Münze		
1			Reiter-sitz	Ort bei Basel			Land-kreis (Abk.)	
frz.: Feuer Rekruten-schule (Abk.)						Wortteil: Ohr Novelle Fontanes		Misch-ge-tränk
schweiz. Reise-kasse (Check)	Gummi-har-zart, Arznei Entierich							
			6	Teil-betrag	franz. Autor † eigen-sinnig		eurasi-sches Grenz-gebirge	rund, zirka
	4					Stille Heilver-fahren		3
Grill		Kampf-weise	2			Verwal-tungs-gremium		
					United Nations Univer-sity (Abk.)		Kraft-werktyp (Abk.)	
Glaubens-praxis		Aus-bilder, Päd-a-goge					erste Frau Jakobs (A.T.)	

HEV219

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

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf
- Mail [hev@comhouse.ch](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. Teilnahmechluss ist der 20.10.2021. 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		5			7
8		3	6			2
		2		8		6
7			4	3		8
		8			1	
	1		9	8		4
1			7		3	
2				1	9	8
5			9		6	

## Sudoku schwer

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



Murky Weather in Jacksons Wold (Yorkshire).

SOMMER 2021

## Hudewetter, Schneckenwetter oder englisches *Murky Weather*?

Wenn ich an den vergangenen Sommer denke, kommen mir unsere Freundinnen und Freunde in Nordengland, genauer in der Grafschaft Yorkshire, in den Sinn, die mit dem für die *Yorkshiresmen* – die *Women* sind selbstverständlich ebenfalls gemeint – eigenen Humor das typische Sommerwetter lachend als *murky* (düster, trüb unklar) bezeichnen. Was sie darunter verstehen, zeigt ein Foto im Privatgarten *Jackson's Wold* von Sarah und Richard Cundall. Es war Mitte Juni: Gut ausgerüstet mit Regenschirmen gingen wir zusammen durch den Garten und bewunderten das eindruckliche Werk des Bauernhepaars im strömenden Regen.



Astrantien scheinen um die Wette zu blühen.

Ähnliche Situationen erlebten wir oft und lernten dabei, dass man sich vom Wetter die Laune nicht verderben lassen sollte. Vielleicht half jeweils die Aussicht auf eine Aufwärmrunde in einer gemütlichen Küche bei einer Tasse englischem Allerweltsheilmittel, einem *Cup of Tea*. Bei solchen Gelegenheiten wurde uns bewusst, weshalb Britinnen und Briten einen oft in die Küche bitten, denn dort ist es dank dem *Aga*<sup>1</sup> im Sommer geheizt und wohlig warm.

Der vergangene Sommer kam mir oft *murky* vor, wussten wir doch am Morgen nicht, was der Abend bringen würde. Meistens konnte niemand voraussagen, ob man in der Sonne sitzen, vor Hagel fliehen oder sich vor Blitz und Donner ins Haus retten müsste. Während in Teilen Deutschlands Menschen mitsamt ihren Häusern von Sturzfluten weggeschwemmt wurden, meldeten in der Schweiz viele Landwirte und Gemüsebauerinnen bei ihren Versicherungen massive Hagelschäden an, derweil Gärtnerinnen und Gartenbesitzer ihre zerstörten Stauden zurückschnitten und hofften, dass sie nochmals einen Blatthorst bildeten.

### Zuerst einmal das Positive zu sehen

Wir selbst wurden von Unwettern verschont. Indessen fehlte es nie an Wasser, sodass wir schauen konnten, wie sich unerwünschte Pflanzen ausbreiteten, wie die Gehölze in ungeahnte Höhen wuchsen und einige standfeste Stauden entgegen aller Theorie ihre Köpfe hängen liessen. Dann dachte ich nicht nur an unsere Freundinnen und Bekannten in Grossbritannien, sondern erinnerte mich an eine Lektion, die ich früh in meiner «Gartenkarriere» gelernt hatte: Auf einem

<sup>1</sup> Der *Aga* ist eine schwedische Erfindung aus dem Jahr 1929. Der Gusseisenherd mit mindestens zwei Kochplatten und drei Öfen wird mit Kohle, Strom oder Gas beheizt und bleibt während des ganzen Tages gleichmässig warm. Die Öfen haben unterschiedliche Temperaturen. Die grossen Herdplatten sind ebenfalls verschieden warm und können bei Nichtgebrauch zugedeckt werden. Beim Kochen werden Pfannen und Backbleche je nach Hitzebedarf verschoben, eine Kochtechnik, die etwas Übung bedingt. Heute gelten die vor allem beim englischen Mittelstand beliebten *Agas* als Energieschleudern.



Rundgang beim damals einflussreichen deutschen Staudengärtner Dr. Hans Simon (1926–2016) durch seine Sortiments- und Versuchsgärtnerei, wie er seinen Betrieb in Marktheidenfeld nannte, zeigte er uns neben seinen Züchtungen und Selektionen besonders edle Pfingstrosen. Diese wuchsen mitten im hohen Unkraut, was den Fachmann nicht zu stören schien, konzentrierte er sich doch auf die Schönheit seiner Stauden. Ob er dabei insgeheim fand, es müsste dringend gejätet werden, weiss ich nicht, aber ich hatte meine Lektion gelernt: Seither versuche ich, wenn etwas im Garten (manchmal im Leben) schief läuft, zuerst einmal das Positive zu sehen. Allerdings war dies im vergangenen Sommer nicht immer einfach: Wenn mir alles über den Kopf zu wachsen drohte, beobachtete ich beispielsweise, wie das Mammutblatt (*Gunnera manicata*) die vielen Wassergaben mit riesigen Blättern verdankte. Ich freute mich, dass die exotische Staude bei für sie optimalen Wetterverhältnissen kräftig wuchs; ihre «Regenschirme» brachten es auf einen Durchmesser von hundertachtzig und eine Höhe von zweihundertfünfzig Zentimetern. Daneben kamen sich die grossblättrigen Funkien (z. B. *Hosta 'Sum and Substance'*, *Hosta 'Big Daddy'* oder *Hosta 'Krossa Regal'*) vermutlich wie Zwerge vor, obwohl sie sich ebenfalls opulent entwickelt hatten.

#### Aversionen gegen Hoheiten und Hierarchien

Trotz der vielen Niederschläge fielen die verschiedenen staudigen und verholzten Pfingstrosen wegen ihrer Blütenfülle auf: Etwas später als üblich standen sie in Blüte und blieben erstaunlicherweise standfest. Während die letzten dieser Gattung erst Anfang Juli blühten, berichteten viele Gartenfreundinnen und Rosenfreunde von einer besonders auffallenden Blütenpracht der Rosen. Zur Königin der Blumen, wie sie bereits bei den Griechen hiess, habe ich ein ambivalentes Verhältnis. Den diesjährigen Blütensegen fand ich ebenfalls prächtig und staunte, dass die Pflanzen trotz wenig königlichem Wetter bis nach der Blüte gesund und kräftig aussahen. Nachher musste ich sie mit einem Fungizid behandeln, was ich – ob das Mittel biologisch ist oder nicht – nur ungern tue. Dies mag der Grund dafür sein,

weshalb ich zu den Rosen ein zwiespältiges Verhältnis habe. Vielleicht mag ich ganz einfach Hoheiten und Hierarchien nicht!

Mit den Rosen blühten viele sogenannte Begleitpflanzen wie Storchschnäbel (*Geranium*) und Katzenminze (*Nepeta*), Steppensalbei (*Salvia nemerosa*) und ihr klassischer Begleiter, der Echte Lavendel (*Lavandula angustifolia*). Die reich blühende Duftpflanze allerdings liess mich an meinem Gartenwissen zweifeln. Müsste die Trockenheit liebende Staude aus dem Mittelmeerraum die Nässe nicht hassen, ja ihretwegen gar verfaulen? Weisse Autorinnen und erfahrene Gärtner empfehlen, sie in möglichst durchlässigen Boden an sonnigen Lagen zu pflanzen. Ich hatte den Ratschlag nicht immer befolgt und musste feststellen, dass alle unsere Lavendel (ob in Dachgartenerde oder im Lehmboden kultiviert) reich blühten, eine Freude nicht nur für uns, sondern besonders für Schmetterlinge, Honig- und Wildbienen. Dessen ungeachtet weiss ich nicht, ob ein weiterer nasser Sommer andere Auswirkungen hätte.

#### Blühwettbewerb der Hortensien

Am meisten beeindruckten mich die Hortensien, welche wir teilweise im vergangenen Herbst ungepflanzt hatten. Sie dankten mit einer überreichen Blüte, wobei vor allem die Fell-Hortensie (*Hydrangea aspera 'Macrophylla'*) und die verschiedenen Japanischen Berghortensien (*Hydrangea serrata*) einen Blühwettbewerb auszutragen schienen. Allerdings deutet bereits der Name darauf hin, dass *Hydrangea* nicht gerade als Wasserverächterinnen bezeichnet werden müssen. In anderen Jahren gibt es im Lauf des Sommers eine Phase, in der wir mit der Spritzkanne nachhelfen müssen, wollten wir nicht schlaffe Gehölze in Kauf nehmen. Die Spritzkanne hätte im vergangenen Sommer, wäre sie nicht aus Plastik, verrostet können. Wie angenehm war es doch, jeden Morgen zu wissen, dass für einmal die Töpfe nicht mit Wasser versorgt werden mussten.

Die geschenkte Zeit nutze ich, um die Schnecken, denen das Wetter zusagte, zu beobachten: Faszinierend finde ich die Hain-Bänderschnecken (*Cepaea nemoralis*), von denen wir rein gelbe, ockerfarbene und braungelb gestreifte haben. Alle



Eine gestreifte Bänderschnecke mit braunem Mundsaum im Aufstieg.



Rosen und Lavendel: eine klassische Kombination.



Auf den Schnittelwegen wuchsen Pilze.

▲ Die Pfingstrosen blühten später als sonst, hier *Paeonia lutea* 'Yellow Queen'.

▼ Astilbe arendsii Cattleya.  
Astilben schätzen feuchte Flüsse.





Ein typischer Mittelstandstraum, ein Aga. Dies ist das kleinste Modell.



Impression Mitte Juni 2021.



Dem Mammutblatt gefiel der verregnete Sommer.

haben einen dunklen Mundsaum, wodurch man sie von der Garten-Bänderschnecke (*Cepaea hortensis*) unterscheiden kann, deren Mundsaum nicht durch eine besondere Farbe auffällt.

Bänderschnecken sind in ganz Europa verbreitet und können sowohl in den Bergen als auch auf Meeresebene überleben. Als Futter schmecken ihnen einerseits vermoderte oder abgestorbene Pflanzen und andererseits Algen, Flechten und Kleinpilze. Tote Schnecken werden ebenfalls entsorgt. An verrotteten Pflanzenteilen fehlte es in den letzten Monaten kaum. Trotzdem staunte ich, dass wir sie – gut getarnt – weit oben in Gehölzen und Stauden «klebend» entdeckten.

### Schnecken sind Nichtschwimmer

Weshalb sie nach «Höhenluft» suchten, obwohl ihnen das feuchte Wetter doch zusagen müsste, blieb mir vorerst ein Rätsel: Eine Antwort fand ich bei Ursula Bauer von der deutschen «Aktion Tier E. V.». Sie meint dazu, die «Kraxelei», wie sie die Kletterkünste nennt, vor allem bei trockenem Wetter festgestellt zu haben. Trockenheit, schreibt sie weiter, sei der grösste Feind der Tiere, denn in solchen Phasen droht der für die Fortbewegung notwendige Schleim auszutrocknen. Deshalb suchen sie erhöhte Plätze, auf denen sie sich festkleben und in einer Art Trockenstarre, die einige Wochen dauern kann, ausharren. Die Höhe

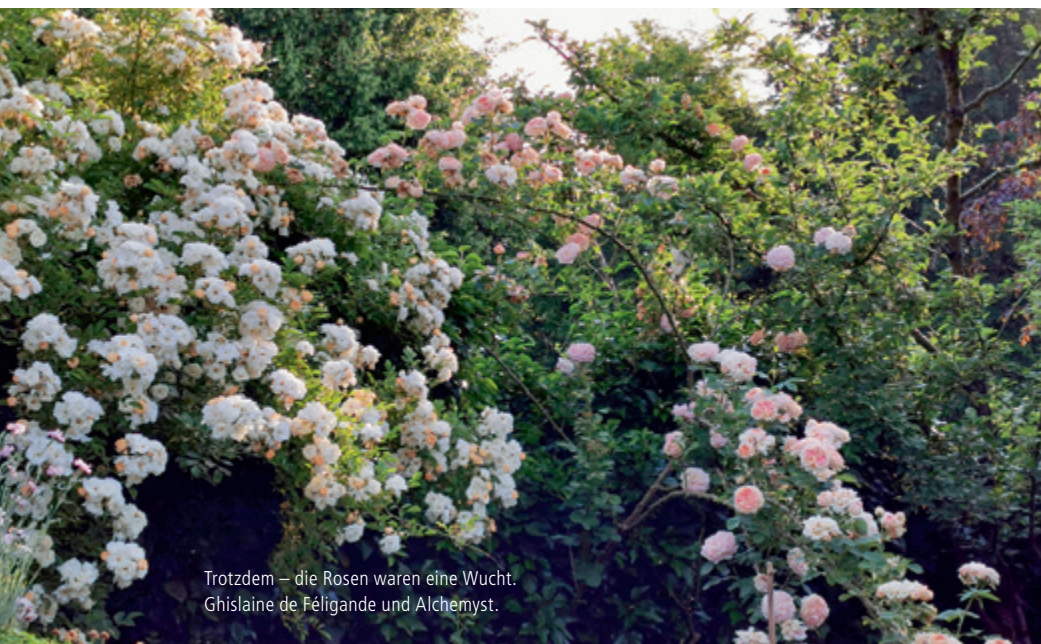
verhindert ausserdem, dass Fressfeinde wie Käfer, Säugetiere und Vögel die Weichtiere entdecken, denn viele bevorzugen die Schneckengehäuse wegen des Kalkgehalts. Allerdings suchen sogar die Vögel die Delikatesse bevorzugt am Boden. Ferner können Schnecken nicht schwimmen und würden bei einer Überschwemmung ertrinken.

Am Ende dieses eigenartigen Sommers waren uns – während im Süden Wälder und Häuser verbrannten – einige Sonnentage vergönnt. Einmal mehr fiel mir dabei auf, wie vergesslich wir Menschen doch sind. Kaum waren Sonnenhut und -brille wieder nötig, stöhnten wir über die Hitze und sehnten uns nach ... hoffentlich nicht nach

Regen! Davon hatten wir im Mittelland glücklicherweise genug, sodass sich viele Pflanzen richtig volllaufen lassen konnten und gut versorgt in den Herbst gehen.



**Barbara Scalabrin-Laube**  
Gartenliebhaberin  
Alten/ZH  
Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



Trotzdem – die Rosen waren eine Wucht. Ghislaine de Féligande und Alchemyst.



Grosse Funkien in Hülle und Fülle.



Hund und Rind, zwei empfindungsfähige Lebewesen, mit denen der Mensch sehr ungleich umgeht.

Bild: Wikimedia

## TIERETHIK

# Was dürfen wir mit Tieren tun? – Eine ungelöste Frage

Der Umgang von Menschen mit Tieren ist komplex, zwiespältig und wirft viele Fragen auf: Wie soll man Tiere behandeln? Was unterscheidet uns Menschen vom Tier? Der Artikel liefert keine fertigen Antworten, vielmehr soll er die Leserinnen und Leser motivieren, sich Gedanken über ihr Verhältnis zu den Tieren zu machen.

### Was bedeutet Tierethik

Die Tierethik beschäftigt sich mit den Fragen, die sich in unserem Umgang mit den Tieren stellen. Dabei handelt es sich in erster Linie um moralische Fragen, die sich ergeben, wenn der Mensch Tiere für seine eigenen Interessen nutzt. Dass es Moral zwischen den Menschen gibt, ist unbestritten: Wir versuchen, andere Menschen nicht zu schädigen, wir achten ihr Eigentum, ihre

körperliche Unversehrtheit, wir dürfen sie nicht quälen oder töten.

Beim Umgang mit Tieren stellt sich dieselbe Frage: Was ist bei der Nutzung von Tieren moralisch vertretbar? Fakt ist, dass wir Tiere einsperren, dass wir ihnen Schmerzen zufügen, dass wir ihnen ihren Nachwuchs wegnehmen und wir Tiere töten, ohne dass sie uns angegriffen hätten. Nicht nur Tierethiker, sondern wir alle müssen

uns mit unbequemen Fragen auseinandersetzen: Was dürfen wir mit Tieren tun? Dürfen wir sie einsperren, um sie uns anzuschauen? Dürfen wir sie töten, um ihr Fleisch zu essen? Dürfen wir sie quälen, um wissenschaftliche Erkenntnisse zu gewinnen? Dürfen wir sie für unsere Zwecke züchten und schlachten? Diese Fragen provozieren, aber es sind die Grundsatzfragen, mit denen sich die Tierethik befasst und die sie zu beantworten versucht.

### Mensch versus Tier

Eine zentrale Frage ist, was das Tier vom Menschen unterscheidet. Was für Eigenschaften muss ein Tier besitzen, damit wir ihm vergleichbare moralische Verpflichtungen zugestehen müssen wie unserer eigenen Spezies? Früher war unser Weltbild religiös bestimmt: Der Mensch stand an oberster Stelle, die Tiere sind ihm untergeordnet und dazu da, von ihm genutzt zu werden. Dieses Weltbild ist längst antiquiert. Die Einstellung zum Tier hat sich in den letzten Jahrzehnten durch die Fortschritte der Wissenschaft grundlegend verändert.

### Von der Maschine zum empfindungsfähigen Lebewesen

Noch Anfang des letzten Jahrhunderts wurden die Tiere als komplexe Maschinen dargestellt,

deren Verhalten von blinden Instinkten gesteuert wird, während der Mensch als das einzige Wesen galt, das mit einer Seele, mit Vernunft, einem freien Willen und mit Empfindungsfähigkeit ausgestattet ist. Neue Resultate der Verhaltens- und Neurobiologieforschung zeigen heute, dass der Unterschied zwischen Tier und Mensch gar nicht so ausgeprägt ist, wie früher angenommen wurde. Die Verwandtschaft zeigt sich am deutlichsten bei den Menschenaffen, sowohl bei der DNA als auch beim Verhalten. Primaten verwenden Gestensprache und Wortsymbole, um Fragen zu beantworten oder Wünsche zu äussern. Sie sind fähig, Werkzeuge zu nutzen und diese für die Lösung komplexer Aufgaben einzusetzen. Aber auch andere Säugetiere haben ein Bewusstsein, pflegen ein Sozialleben, können Werkzeuge nutzen sowie Leid und Schmerzen empfinden.

### Tier ist nicht gleich Tier

In Bezug auf die Frage, wie wir Menschen die Tiere behandeln sollen, macht es Sinn, als Kriterium die Empfindungsfähigkeit bzw. die Leidensfähigkeit eines Tieres zu verwenden: Als empfindungsfähig gilt ein Lebewesen, welches Angst und Lust empfinden kann und leidet, wenn ihm Schmerzen zugefügt werden.

Welche Tiere sind nun empfindungsfähig und welche nicht? Muss ich ein Insekt oder eine



Menschenaffen:  
Engste empfindungsfähige  
Verwandte des Menschen.  
Bild: Zoo Zürich

Amphibie gleichartig behandeln wie ein Säugetier, und was unterscheidet ein Mastschwein von einem Menschenaffen oder von meinem Hund? Bei den Säugetieren zeigt sich das grosse Dilemma, dem der heutige Mensch ausgesetzt ist: Dass mein Hund Schmerzen empfinden und Angst haben kann und er seine Lebenslust mit dem Herumtoben im Schnee oder im Wasser dokumentiert, wird kein Hundehalter bestreiten. Bei vielen Nutztieren müssen wir aber – nicht zuletzt, weil dieses Dilemma schwer zu ertragen ist – deren Empfindungsfähigkeit verdrängen, obwohl sie sich nur unwesentlich von derjenigen eines Hundes unterscheidet.

### Grenzziehung

Wo soll man nun die Grenze ziehen? Den meisten Menschen sind die Säugetiere am nächsten. Ihnen Empfindungsfähigkeit zu attestieren, fällt uns weniger schwer, als wenn wir diese Eigenschaft z. B. auch den stummen und ausdruckslosen Fischen zugestehen müssten.

Für einen Teil der Tierethiker ist das Vorhandensein eines zentralen Nervensystems bereits ein hinreichender Grund für die Empfindungs-

fähigkeit eines Lebewesens. Demnach würde dies alle Wirbeltiere mit einschliessen: Säuger, Vögel, Fische, Reptilien und Amphibien.

Diese Grenze ist wahrscheinlich zu weit gezogen. Unbestritten ist aber, dass viele Säugetiere, einige Weichtiere (Kraken) und auch einige Krebsarten als empfindungsfähige Tiere gelten. Und zu diesen Säugetieren gehört ein Grossteil unserer Nutztiere.

Wenn die Menschen die Leidensfähigkeit dieser Tiere anerkennen, bedeutet dies, dass sie ihr Verhalten gegenüber dem Tier ändern und vieles nicht mehr tun dürften oder sollten.

### Das Dilemma

Nimmt man den Tatbestand dieser Leidensfähigkeit zur Kenntnis, dann stellt sich natürlich die Frage nach den Konsequenzen. Moralisch handeln ist einfach, wenn mich meine Handlung nicht oder nur wenig tangiert. Je stärker ich aber betroffen bin, desto schwieriger wird es für mich. Und der Konflikt wird umso grösser, je mehr Nutzen ich vom Leiden der Tiere ziehe und je schwieriger es ist, persönlich etwas zur Konfliktlösung beitragen zu können. So ist das Dilemma

wahrscheinlich am grössten beim Tierversuch, wo die Tiere sehr stark leiden und erhebliche Qualen ausstehen müssen. Wir alle profitieren von diesen Versuchen, können aber durch unser Verhalten eher wenig Einfluss nehmen.

Es gibt aber andere Bereiche, wo jeder Einzelne aktiv und eigenverantwortlich sehr viel zur Verminderung des Tierleidens beitragen kann.

### Was kann der Einzelne tun?

Tierschutzmassnahmen können durch Gesetze und Vorschriften durchgesetzt werden. Die Schweiz hat diesbezüglich eines der fortschrittlichsten Tierschutzgesetze und schneidet weltweit gesehen sehr gut ab. Auch sind in verschiedenen EU-Ländern erfreulicherweise gesetzliche Anpassungen vorgenommen, Tierschutzgesetze verschärft und Verbote von Pelztierfarmen durchgesetzt worden. Allerdings müsste aus Sicht des Tierschutzes in den meisten Ländern noch viel mehr getan werden.

Wo die Gesetze fehlen, nicht befolgt werden, die Umsetzung und Kontrollen ausbleiben oder wenn die Gesetze zu wenig weit gehen, dann kann jeder Einzelne sein Dilemma durch eine persön-

liche Verhaltensänderung entschärfen. Es gibt Bereiche, wo jeder mit einem tiergerechten Konsumverhalten sehr viel zum Wohl der Nutztiere beitragen kann. Dazu zählen u. a. die industrielle Massentierhaltung mit den dazugehörigen Tiertransporten und industriellen Tierschlachtungen sowie die Pelz- und Lederproduktion mit ihren tierversachtenden Haltungsformen.

Mit dem Kauf von regional produzierten Fleischprodukten und der Berücksichtigung tiergerechter Haltungsformen und dem Verzicht auf

Wer sich vertieft mit dem Thema auseinandersetzen möchte, dem empfehle ich folgende Bücher:

Hilal Sezgin:

«Artgerecht ist nur die Freiheit. Eine Ethik für Tiere». Verlag C. H. Beck, 2014

Richard David Precht:

«Tiere denken. Vom Recht der Tiere und den Grenzen des Menschen»  
Goldmann-Verlag, 2016

Pelzfarmen: Das Tier als Pelzproduzent.



Bild: Deutsches Tierschutzbüro

Massentierhaltung: Das Tier als Fleischproduzent.



Bild: i-stock


Kleidern aus industrieller Pelzproduktion kann schon viel erreicht werden. Zudem sollte auf den Konsum von tierischen Produkten aus Ländern, bei denen der Tierschutz vernachlässigt wird, verzichtet werden.

**Fazit**

Unser Verhalten gegenüber den Tieren ist zwiespältig und wahrscheinlich für viele auch unbefriedigend. Wir sollten dem Tier den Stellenwert zukommen lassen, der auf den Erkenntnissen der aktuellen Forschung aufbaut. Die Konsequenzen sind für uns zwar unbequem und spürbar, aber aus meiner Sicht notwendig, um unseren Umgang mit Tieren – und ich verwende das folgende Eigenschaftswort bewusst – menschenwürdiger zu machen.

Abschliessend möchte ich den Philosophen Richard David Precht zitieren, der sich mit den komplexen Fragen der Tierethik intensiv beschäftigt hat und diesbezüglich klar Stellung bezieht:

« Tierethiker mögen sich in Nuancen unterscheiden und unterschiedliche Begründungswege gehen, ihre Forderungen mögen steiler oder pragmatischer formuliert sein, in ihrem Urteil sind sie sich doch sämtlich einig: Was wir Tieren in der Nutztierhaltung und Wildtieren durch die Zerstörung ihrer Lebensräume antun, ist moralisch unvertretbar und völlig falsch. Philosophen, die sich mit der Tierfrage beschäftigen, kommen mehrheitlich zu diesem Ergebnis. »  
*Richard David Precht*



**Dr. Urs Baserga**  
 Biologe  
 Alten ZH



Mein Hund:  
 Das Tier als  
 Familienmitglied.  
 Bild: Yves Forter



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  
 5168 Bettwil  
 T 056 676 70 70  
 info@brunner-kuechen.ch  
 www.brunner-kuechen.ch



HAUSTECHNIK

**KOSTER AG  
 HEIZUNG / LÜFTUNG**

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

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

- SCHREINER
- GARTENBAU
- BÄDER
- DACHDECKER
- KAMINFEGER

Hier könnte

**Ihr**

Inserat stehen

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



Sanierung

**PPBM AG  
 Sanierung MFH zum Pauschaltarif**

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

Pfister Partner Baumanagement AG  
 Mühlbachstrasse 86  
 8008 Zürich  
 T +41 44 250 60 00  
 box@ppbm.ch  
 www.ppbm.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

## Wohneigentum muss für Mittelstand realistisch bleiben

Obwohl der Bund gemäss Verfassung verpflichtet ist, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern, stagniert die Wohneigentumsquote seit Jahren. Das Wohnen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die Digitalisierung, neue Arbeitsmodelle wie Homeoffice erlauben es, heute vermehrt Zeit zu Hause zu verbringen. Dies alles verstärkt den Wunsch weiter Teile der Schweizer Bevölkerung nach den eigenen vier Wänden zusätzlich.

Seit rund 30 Jahren kennen die Preise für Wohneigentum nur noch eine Richtung, und zwar nach oben. Immer weniger Schweizerinnen und Schweizer können sich ein Eigenheim leisten. Der Mittelstand wird vom Immobilieneigentumsmarkt immer mehr ausgeschlossen! Neben der Preisentwicklung gibt es allerdings noch weitere Gründe, die zu diesem Missstand führen.

Die geltende Tragbarkeitsregel für die Prüfung der Vergabe eines Hypothekarkredites beruht auf einem fiktiven Hypothekarzins. Eine Familie, die sich ein Eigenheim zu 1 000 000 Franken kaufen möchte, muss zumindest 200 000 Franken Eigenkapital mitbringen. Damit das Eigenheim finanziert werden kann (Zins, Amortisation, Unterhalt), müssen die Erwerber über ein jährliches Bruttoeinkommen von rund 180 000 Franken verfügen ...

Der HEV Schweiz führt mit Politik und Wirtschaft seit längerem Gespräche über mögliche Modifikationen bei den Tragbarkeitsregeln. So könnte etwa der kalkulatorische Zinssatz gesenkt werden. Damit würde der Handlungsspielraum für die Kreditgeber und letztlich für die Eigenheimerwerber grösser.

Zu prüfen bleiben auch Lösungsansätze wie sie im Ausland praktiziert werden. Im angelsächsischen Raum etwa werden Immobilien durch kapitalkräftige Dritte erworben und bleiben dem nachmaligen Eigenheimbesitzer zu günstigen Konditionen zur Verfügung gehalten, bis dieser über die nötigen Mittel für den Erwerb verfügt. Das schafft echte Perspektiven. Es ist mit Aufgabe unseres Verbandes – mit Partnern – geeignete Lösungen zu finden, damit der Traum von den eigenen vier Wänden auch Realität werden kann.

*H. Egloff*  
Hans Egloff



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### GRUNDRISS modernisieren

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

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-  
und Elektroinstallation



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

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch