

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Wohlfühlzone Bad

S. 7 [Nein zum missratenen Energiegesetz](#)

S. 12 [Parlament muss Situation um ISOS klären](#)



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

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

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-
und Elektroinstallation

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Wie der Zufall so spielt

Dass ich dezidiert und seit langem die Meinung vertrete, mit Anreizen erreiche man mehr als mit Zwang, habe ich an dieser Stelle schon oft deutlichgemacht. Unter Anreizen verstehe ich dabei keineswegs nur die finanzielle Förderung, sondern mindestens so sehr den Abbau von Hürden wie z. B. die Vereinfachung administrativer Verfahren. Mit Genugtuung habe ich daher zur Kenntnis genommen, dass der Kanton das Bewilligungsverfahren für den Einbau von Wärmepumpen vereinfachen will und auch die Stadt beim entsprechenden Verfahren Optimierungspotenzial geortet hat.

Dass der Hauseigentümerverband die Änderung des Energiegesetzes bekämpft, bedeutet nämlich nicht, dass er etwas gegen energetische Sanierungen einzuwenden hätte. Im Gegenteil, seit Jahren empfiehlt er seinen Mitgliedern genau das und bietet praktische Hilfe dabei an. Seine eigene Bauabteilung blickt auf jahrelange Erfahrung auf diesem Gebiet zurück und erarbeitet Lösungen, die den konkreten Verhältnissen optimal gerecht werden. Er kennt daher die Komplexität solcher Vorhaben und kann jede Art von Vereinfachung nur begrüssen.

Überraschend – oder auch nicht – ist allenfalls der Zeitpunkt. Dass Bauen kompliziert ist, wie der Baudirektor gemäss NZZ gesagt haben soll, weiss man schliesslich nicht erst seit gestern. Nicht nur der Hauseigentümerverband hat immer wieder auf Vereinfachung gedrängt. Dennoch ist Bauen nicht nur bautechnisch, sondern bis jetzt auch rechtlich immer anspruchsvoller geworden. Dass eine längst fällige Vereinfachung ausgerechnet kurz vor der Abstimmung vom 28. November thematisiert wird, kann aber selbstverständlich nur Zufall sein. Eine «kundenfreundlichere» Bauverfahrensverordnung kann ja wohl nicht nur in Kraft gesetzt werden, wenn die Änderung des Energiegesetzes angenommen wird. Gerade falls sie abgelehnt würde, wäre doch jede noch so kleine Massnahme zur Förderung von Wärmepumpen wichtig. Auf Verfahrensvereinfachungen verzichten würden nur schlechte Verlierer.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

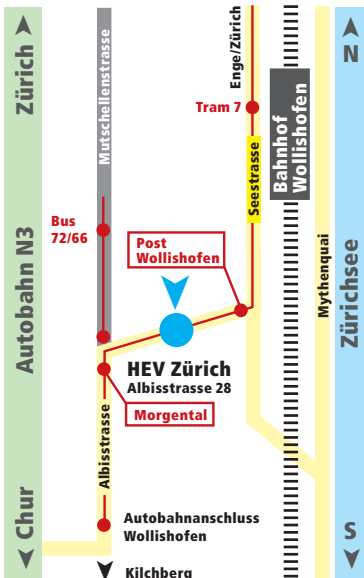
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Michael Baumer, Stadtrat, Vorsteher
Departement Industrielle Betriebe Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Gregor Rutz,
Nationalrat, Präsident HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Corneli Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

LinkedIn
linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

Auflage: 60 367
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

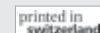
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

SEITE DES DIREKTORS

Wie der Zufall so spielt 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

In die eigene Falle getappt! 74

POLITIK

**KANTONALE ABSTIMMUNG
Nein zum misstratenen Energiegesetz** 7

**REVISION DER WOHNHEIGENTUMSBESTEUERUNG
Ständerat verabschiedet Umsetzung
der Eigenmietwertabschaffung** 11

**SCHWIERIGER BUNDESGERICHTSENTSCHEID
ZUM ORTSBILD-INVENTAR
Parlament muss Situation um ISOS klären** 12

**AKTUELLES AUS BUNDESBERN
«Ein Spaziergang wird es sicher nicht – aber
die Abstimmung ist zu gewinnen»** 16

**STÄDTISCHE ABSTIMMUNG ÜBER
DEN SIEDLUNGS- UND VERKEHRSRICHTPLAN
2x Nein zu den extremen Richtplänen** 22

AKTUELL

**HAUSEIGENTÜMER UND MIETER PROFITIEREN
Tiefere Abwassergebühren ab 2022** 26

**ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG DES HEV ZÜRICH
Herbstanlass im Zeichen
der städtischen Wahlen vom Februar 2022** 28

**GEWICHTIGE NEUERUNGEN UND GROSSPROJEKTE
BEI DER WASSERVERSORGUNG ZÜRICH
Das Stadtzürcher Trinkwasser wird günstiger** 31

ZUM TITELBILD

Nicht nur die Altstadt, sondern rund drei Viertel
der gesamten Siedlungsfläche der Stadt Zürich sind
durch das ISOS erfasst.

Bild: Adobe Stock

TRENDS

**BADEZIMMER
Wohlfühlzone Bad** 34

RECHT

**MIETRECHT
Welche Fristen und Termine gelten bei Kündigungen?** 38

**MIETRECHT
Kulanz gegenüber säumiger Mieterin ohne Nachteil** 40

**STEUERRECHT
Wann ist ein Unternutzungsabzug
beim Eigenmietwert möglich?** 43

**MIETRECHT
Der Mietvertrag nach der Versteigerung
einer Liegenschaft** 48

**MIETRECHT
Weggezogen nach unbekannt ...** 50

NATUR

**MEHR ALS NUR EIN GOLDENER HERBST
Spätzünder, Dauerbrenner und Wiederholungstäter** 60

**HIER WIRD UM DIE WETTE GEGLÄNZT
Metall trifft auf Anthurie** 67

SERVICE

Verkaufsinserat 25

**SEMINAR
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»** 46

**MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN
ZUM MIETVERTRAGSFORMULAR NÖTIG
Nützliche Zusatzvereinbarungen** 53

Bestellformular 55

Kreuzworträtsel 58

Inserenten stellen sich vor 71

Sektionen-Info 72



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



KANTONALE ABSTIMMUNG

Nein zum missratenen Energiegesetz

Am 28. November 2021 erhält die Stimmbevölkerung die Gelegenheit, über die künftige Ausrichtung der Energie- und Umweltpolitik im Kanton Zürich mitzubestimmen. Im Kern geht es um die Grundsatzfrage, ob diese auch in Zukunft auf den liberalen Prinzipien Freiwilligkeit, Selbstverantwortung und Innovation beruhen soll oder ob bürokratische Vorschriften, staatliche Zwängereien und Technologieverbote die Zürcher Energiegesetzgebung prägen sollen.

Der HEV Kanton Zürich, der sich seit vielen Jahren für freiwillige energetische Massnahmen im Gebäudebereich einsetzt, lehnt das Zürcher Energiegesetz aus den folgenden Gründen ab:

Höhere Mieten und Leerkündigungen in Zürich und Winterthur?

Das neue Energiegesetz sieht vor, Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer mit einem Heizsystem mit erneuerbarer Energie zu ersetzen, in der Regel mit Wärmepumpen. Da es jedoch technisch, ökonomisch und ökologisch keinen Sinn macht, ein neues Heizsystem zu installieren, ohne zuvor die Gebäudehülle zu dämmen, um weniger Energie fürs Heizen zu benötigen, kann es bei etlichen Wohnungen zu Leerkündigungen wegen Gesamtsanierungen kommen. Das heisst, es wird allen Mieterinnen und Mietern gekündigt, um die Häuser energetisch zu sanieren.

Gemäss «Tages-Anzeiger» vom 28. September 2021 («Mietern droht wegen Klimaschutz der Rauswurf») nehmen die Leerkündigungen zum Beispiel in der Stadt Zürich laufend zu. Nach Angaben der Zeitung sind im Zeitraum von 2017 bis 2018 bei 2990 Umbauten 1132 Leerkündigungen erfolgt – was einem Anteil von rund 38 Prozent entspricht. Walter Angst vom Zürcher Mieterverband schätzt den Anteil der Leerkündigungen gemäss «Tages-Anzeiger» heute sogar auf rund 50 Prozent ein.

Doch Gesamtsanierungen haben oftmals nicht nur Leerkündigungen, sondern auch höhere Mieten zur Folge. Denn in der Regel werden Wohnungen, nachdem sie aufwendig energetisch saniert werden, hinterher teurer vermietet. Der staatlich verordnete Heizungsersatz hat seinen

Preis, den letztlich die Mieter berappen werden. Die Mieten im ganzen Kantonsgebiet, besonders aber in den Städten Zürich und Winterthur, dürften steigen. Dies bestätigt der Mieterverband Zürich indirekt, indem er nämlich für die Abstimmung Ende November Stimmfreigabe beschliesst und nicht ein klares Ja.

Zwangsverkäufe bei älteren Eigentümern?

Doch vom Zürcher Energiegesetz sind nicht nur Mieter negativ betroffen, sondern potenziell auch ältere Hauseigentümer: Um Ölheizungen mit Wärmepumpen zu ersetzen, sind je nach Gebäudezustand hohe Investitionen erforderlich. Es wird so weit kommen, dass ältere Hauseigentümerinnen mit geringer Rente ihr Haus zwangsverkaufen müssen – der Härtefallklausel zum Trotz.

Soziale Kosten des Gesetzes zu hoch?

Vor diesem Hintergrund fragt es sich, ob die sozialen Kosten des Zürcher Energiegesetzes nicht zu hoch sind. Die Ablehnung des eidgenössischen CO₂-Gesetzes im Juni 2021 hat gezeigt, dass die Bürger nicht bereit sind, die ambitionierten Klimaziele der Behörden um jeden Preis mitzutragen. Sie erwarten, dass die Massnahmen zur weiteren Reduktion der CO₂-Emissionen in der Schweiz ökonomisch tragbar sein müssen und in einem vernünftigen Verhältnis zum angestrebten Nutzen stehen.

Hauseigentümer machen viel für Klima

Angesichts dessen setzt der HEV Kanton Zürich, der sich seit vielen Jahren für freiwillige Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich engagiert, wie bisher auf die

liberale Praxis von Freiwilligkeit und Eigenverantwortung. Diese hat sich im Gebäudebereich bewährt, wie offizielle Zahlen des Bundes zeigen: So sind die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors 2019 schweizweit um 34% unter dem Wert des Basisjahres 1990 gelegen – dies notabene bei einer Zunahme der Wohnflächen um 46% gegenüber 1990 und einer Zunahme der Bevölkerung von rund 27% gegenüber 1990.

Auch investieren alleine die HEV-Mitglieder schweizweit jährlich rund 9,5 Milliarden Franken in den Unterhalt und die Erneuerung, insbesondere in die energetische Sanierung ihres Wohneigentums. Diese gewaltigen Investitions-

volumina sorgen nicht nur für Wertschöpfung und einen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Schweiz und im Kanton Zürich, sie dürften auch dazu beitragen, dass der CO₂-Absenkpfad im Gebäudebereich, der seit 2005 klar erkennbar ist, auch in Zukunft intakt bleibt.

Die Hauseigentümer nehmen ihre Verantwortung für Klima und Umwelt also längst wahr. Im Gebäudebereich kann das Ziel eines Netto-Null-Ausstosses bis 2050 erreicht werden, auch ohne das bürokratische, restriktive und eigentümerfeindliche Zürcher Energiegesetz. Daher am 28. November 2021 ein Nein zum missratenen Zürcher Energiegesetz.

Umstrittener § 11 Absatz 2 («Züri Finish»)

Der HEV Kanton Zürich stört sich insbesondere an § 11 Absatz 2 («Züri Finish») des Energiegesetzes. Diese Bestimmung sieht vor, dass bei einem Ersatz eines Wärmeerzeugers ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden müssen, wenn dies a) technisch möglich ist und b) die Lebenszykluskosten höchstens um 5 Prozent erhöht werden.

Im Klartext

Bei bestehenden Bauten dürfen nach dem Willen des Regierungs- und Kantonsrates in Zukunft Öl- und Gasheizungen in der Regel nicht mehr mit neuen Öl- und Gasheizungen ersetzt werden. Stattdessen sollen alternative Wärmeerzeuger, insbesondere Wärmepumpen, zum Zuge kommen.

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

zulässt. Denn dann greift § 11 Absatz 4, der Hauseigentümer verpflichtet, den Energieverbrauch mittels verschiedener Massnahmen um mindestens 10 Prozent zu senken oder den Energiebedarf durch mindestens 10 Prozent erneuerbare Energie abzudecken. Die Baudirektion legt zur Erfüllung dieser Bestimmung elf Standardlösungen fest, die nicht selten zu einer energetischen Gesamtanierung führen.

Fazit

Das Energiegesetz, das keine Rücksicht auf die Erneuerungszyklen im Gebäudebereich nimmt, geht mit dem «Züri Finish» über die bereits strengen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) hinaus, auf die sich die Kantone geeinigt haben. Der HEV Kanton Zürich lehnt daher das Gesetz ab.

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich, mit engagierter
Grundlagenarbeit zu einer
erfolgreichen Teamleistung
beizutragen.»*

*Sandra Nyffenegger
Immobilienbewirtschaftung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

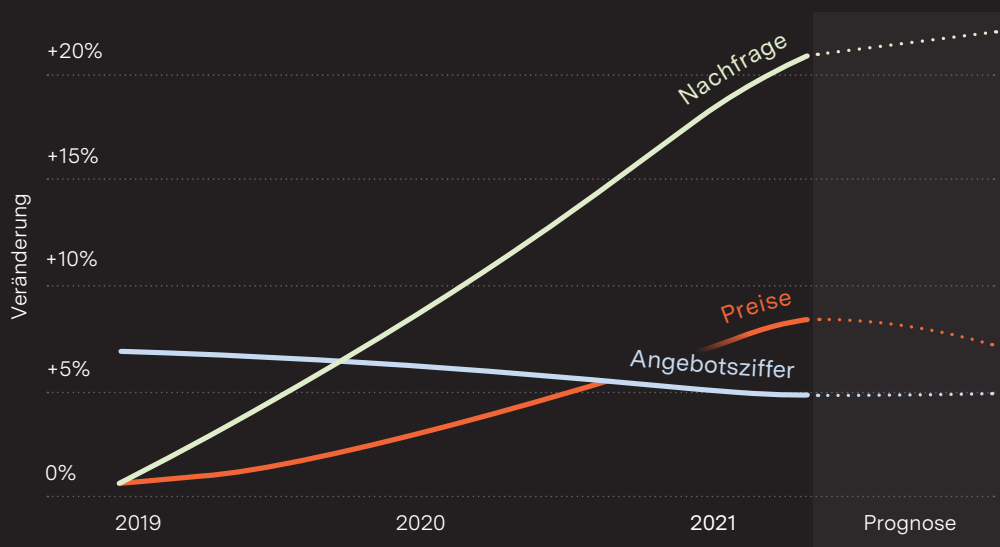
100 Jahre **huber** AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 1130
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Der Zeitpunkt war nie besser!

Die Nachfrage ist hoch, das Angebot tief. Noch?



Quelle: Wüest Partner / Walde

Jetzt Immobilien-
Marktwert schätzen:

walde.ch/mws-hev



scannen
und
loslegen

REVISION DER WOHN-EIGENTUMSBESTEUERUNG

Ständerat verabschiedet Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung

Der Ständerat hat an seiner Sitzung vom 21. September 2021 die Gesetzesrevision für den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung unterstützt. Er hat sich dabei für einen system- und verfassungskonformen Vorschlag entschieden. Der Abzug für private Schuldzinsen soll eingeschränkt, bis höchstens 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge, weiterhin zulässig sein. Der HEV begrüsst die Vorlage.

Die Revision der Wohneigentumsbesteuerung ist überfällig. Die schädliche Erhebung einer Steuer auf einem fiktiven «Eigenmietzins» für die Bewohnung des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung muss endlich abgeschafft werden.

Der Ständerat unterstützt sodann den Antrag der Minderheit seiner vorberatenden Kommission (WAK-S), wonach ein Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge weiterhin zulässig sein soll. Eine generelle Streichung des privaten Schuldzinsabzugs würde gegen das verfassungsrechtliche Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und damit gegen die Bundesverfassung verstossen: Wer einen Ertrag versteuert (Eigenmietwert bei Zweitwohnungen, Mietzinseinnahmen), muss die damit einhergehenden Gewinnungskosten in Abzug bringen können. Eigentümer von Zweitwohnungen müssen weiterhin eine «Eigenmiete» versteuern und Eigentümer von Mietliegenschaften müssen weiterhin die Mietzinseinnahmen versteuern. Es muss ihnen daher im Gegenzug auch gestattet sein, ihren Schuldzinsaufwand (= Gewinnungskosten) abzuziehen.

Auch der Bundesrat sowie eine starke Minderheit der WAK-S sprechen sich mit aller Deutlichkeit gegen die generelle Streichung aller privaten Schuldzinsabzüge aus und beantragen einen Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von maximal 70 Prozent der Vermögenserträge.

Rasche Beratung im Nationalrat gefordert

Die Vorlage geht nun zur Beratung an die nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und

Abgaben (WAK-N) und dann in den Nationalrat. Der HEV Schweiz wird sich dafür einsetzen, dass auch der Nationalrat eine verfassungskonforme Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung durch die Beibehaltung eines teilweisen Abzugs für private Schuldzinsen unterstützt.

Alle tanken auf 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: Livestream

SCHWIERIGER BUNDESGERICHTSENTSCHEID ZUM ORTSBILD-INVENTAR

Parlament muss Situation um ISOS klären

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) soll den Behörden, die sich mit Denkmalpflege sowie dem Bau- und Planungswesen zu befassen haben, eine Grundlage bieten, baukulturelle Werte und langfristig zu sichern. Mittlerweile umfasst das ISOS aber längst nicht mehr nur pittoreske Dorfkerne und Baudenkmäler von hervorragender Bedeutung, sondern ganze Siedlungen – darunter rund drei Viertel der Siedlungsfläche der Stadt Zürich. Der HEV Zürich hat sich bereits vor Jahren mit dieser Problematik auseinandergesetzt und kämpft gegen die Regulierungswut und Bürokratie von Behörden und Gerichten.

Die Grundlage zur Erstellung des Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder (ISOS) findet sich im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG): Der Bund ist zuständig für die Erstellung eines Verzeichnisses von Objekten, welchen nationale Bedeutung zukommt. Dieser einst unumstrittene Auftrag führte in den vergangenen Jahren vermehrt zu Diskussionen. Einerseits entwickelten die zuständigen Gremien immer umfangreichere Aktivitäten. Auf der anderen Seite sprachen die Gerichte den ISOS-Einträgen zunehmend gesetzähnliche Wirkung zu. Mittlerweile umfasst das ISOS sagenhafte 1200 Objekte – und damit rund einen Fünftel der Ortschaften in unserem

Land. Bei einzelnen Städten wie Zürich wurde der Schutzbereich auf weite Teile des Siedlungsgebiets ausgedehnt, was grosse Rechtsunsicherheit auslöste.

Rechtsunsicherheit in Zürich

Spannungen ergeben sich insbesondere mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG). Dieses nennt insbesondere zwei Ziele, um den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft zu bewerkstelligen: Einerseits soll die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden, andererseits sollen kompakte Siedlungen geschaffen werden.



Bild: Adobe Stock

In der Stadt Zürich sind rund drei Viertel der Siedlungsfläche durch das ISOS erfasst.

Echte Schweizer Küchen



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz – mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch



Mit der konsequenten Mobilisierung innerer Reserven soll mehr Verdichtung ermöglicht werden. Die stetige Erweiterung des ISOS und die faktische Unterschützstellung teils ganzer Siedlungen aber erschweren die Verdichtung enorm – oder verunmöglichen sie gar.

Die Stadt Zürich ist besonders betroffen, da rund drei Viertel der Siedlungsfläche durch das ISOS erfasst sind. Der Stadtzürcher HEV nahm sich dieser Problematik bereits vor einigen Jahren an. Soll eine Verdichtung in städtischen Gebieten angestrebt werden, um Grünflächen auf der Landschaft zu schützen, müssen zwingend Ausnahmen zum ISOS vorgesehen werden. Dies wurde sich das Zürcher Stadtparlament bewusst, als es vor einigen Jahren die städtische Bau- und Zonenordnung (BZO) beriet. Dass beinahe die ganze Stadt plötzlich als schützenswert galt, machte es fast unmöglich, all die verschiedenen Interessen in der BZO unterzubringen.

Erfolg für Initiativen Rutz und Egloff

Diese Problematik nahm ich mit meiner Parlamentarischen Initiative 17.525 auf: Indem im NHG festgehalten wird, dass eine Abweichung vom ISOS möglich ist, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu erreichen, soll Rechtsicherheit geschaffen werden. Oder anders formuliert: Das ISOS darf der vom RPG gewollten Verdichtung bestehender Siedlungen nicht entgegenstehen. Eine zweite Initiative von Hans Egloff, die von Bruno Walliser übernommen worden ist, strebt eine entsprechende Änderung im RPG an.

Die vorberatende Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) gab den Initiativen Egloff und Rutz zwar Folge, beantragte aber danach, die Vorstösse abzuschreiben. Begründung: Mit der Revision der betreffenden Verordnung (VISOS) sei wieder Rechtssicherheit hergestellt. Die Kommission stützte sich auf ein Rechtsgutachten, das besagt, die Zielsetzung der Initiative Rutz sei zwar «grundsätzlich berechtigt». Eine Ergänzung des NHG sei aber trotzdem «nicht erforderlich», da das ISOS «die Verdichtung nicht verhindert, sie unter Umständen aber erschwert und anspruchsvoller gestal-

tet». Selbst das Gutachten räumt also ein, dass die geltenden Regeln zu Erschwerungen führen. Die Initiative Egloff hingegen lehnen die Gutachter durchwegs ab und unterstellen ihr sogar, verfassungswidrig zu sein: Die aufgrund Art. 78 BV gebotene Rücksichtnahme auf die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes lässt ihres Erachtens offenbar keine Ausnahmen zu.

Unbefriedigende Situation

Das Ratsplenum verwarf die Empfehlung der Kommission und sprach sich dafür aus, die Initiativen Egloff und Rutz nicht abzuschreiben. Ein neuerlicher Bundesgerichtsentscheid bestätigt nun, dass diese Einschätzung berechtigt war: Es besteht keineswegs Rechtssicherheit. Mit Entscheid vom 28. Juni 2021 beschied das Bundesgericht der Stadt Zürich, dass dem ISOS im Rahmen der neuen städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) zu wenig Beachtung geschenkt worden sei. Was die Stadt Zürich nun genau vorzunehmen hat, bleibt unklar. Ziemlich klar scheint hingegen, was die Gerichte anstreben: Eine Auseinandersetzung mit dem ISOS soll erst dann als genügend gelten, wenn die ISOS-Vorgaben erfüllt sind. Dies wiederum heisst: Das ISOS verhindert die Verdichtung.

Für Haus- und Grundeigentümer ist der derzeitige Zustand inakzeptabel. Zu den ISOS-Einträgen werden die Eigentümer nicht angehört. Das ISOS aber führt zu jahrelanger Unsicherheit hinsichtlich zulässiger baulicher Nutzungen. Wie den jüngeren Gerichtsentscheiden zu entnehmen ist, verfolgt die Gerichtspraxis zudem das fragwürdige Ziel, dem ISOS den Vorrang vor baulicher Verdichtung einzuräumen. Damit ist klar: Es besteht weiterhin gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Ich werde dafür kämpfen, dass endlich Klarheit geschaffen wird.



Gregor Rutz
Nationalrat
Präsident HEV Zürich



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

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Bei der Abschaffung des Eigenmietwerts scheint sich tatsächlich eine gewisse Dynamik entwickelt zu haben: Der Ständerat hat in dieser Session der Gesetzesrevision klar zugestimmt. Jetzt nimmt aber für mich doch eher überraschend die bürgerliche «NZZ am Sonntag» in einem Meinungsartikel pointiert Stellung gegen dessen Abschaffung. Was läuft hier falsch?

Brigitte Häberli (BH): Den Text habe ich mit grossem Erstaunen zur Kenntnis genommen. Da irrt sich die NZZaS aber gewaltig, denn sie verkennt komplett die Situation, wie sie sich in der Schweiz realistisch darstellt. Der HEV vertritt mit rund 350 000 Mitgliedern vor allem Personen, die in ihrem Eigenheim leben, das sie sich zu einem grossen Teil angespart und dadurch gleichzeitig auf vieles verzichtet haben. Wenn diese Personen nun älter werden, schon länger in ihren Liegenschaften leben und die grossen Investitionen getätigt haben, leiden sie genau dann immer stärker darunter, wenn auf ihrer Steuererklärung dieser fiktive Steuerwert – sprich: der Eigenmietwert – weit oben bei den Einkünften erscheint. Leider müssen wir feststellen, dass gerade viele unserer älteren Mitglieder durch diese steuerlichen Belastungen an ihre finanziellen Grenzen stossen und gezwungen werden, ihre

Liegenschaften zu verkaufen. Diese Situation halte ich für äusserst bedenklich und unhaltbar. Umso wichtiger ist, dass der Ständerat als Erstrat dieser parlamentarischen Initiative nun zugestimmt hat.

Ich selbst habe den Eindruck, dass im Parlament schon seit einer gefühlten Ewigkeit über die Abschaffung des Eigenmietwerts diskutiert wird. Es heisst dann jeweils, jetzt sei endlich ein Entscheid gefallen und dessen Abschaffung stehe unmittelbar bevor. Schliesslich wird das Geschäft aber lediglich wieder zwischen beiden Räten und deren Kommissionen hin- und hergeschoben und am Ende passiert: nichts.

BH: Diesen Eindruck kann man durchaus bekommen, doch sind es unsere politischen Abläufe, die diese Vorgehensweise bestimmen. Eigentlich Auslöser, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts jetzt überhaupt im Rat behandelt wird, war die im Jahr 2016 vom HEV mit über 140 000 Unterschriften eingereichte Petition. Der Weg durch die beiden Räte und ihre Kommissionen plus die Anhörung des Bundesrates benötigen einfach sehr viel Zeit. In der Schweiz haben wir eine Gesetzgebung, die lange dauert, dafür aber ist der Prozess äusserst sorgfältig.



AKTUELLES AUS BUNDESBERN

«Ein Spaziergang wird es sicher nicht – aber die Abstimmung ist zu gewinnen»

Erfreuliche Neuigkeiten aus Bern: Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts dürfte es endlich vorwärtsgehen – im Ständerat hat dieses Geschäft in der vergangenen Herbstsession eine äusserst wichtige Hürde genommen. Darüber und über weitere hauseigentümerrelevante Themen diskutierten Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, und die Thurgauer Ständerätin Brigitte Häberli (Die Mitte).

Hans Egloff (HE): Im Vergleich zu früheren Vorstössen in dieser Sache ist der Zeithorizont doch sehr überschaubar. Im Idealfall könnte das Geschäft bereits in der kommenden Wintersession, sonst aber in der Frühlingssession fertig beraten und verabschiedet werden.

Die Ausführungen von Frau Häberli kann ich vollumfänglich bestätigen. Zudem möchte ich sie noch folgendermassen ergänzen: Als HEV-Präsident nehme ich an sehr vielen Sektionsveranstaltungen teil, und das alles dominierende Thema ist jeweils ausnahmslos die Forderung nach der Abschaffung des Eigenmietwerts. Es ist nun mal eine Tatsache, dass der Eigenmietwert ungerecht und eine grosse Belastung für alle ist. Jetzt muss es vorwärtsgehen! Natürlich könnte man den Vorschlag des Ständerats inhaltlich noch verbessern. Doch wichtig ist das Ergebnis, und dieses heisst am Schluss konkret: Der Eigenmietwert ist abgeschafft. Das hat natürlich einen Preis, den wir zu bezahlen bereit sein müssen. Verbesserungen können noch immer später angebracht werden. Jetzt muss die Hauptintention ausschliesslich dessen Abschaffung sein und alle,

die nun mit irgendwelchen Sonderwünschen kommen, verhalten sich kontraproduktiv und schaden der Sache.

BH: Der Grundsatz «Systemänderung bei der Eigentumsbesteuerung», wie das Geschäft vollständig heisst, ist entscheidend. Die Geschichte lehrt uns, zuerst diese Systemänderung durchzubringen, Anpassungen können später noch kommen. Mit unserer pragmatischen und unaufgeregten Vorgehensweise und unseren guten Argumenten ist es jetzt gelungen, im Ständerat eine Mehrheit zu finden. Ich bin überzeugt, dass wir damit auch im Zweitrat reüssieren werden. Das klare und alleinige Ziel ist die Systemänderung.

Sollte das Geschäft beide Räten erfolgreich passieren, ist mit grösstmöglicher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass von linker Seite das Referendum dagegen ergriffen und am Ende eine Volksabstimmung entscheiden wird.

BH: Davon ist auszugehen. Doch wir scheuen diese Diskussionen und den Abstimmungskampf

nicht, denn die guten Argumente sind auf unserer Seite. Natürlich dürfte es kein Spaziergang werden, aber ich bin fest davon überzeugt, dass wir eine solche Abstimmung gewinnen werden.

Nach dem Ständerat hat jetzt auch der Nationalrat der Einführung einer obligatorischen nationalen Erdbebenversicherung zugestimmt. Weshalb ist der HEV dagegen?

HE: Im Kanton Zürich sind wir in der privilegierten Situation, dass wir im Zusammenhang mit der GVZ bereits eine Art Erdbebenversicherung mit einem gut gefüllten Topf haben, für den wir nicht einmal mehr etwas bezahlen müssen. In Bern ist es ein Evergreen, dass vor allem die Basler und Walliser Parlamentarier in schöner Regelmässigkeit – insbesondere vor anstehenden Wahlen – das Thema nationale Erdbebenversicherung wieder auf den Tisch bringen. Dieses läuft dann jeweils unter dem Titel «Solidarität», was bedeutet, die gesamte Schweiz soll für ein potenzielles Problem bezahlen, das eigentlich nur wenige Regionen betreffen würde. Interessant

Zur Person

Brigitte Häberli – *1958 in Wetzikon ZH, ist verheiratet, hat drei erwachsene Kinder und lebt mit ihrem Mann in Bichelsee-Balterswil TG. Seit 2011 ist Brigitte Häberli Ständerätin für den Kanton Thurgau. Zuvor war sie bereits acht Jahre Nationalrätin und bis 2003 Kantonsrätin. Sie ist Mitglied der «Die Mitte» (ehem. CVP). Zudem ist Brigitte Häberli Vizepräsidentin des Hauseigentümergebietes Schweiz.

dabei ist, dass im Kanton Wallis nicht einmal eine obligatorische Gebäudeversicherung existiert. Überspitzt gesagt heisst das: Eine Gebäudeversicherung brauchen die Walliser auch gar nicht erst, denn dafür haben sie ja die «Glückskette» ...

Eine obligatorische nationale Erdbebenversicherung ist schlichtweg keine gute Lösung. Ich wehre mich dagegen, dass am Ende des Tages die





privaten Versicherer zulasten der Hauseigentümer einfach auch noch etwas Geld verdienen möchten.

BH: Dem kann ich nur beipflichten. Bedauerlicherweise hat die neue Variante einer Erdbebenversicherung im Parlament jetzt eine Mehrheit gefunden. Ich habe leider vergeblich dagegegenthalten, denn die Einführung einer solchen Versicherung sollte den einzelnen Kantonen überlassen werden. Als Standesvertreterin wehre ich mich gegen jeglichen Zwang, der über das ganze Land gelegt werden soll. Falls es in der Schweiz tatsächlich zu einem schweren Erdbeben käme, was wir natürlich alle nicht hoffen, würde eine solche Versicherung bei Weitem nicht ausreichen. Dann befänden wir uns wieder in einer ausserordentlichen Lage – analog zur Covid-Pandemie – die besondere Mittel des Bundes erfordern würde.

Der Nationalrat diskutiert gerade heute noch über das weitere Vorgehen nach dem Nein zum CO₂-

Gesetz. Ziel ist, eine Übergangsvorlage aufzugleisen, bevor dann laut Plan ab 2025 ein rundum erneuertes Gesetz für den künftigen Klimaschutz in Kraft treten soll, welches der Bundesrat noch bis Ende Jahr vorstellen wird.

BH: Hier gilt zuerst einmal festzuhalten: Die Abstimmung von vergangenen Juni war eindeutig, das neue CO₂-Gesetz wurde abgelehnt. Punkt.

HE: Genau, und das ist die absolut allerwichtigste Erkenntnis daraus. Der Hauseigentümergebiet hatte das Referendum ergriffen und die Abstimmung gewonnen. Für jegliche weiteren Diskussionen bedeutet das, der HEV muss mit am Tisch sitzen, wenn es darum geht, Lösungen in dieser Sache zu finden. Die Hauseigentümer müssen solche Lösungen mittragen, und das beginnt damit, dass auch endlich anerkannt wird, welche Leistungen sie bisher schon alles erbracht haben. Betrachtet man die Absenkung des CO₂-Ausstosses, ist der Gebäudebereich der eigentliche Musterknabe. Bis 2050 werden wir voraus-

sichtlich das Ziel ohne weitere Vorgaben erreichen. Das muss man endlich anerkennen und uns nicht permanent neue Lasten aufbürden. Allenfalls könnte man nach vernünftigen Anreizen suchen, welche die Hauseigentümer noch stärker dazu bewegen, freiwillig mitzumachen.

Was für eine Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Abstimmung von Ende November über das Energiegesetz im Kanton Zürich, gegen das der HEV Kanton Zürich das Referendum ergriffen hat?

HE: Dieses Energiegesetz im Kanton ZH würde sogar noch einen grossen Schritt weiter gehen, indem es ein Technologieverbot beinhaltet. Bei Annahme des Gesetzes wären in Zukunft alle fossilen Heizsysteme verboten und es würden massive Mehrkosten auf die Hauseigentümer zukommen. Doch auch Mieter wären zum Teil von markanten Mehrkosten betroffen und als weitere Konsequenz käme es zudem zu Leerkündigungen aufgrund von energetischen Sanierungen.

Dieses Energiegesetz im Kanton Zürich bedeutet die Einführung des CO₂-Gesetzes durch die Hintertür – einfach noch viel schlimmer.

BH: Dieses Gesetz im Kanton Zürich ist eine verstärkte Version der eidgenössischen Vorlage. Deshalb bin ich auch sehr gespannt, wie das Resultat dieser Abstimmung ausfallen wird.

Frau Häberli, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



STÄDTISCHE ABSTIMMUNG ÜBER DEN SIEDLUNGS- UND VERKEHRSRICHTPLAN

2× Nein zu den extremen Richtplänen

Am 28. November wird in der Stadt Zürich über den kommunalen Siedlungs- und Verkehrsrichtplan abgestimmt. Statt sinnvoller Rahmenbedingungen für die zukünftige Stadtentwicklung prägen ideologische und eigentümerfeindliche Vorgaben die Richt- und Verkehrsplanung. Der HEV Zürich lehnt die beiden Vorlagen ab und engagiert sich im Rahmen der überparteilichen Kampagne «Free Züri» für ein zweifaches Nein.

Gemäss Prognosen der Behörden soll die Bevölkerung in der Stadt Zürich bis ins Jahr 2040 um rund 100 000 auf 520 000 Personen wachsen. Deshalb wollte der Stadtrat mit dem Siedlungs- und Verkehrsrichtplan ursprünglich die planerischen Grundlagen schaffen, um das erwartete Wachstum zu bewältigen: Wo soll Zürich sich entwickeln, wo soll es wachsen, wo muss städtische Infrastruktur ausgebaut werden und wie soll die Mobilität der Zukunft sichergestellt werden?

Es zeugt vom Versagen der rot-grün-alternativen Mehrheit in Stadt- und Gemeinderat, dass weder der Siedlungs- noch der Verkehrsrichtplan Antworten auf diese Fragen zu geben vermögen.

Nein zur Öffnung von Innenhöfen, Vorgärten und Dachterrassen – Nein zum Siedlungsrichtplan

Anstatt sinnvolle Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung im Bestand zu setzen und die Verdichtung nach innen zu fördern, prägen realitätsfremde, einschränkende, bevormundende und eigentümerfeindliche Vorgaben den

Siedlungsrichtplan. So sollen etwa Hauseigentümerinnen und -eigentümer zur Schaffung von mehr Freiraum verpflichtet werden, ihre Innenhöfe, Vorgärten und Dachterrassen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit werden sowohl Eigentümer als auch Mieter ihrer Privatsphäre und ihrer privaten Rückzugsorte beraubt. Der HEV Zürich spricht sich rigoros gegen diesen beispiellosen Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer aus.

Nein auch zum Verkehrsrichtplan

Gleichzeitig wie der Siedlungs- gelangt auch der Verkehrsrichtplan zur Abstimmung. Er sieht einen Parkplatzabbau in der blauen und weissen Zone, die Kündigung des «historischen Parkplatzkompromisses» und Geschwindigkeitsreduktionen auf Hauptverkehrsachsen vor. Dass mit diesen ideologischen Vorgaben zusätzlicher Ausweich-, Such- und Schleichverkehr provoziert wird, insbesondere in den Quartieren, wird in Kauf genommen. Doch nicht nur die Bevölkerung in den Quartieren wird unter dem verfehlten



Am 28.11. zweimal Nein zu den Richtplänen. Bild: zVg

Verkehrsrichtplan leiden, sondern auch das Gewerbe. Der vorgesehene Parkplatzabbau ohne erkennbare Untergrenze ist für viele KMU nach langen Monaten der behördlichen Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie eine zusätzliche Last.

In den diversen bestehenden und vorgesehenen 30er-Zonen soll schliesslich nicht nur der motorisierte Individualverkehr, sondern auch der öffentliche Verkehr ausgebremst werden.

«Free Züri»

Gegen die verfehlte Stadt- und Verkehrsplanung regt sich mit der Kampagne «Free Züri» Widerstand. Ziel ist es, die beiden missratenen Richtpläne am 28. November abzulehnen und damit Zürichs grosse Lebensqualität zu erhalten.

Setzen auch Sie ein Zeichen: Beziehen Sie gratis Ihre «Free Züri»-Fahne unter mitgliederdienste@hev-zuerich.ch, 044 487 17 07 oder direkt am Empfang des HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, und sagen auch Sie am 28. November 2× Nein zu den extremen Richtplänen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



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



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!

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

WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch



**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.
Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

**Justizvollzugsanstalt
Bostadel** **6313 Menzingen ZG**



Schreinerei
Wir sind spezialisiert auf die
Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: **041 757 19 80**
Email: **schreiner@bostadel.ch**

Malerei/Ablaugerei
Spezialisiert auf das Ablaugen,
Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: **041 757 19 43**
Email: **maler@bostadel.ch**

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Binz (Gemeinde Maur)

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

«Das ideale Heim – für Sie und Ihre Familie»

Das Reihenhaus liegt in einem ruhigen, kinderfreundlichen Wohnquartier am Siedlungsrand mit freiem Blick ins Zürcher Oberland. Wohnfläche ca. 120 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Baujahr 1980, zentrale Gasheizung, Bj. 2011. Verhandlungspreis: CHF 1 150 000.– inkl. 2 Einstellplätze in UN-Garage



Ossingen

7½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Dachstuhl, Scheune und ehemaligem Stall – eine absolute Rarität an ruhiger Lage

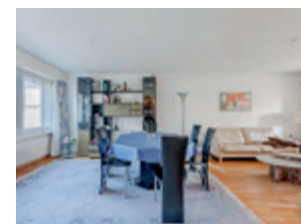
Die charmante Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, sonnenverwöhnten und kinderfreundlichen Wohnquartier im historischen, südöstlichen Dorfkern von Ossingen, im intakten Gemeindeteil Mitteldorf. Grundstücksfläche 605 m², Wohnfläche ca. 310 m², Baujahr 1780, 3 Aussenparkplätze. Verhandlungspreis: CHF 2 350 000.–



Rapperswil-Jona SG

3½-Zimmer-Terrassenwohnung mit 203 m² Wohn- fläche und phänomenaler Aussicht auf den Zürichsee

Die Liegenschaft befindet sich an äusserst begehrter, sonniger und ruhiger Wohnlage im Lenggisquartier. Wohn-/Esszimmer ca. 61 m² mit Beamer, Gas-Cheminée und Ausgang zur grossen Terrasse, 2 Zimmer, 2 Ankleidezimmer und Hauswirtschaftsraum. Baujahr 2000/umfangreiche Renovationen 2010. Verhandlungspreis: CHF 3 900 000.– inkl. 2 Einstellplätze in der UN-Garage



Rüschlikon

4½-Zimmer-Wohnung an zentraler, ruhiger Lage und nahe zum See

Im obersten Geschoss (Lift vorhanden) mit kurzer Gehdistanz zum See und S-Bahnhof Rüschlikon an der Grenze zu Kilchberg. Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Wohnfläche ca. 93 m², Baujahr 1974. Grosse Dachterrasse zur Mitbenützung, neue Heizung 2021, gemeinsame Waschküche und gemeinsamer Trockenraum im UG. Verhandlungspreis: CHF 1 320 000.– inkl. Einstellplatz in der UN-Garage

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

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

Hauseigentümerverband
Zürich

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

HAUSEIGENTÜMER UND MIETER PROFITIEREN

Tiefere Abwassergebühren ab 2022

Am 1. Januar 2022 treten die neuen Abwassergebühren der Stadt Zürich in Kraft. Sämtliche Gebühren sinken befristet um 80 Prozent, um die zu hohen Finanzreserven im Bereich Abwasser abzubauen. Die Gebührendahlenden werden um 60 Millionen Franken pro Jahr entlastet. Damit zahlt sich der jahrelange Einsatz von Albert Leiser, FDP-Gemeinderat und Direktor des HEV Zürich, für tiefere Gebühren aus.

Der Gemeinderat hat im März 2021 die total-revidierte Verordnung über die Gebühren zur Abwasserbewirtschaftung beschlossen. Diese wird nun per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt, wie der Stadtrat mitteilt. Wichtigstes Ziel ist es, die zu hohen Finanzreserven im Abwasserbereich von 301 Millionen Franken (Stand 31. Dezember 2020) abzubauen und die Gebühren langfristig entsprechend den Ausgaben zu erheben.

Mit der Reduktion sämtlicher Gebühren um 80 Prozent in den Jahren 2022 bis 2025 werden die Gebührendahlenden um 60 Millionen Franken pro Jahr entlastet. In den darauffolgenden Jahren hat der Stadtrat die Kompetenz, weitere Reduktionen festzulegen, sodass die angestrebte Reservehöhe von 40 bis 60 Millionen Franken bis im Jahr 2029 erreicht wird. Danach treten die ordentlichen Gebühren gemäss der revidierten Verordnung in Kraft. Sie entlasten die Gebührendahlenden gegenüber dem heutigen Gebüh-

renmodell um 13 Millionen Franken pro Jahr und stellen langfristig einen ausgeglichenen Finanzhaushalt sicher.

Abwasser-Mengengebühr von jährlich knapp 100 Franken pro Person

Die Grundgebühr pro Wohneinheit wird durch ERZ Entsorgung + Recycling Zürich bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaften eingezogen. Die Mengengebühr errechnet sich anhand des Trinkwasserverbrauchs und wird von der Wasserversorgung Zürich in Rechnung gestellt – ebenfalls bei der Eigentümerschaft. Der Wasserverbrauch in Haushalten beträgt durchschnittlich etwa 60 Kubikmeter pro Person und Jahr, was eine reguläre Abwasser-Mengengebühr von knapp 100 Franken pro Person und Jahr ergibt. Mieterinnen und Mieter bezahlen die Abwassergebühr in der Regel über die Mietnebenkosten.

Gute Bauzeit.

044 914 40 40
dozzabau.ch

DOZZA

Planung und Beratung
Sanierung
Umbau und Anbau

AquaZino®

Umweltfreundlicher Kalkschutz



KOSTENLOS TESTEN!

Wasserqualität ist Lebensqualität

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



**Hydro Service
Schweiz**

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

Mitglied Schweizerischer
Verein des Gas- und Wasserfaches





ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG DES HEV ZÜRICH

Herbstanlass im Zeichen der städtischen Wahlen vom Februar 2022

Nach monatelangem Unterbruch wegen der Corona-Pandemie konnten Gregor Rutz, Präsident HEV Zürich, und Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, Mitte September endlich wieder einmal zu einer Veranstaltung einladen: Rund 300 Gäste sind der Einladung gefolgt und fanden sich im Albisgüetli zu einem ausserordentlichen Mitgliederversammlung ein.

Unter grossem Applaus des Publikums verabschiedete Gregor Rutz zu Beginn der Veranstaltung das langjährige und verdiente Vorstandsmitglied Katrin Widmer. Im Anschluss präsentierten die bürgerlichen Stadtratskandidierenden Sonja Rueff-Frenkel (FDP), Filippo Leutenegger (FDP, bisher), Stephan Iten (SVP) und Josef Widler (Die Mitte) an einem Podiumsgespräch ihre Ideen für ein prosperierendes und eigentümergefreundliches Zürich. Stadtrat Michael Baumer (FDP, bisher) und

Stadtratskandidat Roland Scheck (SVP) waren verhindert und liessen die Anwesenden herzlich grüssen.

Die Kandidatin und die Kandidaten von FDP, SVP und der Mitte waren sich einig, dass es sowohl im Stadt- als auch im Gemeinderat eine Kurskorrektur brauche. Gregor Rutz appellierte an die Mitglieder des HEV Zürich, am 13. Februar 2022 der herrschenden links-grünen Politik in der Stadt Zürich eine Absage zu erteilen und das bürgerliche Ticket zu wählen.

Nein zu kommunalen Richtplänen und kantonalem Energiegesetz

Der politische Teil des Abends wurde abgerundet mit einer Tour d'Horizon zu aktuellen Themen auf Bundes-, kantonaler und kommunaler Ebene. Die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte, so Gregor Rutz, stünden zunehmend unter Druck. Etwa durch den kommunalen Siedlungs- und Verkehrsrichtplan, mit dem Hauseigentümer in der Stadt Zürich verpflichtet werden sollen, ihre Innenhöfe, Vorgärten und Dachterrassen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Gegen diese massiven Eingriffe ins Privateigentum und in die Privatsphäre von Eigentümern und Mietern gleichermaßen wendet sich

die überparteiliche Abstimmungskampagne «Free Züri», die vom HEV Zürich unterstützt wird.

Ungemach, so Albert Leiser, drohe den Hauseigentümern und den Mietern auch vom kantonalen Energiegesetz. Beide Vorlagen, über die am 28. November abgestimmt wird, gehörten abgelehnt.

Sam Singers und die 3Gs

Für den Unterhaltungsteil des Abends sorgte die Band The Sam Singers. Das Quintett entliess das Publikum mit Swing-Klassikern und alten «Züriliedern» nach einem gemütlichen und geselligen Anlass gut gelaunt in die Nacht. (sj)





Liebe HEV-Leser,

unsere „Abende bei ELIANE J. AG“ gelten als legendär – unser Atelier verwandelt sich, in jenen Nächten, in eine Wohlfühloase mit Dresscode, Champagner und Bier.

Seit vier Jahren geben wir immer wieder Abende, um zu netzwerken, kennenzulernen und zu verknüpfen, den Markt zu verstehen, Präsenz zu markieren und um zu akquirieren – wie jedes Unternehmen – aber auch, weil wir es einfach gerne lustig haben und uns Menschen am Herzen liegen!

Für unseren diesjährigen „Thanksgiving Abend“, haben wir uns etwas Besonderes überlegt: Wir öffnen unser Atelier für Sie, unsere HEV-Leser, und laden Sie hiermit herzlich ein.

Über Ihre Gesellschaft*, am 19. November, in unserem Atelier, im Zürcher Kreis 8 würden wir uns sehr freuen.

Ihre persönliche Einladung erhalten Sie nach Anmeldung bei mail@elianej.ch.

*getestet, geimpft, genesen (wie üblich)

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.



Bild: zvg

Mit der Sanierung des Seewasserwerks Moos wird voraussichtlich 2022 begonnen.

GEWICHTIGE NEUERUNGEN UND GROSSPROJEKTE BEI DER WASSERVERSORGUNG ZÜRICH

Das Stadtzürcher Trinkwasser wird günstiger

Trotz eines verregneten Sommers 2021, bei dem mehr als genug Wasser vom Himmel kam, nehme ich Sie als Verantwortlicher der Wasserversorgung Zürich (WVZ) gerne mit auf eine kurze «Tour d’horizon» rund um die aktuellen Entwicklungen dieser wichtigen Infrastruktur.

Vor rund einem Jahr hatte ich schon einmal die Möglichkeit, den Leserinnen und Lesern von der guten Botschaft zu berichten, dass das Trinkwasser günstiger werden soll. Nun ist es endlich so weit: Der Stadtrat beantragte dem Gemeinderat am 1. September, die Grund- und Verbrauchsgebühren für Trinkwasser ab 2022 um 15 Prozent zu senken. Davon profitieren alle Kundinnen und Kunden der Wasserversorgung.

Konkret kommt es dadurch zu einer Ertragsreduktion von jährlich rund 10 Millionen Fran-

ken, die zu Buche schlagen. Trotzdem wird dieser städtische Betrieb auch in Zukunft ein finanziell gesundes Infrastrukturunternehmen bleiben, das seinen vielfältigen Aufgaben nachkommen muss und auch kann. Zu dieser Aussage kann ich mit voller Überzeugung stehen, weil sich die Finanzlage der Wasserversorgung Zürich (WVZ) in den letzten Jahren erfreulicherweise besser entwickelt hat als in der mittelfristigen Planung angenommen. Dank dieser regelmässigen Ertragsüberschüsse, konnte nun mit gutem Gewissen die er-

wähnte Tarifsenkung vorgenommen werden, ohne dass wichtige Entwicklungsprojekte zugunsten der Trinkwasserinfrastruktur unserer Stadt gefährdet worden wären.

Umsetzung wichtiger Bauprojekte

Lassen sie mich auf zwei konkrete Bauprojekte eingehen, die derzeit geplant und umgesetzt werden.

Das ist einerseits die Sanierung des Seewasserwerks Moos mit voraussichtlichem Baubeginn im Jahre 2022. Für dieses wichtige Infrastrukturprojekt alleine sind Investitionsausgaben von rund 180 Millionen Franken nötig.

Andererseits wird derzeit die direkte Wasserleitung zwischen der Limmat- und Glattzone gebaut. Diese neue «Pipeline» wird mithelfen, die Trinkwasserversorgung auch im Norden der Stadt und im Glatttal – also ausserhalb der Stadtgrenzen – zu sichern. Beides sind Gebiete, in denen die Bevölkerung stark wächst. An dieser Stelle darf genannt werden, dass derzeit 67 Gemeinden ihren Wasserbedarf teilweise mit Wasser von der Wasserversorgung Zürich decken. Für diese beiden wichtigen Projekte ist mit Kosten von rund 205 Millionen Franken zu rechnen. Man sieht also: In eine gute und nachhaltige Infrastruktur muss regelmässig investiert werden und das nicht zu knapp.

Innovative Nutzung der Infrastrukturen

Gleichzeitig geht die WVZ auch einen Schritt weiter in Richtung innovativer Nutzung der Infrastrukturen durch Einführung von technischen Neuerungen, bei dem nicht nur das Unternehmen



Michael Baumer, Stadtrat und Vorsteher des Departement der Industriellen Betriebe. Bild: zVg

profitiert, sondern auch seine Kundschaft. In den kommenden Jahren ist der Einsatz einer neuen Generation elektronischer, fernablesbarer Wasserzähler geplant. Die Berechnung der Leistungs- und Anschlussgebühren werden neu auf der erwarteten maximalen Bezugsmenge eines Verbrauchers oder einer Verbraucherin beruhen und nicht mehr wie bisher auf der Grösse des Wasserzählers. Die neuen fernablesbaren Zähler haben für die Kundinnen und Kunden den Vorteil, dass niemand mehr für die Zählerablesung zu Hause bleiben muss. Selbstverständlich ist dabei der Datenschutz gewährleistet. So wird der Betrieb der WVZ sicherer und effizienter.

Wie man sieht, wird die WVZ auch in naher Zukunft nicht nur ihrem Auftrag als Infrastrukturunterhalterin gerecht. Darüber hinaus wird sie, das liegt mir als Vorsteher der Industriellen Betriebe ganz besonders am Herzen, durch den Einsatz von neusten technischen Entwicklungen alle Immobilien und deren Nutzerinnen und Nutzer weiterhin zuverlässig mit einem elementaren Rohstoff unseres täglichen Lebens versorgen: mit erstklassigem Trinkwasser.



Elektronischer Wasserzähler

Bild: zVg

Knopf in der Bad-Planung?



Jetzt Termin vereinbaren!

Zeit für eine professionelle Fachberatung!



Sie bauen, wir beraten.

Infos unter:
Telefon +41 44 908 55 77
oder bauarena.ch

bauarena

Die ganzjährige Baufachmesse im Raum Zürich – Industriestrasse 18, 8604 Volketswil

Wohlfühlzone Bad

Das Badezimmer soll auf Ihre persönliche Pflegeroutine abgestimmt sein und Ihren ästhetischen Ansprüchen genügen. Vielleicht finden Sie hier ein Puzzleteil oder Inspiration für Ihr neues Badezimmer.

Redaktion **traumhaus**



1



2



3



4

1 | Glanzpunkte – Die Kollektion «Kartell by Laufen» verbindet italienisches Design mit dem industriellen Know-how der Schweizer Keramikmarke Laufen. kartellbylaufen.com **2 | Kunsthandwerk** – Die Special Edition «artisan» setzt mit schimmernden und handgefertigten Keramikfliesen für die Fronten besondere Glanzpunkte im Bad. talsee.ch **3 | Dänisches Design** – Weisse Fronten, ummantelt von sanft anmutendem Corian, und helles Birkenholz zeichnen die Kollektion «Alternabo» aus und bringen frischen nordischen Wind in das Bad. sanitastroesch.ch **4 | Tierisch gut** – Die niedliche Kinderbrause «Jocolino» macht das Duschen für Kinder zum Abenteuer. Der schmale Griff ist auf Kinderhände abgestimmt, sodass die Kleinen spielerisch das selbstständige Duschen lernen. hansgrohe.ch



5



6



7



8



9

5 | Weiche Linien – Das Komplettsortiment der Armaturenserie «Alterna niù» ist in drei verschiedenen Ausführungen erhältlich: in klassischem Chrom, in Schwarz matt oder Finox, einer Art Edelstahloptik. sanitastroesch.ch **6 | Mehr Gestaltungsfreiheit** – Das «One»-Konzept von Geberit kommt ohne Aussparungen für Siphons aus und bietet somit Platz ohne Hindernisse. So sind nebst mittigen auch asymmetrische Platzierungen des Lavabos möglich. Das Möbel gibt es in zwei Holzoptiken und fünf Lackierungen. geberit.ch **7 | Doppelt gut** – Design und Komfort werden mit «Eclissi» raffiniert kombiniert: Er besteht aus einem Spiegel mit einem Durchmesser von 70 Zentimetern und einem beweglichen Spiegel mit kleinem Radius. Letzterer überzeugt nicht nur mit einem tollen Designeffekt, sondern ist praktisch, denn so kann der Spiegel von Personen unterschiedlicher Grösse optimal genutzt werden. agapedesign.it **8 | Ergonomische Sache** – Bequemes Liegen ist in der «Pride»-Badewanne garantiert. Mit ihren ergonomischen und körperfreundlichen Formen fühlt man sich wie auf Wolken. Die aus Mineralwerkstoff hergestellte Wanne punktet zudem mit einer weichen, angenehmen Haptik. baubedarf-richner-miaton.ch **9 | Lässigkeit** – Der neue Lichtspiegel «NewLife» verzückt mit asymmetrischem Design und passt sich mit der individuell einstellbaren Lichtstärke und Lichttemperatur dem Biorhythmus an. guten-morgen.ch

MIETRECHT

Welche Fristen und Termine gelten bei Kündigungen?

Der Kündigende muss die sich aus dem Vertrag oder Gesetz ergebenden Kündigungsfristen und -termine wahren, damit diese auf den von ihm angegebenen Zeitpunkt Wirkung entfaltet. Will eine Vertragspartei z. B. auf den 31. März 2022 kündigen und beträgt die Frist 3 Monate, so muss die Kündigung spätestens am 31. Dezember 2021 beim Mieter eintreffen.

Eine verspätete Kündigung ist weder unwirksam noch ungültig (sofern Formvorschriften eingehalten sind), sondern gilt für den nächstmöglichen (vertraglich oder gesetzlichen) Termin (Art. 266 Abs. 2 OR). Sie braucht somit nicht wiederholt zu werden.

Vorerwähnte Bestimmung ist auch auf Kündigungen anwendbar, bei denen zwar die Frist eingehalten wurde, sie jedoch auf einen unzulässigen Termin hin erfolgte. Hat der Mieter die Frist zwar eingehalten, aber auf den 30. Juni gekündigt, obwohl der Vertrag nur eine Kündigung auf Ende März und Ende September zulässt, so ist diese auf den 30. September wirksam.

Schweigen des Empfängers auf eine unzeitige Kündigung darf nicht als Annahme auf den «falschen» Termin ausgelegt werden. Es besteht grundsätzlich keine Verpflichtung der Gegenpartei, den Kündigenden auf die Terminwidrigkeit aufmerksam zu machen. Liegt etwa eine terminwidrige Kündigung seitens des Mieters vor, ist es dem Vermieter aber zu empfehlen, den Mieter hierüber in Kenntnis zu setzen und ihn darauf hinzuweisen, dass diese erst auf den nächstmöglichen Termin gültig sei. Gleichzeitig sollte er darauf aufmerksam gemacht werden, dass er grundsätzlich bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin mietzinszah-

lungspflichtig bleibt. Mit diesem Vorgehen kann ausgeschlossen werden, dass sich der Mieter erfolgreich auf den Standpunkt stellt, die unzeitige Kündigung sei vom Vermieter stillschweigend angenommen worden bzw. es liege eine Aufhebung des Mietvertrages in gegenseitigem Einvernehmen vor.

Haben die Parteien eine Kündigungsfrist vereinbart, die den gesetzlichen Minimalfristen widerspricht, ist diese Vertragsbestimmung nicht zu beachten. Diesfalls gelten die gesetzlichen Fristen. Enthält z. B. ein Wohnungsmietvertrag eine zweimonatige Kündigungsfrist (das Gesetz schreibt für Wohnungen eine Mindestkündigungsfrist von 3 Monaten vor; Art. 266c OR) und kündigt der Vermieter dem Mieter am 15. Juli 2021 auf den 30. September 2021, so gilt die Kündigung auf den nach Vertrag oder Gesetz nächstmöglichen Termin.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



**BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF**

www.facebook.com/hev.zuerich

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, 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 unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

MIETRECHT

Kulanz gegenüber säumiger Mieterin ohne Nachteil

«Unsere Mieterin ist immer mal wieder in Zahlungsverzug. Uns ist bekannt, dass sie ihre erkrankte Mutter finanziell unterstützt, weshalb wir bisher kulant waren und nur auf Vertragserfüllung beharrten. Da die finanzielle Situation sich nicht verbessern wird, haben wir eine Mahnung für den fälligen Mietzins zugestellt mit der Androhung, dass mangels Zahlung innert Frist von 30 Tagen das Mietverhältnis vorzeitig gekündigt werde. Was müssen wir beachten, sollten wir erneut zeitlich kulant sein und mit der Kündigung gegenüber der säumigen Mieterin zuwarten?»

Zahlungsrückstand des Mieters

Gemäss Art. 257d Abs. 1 OR kann der Vermieter bei fälligen Mietzinsen oder Nebenkosten schriftlich eine Zahlungsfrist – bei Wohn- und Geschäftsräumen – von mindestens 30 Tagen setzen und diese mit der Androhung verbinden, dass bei unbenutztem Fristablauf das Mietverhältnis gekündigt werde. Zweck der Fristansetzung ist es, dem Mieter genügend Zeit einzuräumen, um die finanziellen Mittel zur Tilgung der abgemahnten Ausstände zu beschaffen und ihm damit eine letzte Gelegenheit zu geben, den schwerwiegenden Folgen der ausserordentlichen Kündigung zu entgehen, indem ihm klar mitgeteilt wird, welche Beträge innert welcher Frist bezahlt werden müssen (BGE 4A_350/2015 vom 25. August 2015, E. 4.1.2).

Ausserordentliche Kündigung

In Abs. 2 von Art. 257d OR ist sodann bestimmt, dass der Vermieter, wenn der Mieter nicht innert der gesetzten Frist bezahlt, mit dem amtlichen Formular ausserordentlich mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen kann.

Wichtiger Hinweis

Handelt es sich um eine Familienwohnung oder eine Wohnung einer eingetragenen Partnerschaft, muss der Vermieter sowohl den Zahlungsrückstand mit Kündigungsandrohung sowie die Kündigung (mit offiziellem Formular) beiden Ehegatten bzw. beiden eingetragenen Partnern **separat**

(in je zwei Couverts) **mit eingeschriebener Post** zustellen (Art. 266n OR).

Wahlrecht des Vermieters

Selbstverständlich sind Sie nicht verpflichtet, den Vertrag zu kündigen. Sie haben die Wahl zwischen der Aufrechterhaltung der vertraglichen Vereinbarungen oder der Kündigung des Mietvertrages (siehe Botschaft des Bundesrats 1985, Seite 1427). Sie können den Zahlungsrückstand auch auf dem Betreibungswege einfordern. Der Verzicht auf die Kündigung kann ausdrücklich sein, sich aber auch aus den Umständen ergeben, zum Beispiel durch erneutes Ansetzen einer Zahlungsfrist für den bereits abgemahnten Zahlungsausstand.

Zuwarten mit der Kündigung

Das Gesetz nennt keine Frist, innerhalb derer das Kündigungsrecht des Vermieters verwirken würde. Gemäss Rechtsprechung kann eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs jedoch angefochten werden, wenn Sie als Vermieterin mit der Kündigung lange zuwarten. Dahinter steckt die Überlegung, dass das Damoklesschwert einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR Abs. 2 nicht beliebig lange über Ihrer Mieterin schweben soll.

Blick auf die Rechtsprechung

Die Blätter für Zürcherische Rechtsprechung stellten in ZR 90 (1991) Nr. 54 das Zuwarten **während eines Monats** nicht als Verzicht auf eine

Kündigung dar, sondern als in etwa angemessene Richtlinie. Wartet der Vermieter **fast ein Jahr**, so wäre dies zu lange (Entscheid der Schlichtungsbehörde Olten/Gösgen vom 13. Mai 1993, in mp 1/94, Seite 33). Sofern keine besonderen Umstände vorliegen, könnte somit **eine längere Untätigkeit** als Verzicht auf das Kündigungsrecht verstanden werden.

Das Bundesgericht hat in BGE 4A_366/2008 vom 25. November 2008, E. 4, bereits ein Zuwarten mit der Kündigung **von drei Wochen** als lange und mutmasslich an der Grenze des Zulässigen qualifiziert.

Fazit

Ein **zeitweiliges Zuwarten** mit der Kündigung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR kann nicht ohne Weiteres als Verzicht ausgelegt werden, vor allem dann nicht, **wenn es dafür einen Grund gibt** (Schonung Ihrer Mieterin, Warten auf Sicherheiten, Verhandlungen über Zahlungsmodali-

täten). Sollten Sie dagegen grundlos mehr als drei Wochen zuwarten, kann sich eine spätere Kündigung gegebenenfalls als widersprüchliches Verhalten und damit als anfechtbar erweisen (Art. 271 Abs. 1 OR).

Ein Verzicht ist zudem anzunehmen, wenn weitere Mietzinszahlungen vorbehaltlos entgegengenommen wurden. Haben Sie die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung auf diese Weise verwirkt, müssten Sie für weitere Rückstände eine neue Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung ansetzen.



Anita Lankau

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

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugelloostrasse 48
8050 Zürich



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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



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

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



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes
Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur
Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte
und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



STEUERRECHT

Wann ist ein Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert möglich?

«Wir haben ein grosses Einfamilienhaus gekauft, wovon zwei Zimmer nur
gelegentlich als Gästezimmer genutzt werden. Nun sind wir schockiert
über den hohen Eigenmietwert, der durch die Steuerbehörde festgesetzt wurde.
Können wir einen Unternutzungsabzug geltend machen, da die beiden Gäste-
zimmer meistens unbenutzt sind?»

Nein, ein Unternutzungsabzug ist in dieser
Situation nicht möglich. Laut Bundesgericht ist
der Unternutzungsabzug für ältere Wohneigen-
tümer gedacht, die nach dem Auszug der Kinder
oder dem Tod des Ehegatten in überdimensi-
onierten Räumlichkeiten leben. Wenn man eine
Immobilie kauft, die von Anfang an die tatsäch-
lichen Raumbedürfnisse übersteigt, ist kein Ab-
zug möglich.

Bei der Abschaffung des Eigenmietwertes tut
sich zwar etwas, aber es wird wohl selbst im bes-
ten Fall noch eine Weile dauern, bis der Eigen-
mietwert der Vergangenheit angehören wird.
Daher werden im Folgenden kurz die weiteren
Voraussetzungen des Unternutzungsabzuges
erläutert.

Voraussetzungen des Unternutzungsabzugs

Bei der direkten Bundessteuer ist zur Festset-
zung des Eigenmietwertes auf die ortsüblichen
Verhältnisse und die tatsächliche Nutzung einer
selbstbewohnten Liegenschaft im Privatvermö-
gen abzustellen (Art. 21 Abs. 2 DBG). Obwohl
die Kantone vom Bundesgesetzgeber nicht dazu
verpflichtet werden, einen Unternutzungsabzug
einzuführen, gibt es diese Regelung auch in

einigen Kantonen, so z. B. im Kanton Zürich
(§ 21 Abs. 2 lit. c StG/ZH). Sowohl bei der di-
rekten Bundessteuer als auch im zürcherischen
Steuerrecht wird der Unternutzungsabzug
nur unter gewissen restriktiven Bedingungen
gewährt.

Man kann einen Abzug am veranschlag-
ten Eigenmietwert vornehmen, wenn ein oder
zwei Zimmer des Einfamilienhauses oder der
Eigentumswohnung *dauerhaft nicht mehr be-
nutzt* werden. Wie erwähnt ist der Unternut-
zungsabzug für ältere Wohneigentümer gedacht,
die nach dem Auszug der Kinder oder dem
Tod des Ehegatten in überdimensionierten
Räumlichkeiten leben. Der Gesetzgeber wollte
vermeiden, dass sie aus fiskalischen Grün-
den aus ihren Eigenheimen vertrieben werden
(BGE Urteil 2C:87/2009 vom 7. Juli 2009).

Das Bundesgericht präziserte in diesem
Urteil die Voraussetzungen, die für einen Unter-
nutzungsabzug erfüllt sein müssen. So kann der
Abzug nur für ein Eigenheim am Wohnsitz des
Steuerpflichtigen gewährt werden, nicht für eine
Zweit- oder Ferienwohnung. Die Unternutzung
muss zudem auf Gründen beruhen, die der
Steuerpflichtige nicht direkt beeinflussen kann



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:
www.facebook.com/hev.zuerich

(wie eben z. B. den Auszug der Kinder oder den Tod des Ehegatten). Wenn man hingegen, wie in der obenerwähnten Situation, eine Immobilie kauft, die von Anfang an zu gross ist, ist kein Abzug möglich. Anders wäre es bei einer Liegenschaft, die aus einer Erbschaft übernommen wird. Des Weiteren muss es sich um eine dauernde, längerfristige Unternutzung handeln, ein nur befristeter Auslandsaufenthalt eines Kindes begründet keinen Abzug.

Ein Abzug beim Eigenmietwert wegen Unternutzung setzt voraus, dass einzelne Zimmer tatsächlich nicht mehr genutzt werden. Eine nur weniger intensive Nutzung genügt nicht für einen Abzug. Wenn Räume gelegentlich als Gäste- oder Arbeitszimmer oder als Bastelraum genutzt werden, kann kein Abzug geltend gemacht werden.

Im Kanton Zürich ist es nicht notwendig, dass das gesamte Mobiliar aus dem sonst ungenutzten Zimmer entfernt worden ist (Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung vom 21. Juni 1999, ZStB 21.2, siehe Abschnitt B.). Ein Raum, in dem die Möbel stehen gelassen und eingelagert werden, kann abgezogen werden, sofern keine andere Nutzung (wie beispielsweise als Gäste- oder Arbeitszimmer) vorliegt.

Bei der direkten Bundessteuer müssen die Zimmer tatsächlich unmöbliert und vollständig leergeräumt sein. Der ungenutzte Raum darf auch nicht als Abstellkammer dienen (Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Bern 2015, Die Besteuerung der Eigenmietwerte).

Selbstdeklaration und Beweispflicht

Der Steuerpflichtige, der einen Unternutzungsabzug geltend machen möchte, kann diesen jedes Jahr anlässlich der Steuererklärung beim Eigenmietwert in Abzug bringen (Prinzip der Selbstdeklaration). Er hat hierzu auf einem Beiblatt die Berechnung sowie eine kurze Begründung einzureichen. Es ist an ihm, durch eine substantiierte Sachdarstellung glaubhaft darzulegen, dass der Abzug gerechtfertigt ist. Man kann auch Fotos des Zimmers beilegen. Die Steuerbehörden

überprüfen in der Praxis die Gegebenheiten oft mit einem Augenschein.

Bei fehlender kantonaler Regelung kann der Abzug auf jeden Fall bei der direkten Bundessteuer geltend gemacht werden.

Wenn der Unternutzungsabzug verweigert wird, kann die Veranlagungsverfügung innert Frist angefochten werden.

Ermessensspielraum der Behörden

Für die Beurteilung lassen sich keine starren Regeln aufstellen, die zuständige Steuerbehörde hat ein erhebliches Ermessen. Die persönliche Überzeugung des Steuerkommissärs ist dafür massgebend, welche Tatsachen als bewiesen gelten. Er hat durch objektive Würdigung der Verhältnisse sowie nach seiner Lebenserfahrung zu entscheiden (vgl. obenerwähnte Weisung). Wenn ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung mit fünf oder mehr Zimmern nur noch von einer Person bewohnt wird, ist die Unternutzung in der Regel glaubhaft. Wenn noch zwei Personen darin wohnen, wird oft davon ausgegangen, dass sich der Wohnbedarf auf die frei werdenden Zimmer ausdehnt. Das Steueramt geht von der Erfahrungstatsache aus, dass gut situierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als solche in engeren finanziellen Verhältnissen.

Liegenschaftsunterhaltspauschale

Steht dem Steuerpflichtigen ein reduzierter Eigenmietwert wegen Unternutzung zu und möchte er für den Liegenschaftsunterhalt die Unterhaltspauschale von 20 Prozent abziehen, so wird diese auf dem reduzierten Eigenmietwert berechnet.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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



Pures Wohnbefinden



Fäs Installationen AG
Sanitär, Heizung, Klima, Spenglerei
Bernstr. Nord 210, 8064 Zürich
Tel. 043 321 77 04
www.faesinstallationen.ch

Hier könnte **ihr** Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Leiter Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Spezialmandate

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Insurance Experts AG

«Die Nebenkosten»



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

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

Mit 3G-Covid-Zertifikat dürfen am Seminar neu 72 statt 42 Personen teilnehmen.

INFORMATIONEN

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

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der
Mitgliedernummer gewährt werden

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 5. und 12. November 2021

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

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

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

MIETRECHT

Der Mietvertrag nach der Versteigerung einer Liegenschaft

Wenn der Vermieter seine Schulden nicht mehr zu zahlen vermag und die Liegenschaft versteigert werden muss, stellt sich die Frage, ob der Erwerber der Liegenschaft dem Mieter kündigen muss oder ob er direkt ein Ausweisungsverfahren einleiten kann.

Wird eine Liegenschaft versteigert und verlangt ein Pfandgläubiger einen Doppelaufruf, so wird die Liegenschaft im ersten Aufruf mit der Last ausgerufen. Dabei wird festgehalten, dass der Meistbietende bis nach einem allfälligen zweiten Aufruf bei seinem Gebot behaftet bleibt. Reicht das höchste Angebot beim ersten Aufruf aus, um den Grundpfandgläubiger, der den Doppelaufruf verlangt hat zu befriedigen, so wird der Zuschlag erteilt und es findet kein zweiter Aufruf statt. Wird der Fehlbetrag sofort bezahlt, bleibt es beim ersten Aufruf. Wird der Gläubiger durch den ersten Aufruf nicht befriedigt, dann findet der zweite Aufruf ohne Last statt. Bringt der zweite Aufruf einen höheren Erlös, so wird der Zuschlag erteilt und die Last wird im Grundbuch gelöscht.

Der Mietvertrag im Doppelaufrufverfahren

Ein Doppelaufruf kann zunächst verlangt werden, wenn ein Grundstück ohne Zustimmung des vorgehenden Pfandgläubigers mit einem vorgemerkten oder langfristigen Mietvertrag

belastet ist. Nach einer breiten Mehrheit der Lehre¹ und der geltenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung² fallen vorgemerkte oder langfristige Mietverträge mit dem Doppelaufruf nicht dahin, sondern gehen an den Erwerber über (Art. 261 OR).

Die Kündigung des Vertrages nach erfolgter Steigerung

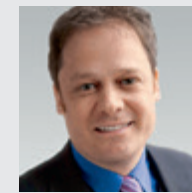
Der Erwerber kann auch ohne dringenden Eigenbedarf auf den nächsten gesetzlichen Termin unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Eine Minderheit der Lehre bejaht hingegen den automatischen Untergang des Mietvertrages mit dem Doppelaufrufverfahren und spricht dem Erwerber eine direkte Ausweisungsmöglichkeit zu (vgl. dazu BGE 125 III 82). Bei nicht vorge-

merkten und jederzeit kündbaren, unbefristeten Mietverhältnissen demgegenüber erübrigt sich ein Doppelaufruf, weil diese durch den Erwerber jederzeit vertraglich aufgelöst werden können. Aufgrund der gefestigten Rechtsprechung ist dem Erwerber zu empfehlen, das Mietverhältnis zuerst zu kündigen und erst dann ein Ausweisungsverfahren einzuleiten.

Ab wann der Erwerber die Kündigung sprechen kann

Eine ordentliche, aber auch eine ausserordentliche Kündigung sind in der Regel durch den Eigentümer, Vermieter oder Stellvertreter zu sprechen. Ausnahmsweise wird der Ersteigerer mit dem Zuschlag beim Doppelaufruf nicht nur Eigentümer, sondern auch Partei des Mietverhältnisses. Der Erwerber kann das Mietverhältnis somit kündigen, bevor er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (der Eintrag im

Grundbuch erfolgt im Grundsatz erst nach vollständiger Bezahlung des Zuschlagspreises). Die Kündigungsfrist beginnt jedoch erst nach Ablauf von 10 Tagen seit dem Zuschlag der Liegenschaft zu laufen. Das Recht, das Mietverhältnis erstrecken zu lassen, steht dem Mieter – unter der Voraussetzung von Art. 272 Abs. 2 OR – sowohl bei einer Kündigung mit wie ohne Doppelaufruf gleichermaßen zu (vgl. dazu BGE 128 III E.1 und 2).



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder **bau@hev-zuerich.ch**



Verstopft?



Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
steiner1.ch

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgungen

Tel. 044 734 37 76



MIETRECHT

Weggezogen nach unbekannt ...

«Mein Mieter ist vorgestern ausgezogen. Das Abnahmeprotokoll hat er nicht unterzeichnet, obwohl er diverse Schäden verursacht hat. Weil er wütend war, hat er mir seine neue Adresse nicht angegeben. Ist er nicht dazu verpflichtet? Wohin soll ich die Schlussrechnung senden?»

Diese Frage taucht in der telefonischen Rechtsberatung immer wieder auf.

Eine wirkliche Verpflichtung, beim Auszug dem Vermieter die neue Adresse mitzuteilen, besteht nicht. Der Anstand würde es aber gebieten.

Die Vermieterschaft will dem Mieter ja nicht nur die Schlussrechnung zusenden, sondern oft in einem ersten Schritt auch das Abnahmeprotokoll. Wenn der oder die Mieter (oder auch nur

einer der Solidarmmieter) das Abnahmeprotokoll nicht unterzeichnet hat, muss die Vermieterschaft die Mängelrüge schriftlich nachholen und dazu eine Kopie des Protokolls mit der Bemerkung, dass die Mieterschaft für die aufgeführten Mängel, Schäden, übermässigen Abnutzungen oder die ungenügende Reinigung entschädigungspflichtig ist, innert zwei bis drei Werktagen seit der Wohnungsabnahme eingeschrieben an die Mieterschaft senden.

Pressemitteilung



Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG mit der Marke Strom Service 7/24 ist neu Partner von Varta und Tesla Powerwall

Die Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG mit Sitz in Zürich engagiert sich, nebst ihrem Kerngeschäft Elektroinstallationen seit 43 Jahren, auch im Bereich der erneuerbaren Energien. Ihr Angebot reicht von Stromspeichern für Photovoltaikanlagen über Beratung, Lieferung, Inbetriebsetzung und Wartung inklusiv 24-Stunden-Notfalldienst.

Auch für diese Dienstleistung wurde die neue Marke Strom Service 7/24 eingeführt und ist neu zertifizierter Partner von Varta- und Tesla-Powerwall-Stromspeicher. Mit dem Strom Service 7/24 wollen Urs Clement (Inhaber) und Mato Kelavo (Mitinhaber) das Serviceangebot nochmals deutlich unterstreichen. Persönlich, reaktionsschnell, ausdauernd und fokussiert, ist sein Leitsatz.

Der Einsatz von Stromspeichern ist eine sinnvolle Ergänzung zur Photovoltaikanlage. Der Stromspeicher speichert den aus der Sonnenenergie gewonnenen Strom und gibt ihn zum benötigten Zeitpunkt an den Benutzer ab.

Mit einer privaten Photovoltaikanlage zur Eigenproduktion von Strom stösst man rasch an Grenzen. Mittags liefert die Anlage zwar Strom, doch wird oft wenig davon genutzt. Am Abend, wenn der häusliche Stromverbrauch ansteigt, gibt es dann keinen Eigenstrom wegen mangelnder Sonneneinstrahlung auf die Photovoltaikanlage. Dann muss teurer Strom aus dem Netz gekauft werden.

Mit einem Stromspeicher steht die selber erzeugte Energie dagegen 24 Stunden am Tag zur Verfügung, auch unabhängig vom Wetter. Die Nutzung des selbstproduzierten Solarstroms kann damit bis zu 80 Prozent gesteigert werden. Der Anteil des Stromverbrauchs, den man über die Solaranlage abdeckt – der sogenannte Autarkiegrad –, steigt auf bis zu 60 Prozent.

Der Einbau eines Stromspeichers benötigt nicht viel Platz. Die modernen Geräte haben die Grösse eines Kühlschranks. Sie brauchen demnach auch keinen speziellen Platz, sondern können in jedem Raum installiert werden, mit Vorteil in der Nähe vom Elektrotabelleau.

Zürich, im September 2021

Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG
Baslerstrasse 125, 8048 Zürich, T 044 438 62 32
info@brem-schwarz.ch, www.brem-schwarz.ch

Wenn der ausziehende Mieter seine neue Adresse nicht bekannt gibt, muss die Vermieterschaft unverzüglich im zumutbaren Rahmen Nachforschungen anstellen, d. h. sie sollte beim Personenmeldeamt nachfragen (in der Stadt Zürich online oder schriftlich eine Anfrage stellen), vielleicht bekommt man die neue Adresse, möglicherweise bekommt man aber die Auskunft, der Mieter sei «weggezogen nach unbekannt».

Mängelrüge sofort senden

Nach Lehre und Praxis kann die Vermieterschaft, falls die neue Adresse der Mieter nicht umgehend herausgefunden werden kann, die Mängelrüge sofort (innert zweier bis dreier Tage seit Wohnungsabnahme) schriftlich per Einschreiben an die letzte bekannte Adresse senden. Dies ist in der Regel die Adresse des Mietobjektes. Die Mängelrüge an diese letzte bekannte Adresse gilt damit als zugestellt.

Der HEV Zürich hat für diesen Fall in den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» in Ziffer 18 Folgendes festgehalten:

«Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder beide Partner gilt der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.» Wie bereits erwähnt, ist dies aber ohnehin Usanz, auch wenn es vertraglich nicht vereinbart wurde.

Zu erwähnen ist noch, dass selbstverständlich auch die Einschreibe-Belege aufbewahrt werden sollen. Einschreiben, die nicht abgeholt werden und wieder zur Vermieterschaft zurückkommen, sollten aus Beweisgründen ungeöffnet aufbewahrt werden.

Auch die Schlussrechnung kann dann an die zuletzt bekannte Adresse gesandt werden. Da in diesen Fällen mangels Kontakts mit der Mieterschaft kaum eine aussergerichtliche Einigung möglich ist, kann die Vermieterschaft anschliessend bei der Schlichtungsbehörde eine Forderungsklage einreichen (innert einem Jahr seit dem Auszug des Mieters), um an die Kautions zu gelangen und ihre Forderung oder wenigstens einen Teil davon zu decken. Wenn die Adresse oder der Aufenthaltsort des beklagten Mieters dann immer noch unbekannt ist, wird die Vorladung an ihn im Amtsblatt publiziert. Wenn er zur Schlichtungsverhandlung unentschuldig nicht erscheint, kann die Schlichtungsbehörde bis zu einem Streitwert von 2000 Franken auf Antrag einen Entscheid fällen oder bis zu einem Streitwert von 5000 Franken einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 und 212 ZPO). Wenn die Vermieterschaft also formell alles richtig macht, kann sie doch noch an das Depot gelangen.

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



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Wir danken allen, von denen wir ein Haus kaufen durften

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

pwg.ch

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

Fensterläden-Service

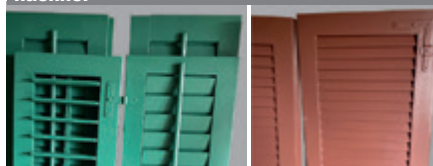


Ab 20
Fensterläden
Fr. 500.-
Rabatt

vorher



nachher



VSK GmbH, Stanislav Georgiev
Seebachstrasse 67, 8052 Zürich

Telefon +41 79 536 77 97
info@vsk-swiss.ch, www.vsk-swiss.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

MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN ZUM MIETVERTRAGSFORMULAR NÖTIG

Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.

Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.



nung oder Büroräumlichkeiten.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren.

Mit den vorgegedruckten Formularen

ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder die Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

Das Einfamilienhaus

Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Woh-

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zustimmung zur Untervermietung Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00

Bestellformular sehen Seite 55

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



jetzer storen.

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

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

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

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

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

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



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)	NEU 24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	—	Mietrecht heute (2019)	34.50	39.50
40060	—	Kombipkt. GU-Wervtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)	NEU 29.50	34.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>		
Name	Vorname	Mitgliedernummer
		(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!



5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



Zimmerli

Dach- & Lukarnenbau AG



MEHR RAUM UND LICHT IN EINEM TAG.

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

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

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



franz. Chan- sonsän- gerin	Golf am Roten Meer	Trans- port- platte	Fluss durch Zürich	Keim- zelle	grosse kernlose Rosine	inhalts- los	franz.: Nizza latein.: klein	grosse europ. Wasser- strasse
				3	dichter Nebel in England	Titel arab. Fürsten Zucker- pflanze		
			nützlich franz. Depar- tement		5			
Strom in Sibirien Kains Bruder		1		Gast- spiel- reise				10
ital.: blau			ungenau Balte			dt.-frz. Maler † 1966 (Hans)		Schmier- stoff
				Ge- treide- gross- speicher	Frei- herr Pampa- strauss			
Sage, Kunde	Süd- schweizer Sani- täter (Kw.)			8			Schwur	Buddhis- musform in Japan
		9	Vorname d. Turner Frauen- name		verar- beitetes Fell	Pfeilgift		
franz.: Osten Kreuzes- inschrift	Schar- nier Segel- stange				6	franz. Mehr- zahl- artikel	einst. vormals	
		11	Quell- gebiet des Ob	tolerieren wilde Acker- pflanze				
				Schlamm- strom veraltet: Lied	2	bibli- scher Ort im N.T.	math. Zeichen- aus- druck	
Prinz Charles Ex-Frau † (Lady ...)	Wende- manöver schweiz.: Hallo							4
			ehem. Silber- münze i. Europa			Grusswort Ziffern- kennung (engl.)		
Lebens- bund alt Bun- desrat	Kante, äussere Begren- zung			7	Sport- boot			
						Stau- wall		

HEVZ 21 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.11.2021. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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



Albert Camus hätte der bunte Blätterwald sicher gefallen.

MEHR ALS NUR EIN GOLDENER HERBST

Spätzünder, Dauerbrenner und Wiederholungstäter

«Der Herbst ist ein zweiter Frühling, wo jedes Blatt zur Blüte wird», schrieb der französische Schriftsteller Alber Camus (1913–1960). Dabei dachte er gewiss an die sich in goldene, rote und braune Gewänder hüllenden Gehölze, die im Oktober ihren letzten grossen Auftritt vor der Winterruhe haben. Ob der Autor darüber vergessen hatte, dass nicht nur bunte Blätter das Herbstbild prägen, sondern einige Blütenpflanzen sich bis zum Ende der Gartensaison Zeit lassen, um mit Blüten zu punkten?

Auf einige unserer «Spätzünder», wie ich die erst im Oktober blühenden Pflanzen nenne, warte ich jeweils ungeduldig, denn wird es früher kalt als üblich, wird es für sie vermutlich zu spät: Der Strasse entlang erfreuen die kleinblütigen, weissen Herbstastern (*Aster novi-belgii* «Mount Everest») Spaziergängerinnen und Wanderer. Da sie bei einer Höhe von 120 cm nicht immer standfest sind, lohnt es sich, sie im Mai um einen Drittel zurückzuschneiden, ihnen den sogenannten *Chelsea Chop*¹ zu verpassen.

Lust zu verwildern

Trotz seiner Grösse von bis zu zwei Metern braucht der Herbst-Eisenhut (*Aconitum carmichaelii* «*Arendsii*») keine Stehhilfe. Die blauviolett, helmartigen Blüten gelten als Bienenweide und eignen sich für den Schnitt, aber Vorsicht: Das Hahnenfussgewächs gilt als eine der giftigsten Pflanzen Europas. Kinder sollten daher nicht mit den Blüten spielen, da sie Nesselausschläge bekommen könnten. Für Kinderhände besser geeignet sind die Herbstanemonen (z. B. *Anemone japonica* «Whirlwind» mit halbgefüllten weissen Blüten), die mit ihren rosa oder weissen Blüten auf Sonnen- oder Halbschattenplätzen wachsen. Leider neigen sie dazu, sich stärker, als der Gärtnerin lieb ist, auszubreiten.

Lust zu verwildern hat ebenfalls die im Halbschatten wachsende Staudenbegonie (*Begonia grandis* ssp. *evansiana* «Alba»), auf deren weisse Blüten im Herbst ich trotzdem nicht verzichten möchte, denn ihre asymmetrischen Blätter mit den rötlichen Adern sind gleichfalls nicht zu unterschätzen.

Spätzünder oder Frühstarter?

Würde ich die Bienen fragen, welchen Spätzünder sie favorisieren, fiele die Antwort vermutlich

Während Bäuerinnen auf die Leitern klettern, um Äpfel zu pflücken, liegen die meisten Trauben vom Weinberg bereits im Fass. Manch ein Dichter wird wehmütig und sinniert über den Herbst des Lebens und den nahenden Tod und ignoriert die reiche Ernte, den süssen Most oder die letzten Himbeeren. Die Gärtnerin und der Pflanzenfreund indessen gehen in den Garten und sind entzückt: Sie freuen sich an Blumen und Früchten, geniessen die milden Nachmittage und möglicherweise gar die nebligen Morgen.

¹ Ungefähr während der Zeit der Chelsea Flower Show (Mitte bis Ende Mai) lohnt es sich, einige Stauden um etwa einen Drittel einzukürzen, um einen kompakteren Wuchs anzuregen. Allerdings werden sie durch diese etwas brutal anmutende Massnahme später blühen, aber standfester sein. Der sogenannte Chelsea Chop empfiehlt sich beispielsweise für Fetthennen, Phlox, hochwachsende Herbstastern, Wasserdost und Indianernesseln.



Katzenminze wie die Sorte «Nepeta Six Hills Giant» blühen zwei bis drei Mal.

auf die nach Honig duftenden Blüten des Strauch-Efeus (*Hedera helix* «*Arborescens*»). Die kugelförmig wachsende Altersform des Efeus eignet sich als immergrüner Kleinstrauch in Sonne und Schatten und «summt» im Herbst geradezu! Auch die stachelblättrige Duftblüte (*Osmanthus heterophyllus*) fällt eher wegen des Duftes als wegen der zahlreichen weissen kleinen Blüten auf. Zudem glänzen die immergrünen Blätter des anspruchslosen Gehölzes in der Wintersonne. Ob ich die manchmal bereits im Herbst blühenden Winterschneebälle (*Viburnum tinus* und *Viburnum x bodnantense*) auch zu den Spätzündern zählen soll, weiss ich nicht. Sind sie etwa «Frühstarter»?

Der Herbst-Eisenhut ist eine robuste, pflegeleichte Pflanze.



Rosa «Stanwell Perpetual», der Name sagt alles.

Anstatt mich über solche Sprachprobleme auszulassen, wende ich mich lieber erneut den weniger auffälligen Spätzünder-Stauden wie z. B. dem Braunblättrigen Wasserdost (*Eupatorium* «*Chocolate*») mit den braunschwarzen Blättern und den weissen Blüten zu. Der vergangene, niederschlagsreiche Sommer hat der Blattschmuckstaude besonders gut gefallen, denn frische, feuchte Böden sind ihr willkommen. Ganz ähnliche Bedingungen bevorzugen das zarte Herbst-Steinbrech (*Saxifraga cortusifolia* var. *fortunei*) und die Silberkerze (z. B. *Actaea* syn. *Cimicifuga simplex* «*Silver Pearl*»), die mit den weissen Blüten ihrem Namen mehr als gerecht wird. Die weniger auffallende, umso exotischer wirkende

31. Oktober 2020 – Reiche Ernte aus dem Garten.



Wenn man den Honigduft der Silberkerze fotografieren könnte ...

Tigerlilie (*Tricyrtis formosana*) zieht Halbschatten und frischen Boden vor.

Tolerant gegenüber feuchten und trockenen Füßen

Wer meint, die späten Blüten liessen sich vor allem im Halbschatten finden, hat wahrscheinlich die «Dauerbrenner» unter den Stauden vergessen. Ich denke an die beharrlich blühende Präriekerze (*Gaura lindheimeri*, neu: *Oenothera lindheimeri*) oder an die Kleinblütige Bergminze (*Calamintha nepetoides*). Beide beginnen Ende Juni zu blühen und halten bis zum ersten Frost durch. Überdies sind sie mit durchlässigem, nährstoffarmem Boden glücklich. Über



Späte Schönheit – Krötenlilie.

diese blührefreudigen, anspruchslosen Pflanzen kann ich bloss staunen, genauso wie über die unermüdlichen Spanischen Gänseblümchen (*Erigeron karvinskianus*), die mit kleinsten Ritzen zufrieden sind. Ebenfalls keine grossen Ansprüche hat der Hellgelbe Lerchensporn (*Corydalis ochroleuca*), der anders als die zuvor erwähnten Stauden eher halbschattige Steinränder oder Gehölzränder bevorzugt. Die niedere Pflanze nimmt trockene oder feuchte Füße gelassen hin und blüht unaufhörlich bis zum Frost. Man könnte ihr indessen vorwerfen, sie breite sich unbändig durch Samen aus. Allerdings kann man ihre Sämlinge problemlos ausreissen, wenn sie sich zu selbstherrlich aufführen

Herbstanemone und Eisenhut passen gut zusammen.





Zu zweit am Strauchefeu.

sollten. Disziplinierter verhält sich hingegen die karminrote Purpur-Witwenblume (*Knautia macedonica*). In unserem lehmigen Boden braucht die liebe Stauden – trotz sonnigem Standort – zwei Jahre, um sich zu entwickeln. Seither blüht sie unentwegt und bekommt ab und zu einen Platz in einer Vase.

Manche schaffen es sogar dreimal

Mit einjährigen Dauerblühern wie z. B. Tagetes, Ringelblumen oder Kapmargeriten habe ich keine Erfahrung. Hingegen stellt sich die Frage, ob ich viele Rosen zu den Dauerbrennern (müsste ich korrekterweise nicht von «Dauerbrennerinnen» sprechen?) zählen sollte. Mir kom-

Wenn der Braunblättrige Wasserdost blüht, haben die Blätter ihre Farbe beinahe verloren.



Der Garten-Reiherschnabel blüht im Steingarten bis im Herbst.

men sie eher als «Wiederholungstäterinnen» vor, erreichen sie doch einen ersten Höhepunkt im Juni und einen zweiten meistens im Spätsommer. Einzelne Blüten lassen sich gar an Weihnachten finden. Schneidet man die verblühten Rosen jeweils weg, erleichtert man der Königin der Blumen einen zweiten oder dritten Blühschub.

Andere Wiederholungstäter oder remontierende Stauden – wie die Fachleute sagen – blühen zweimal, wenn man ihnen mit einem gezielten Schnitt in Bodennähe nach der Blüte nachhilft. Sie haben die Kraft, nochmals einen Blumenschmuck zu entwickeln. Ein einfaches Beispiel ist die Katzenminze (z. B. *Nepeta* «Walker's Law»),



Die Stachelblättrige Duftblüte ist eines der letzten blühenden Gehölze im Gartenjahr.

die es – im günstigen Moment zurückgenommen – manchmal sogar dreimal schafft. Auch die Sterndolde (*Astrantia major*) entwickelt locker einen zweiten Flor. Freilich finde ich es nicht immer leicht, den richtigen Zeitpunkt für den Rückschnitt zu treffen, denn oft finde ich, dass Verblühtes ebenfalls reizvoll ist und lasse der Natur ihren Lauf. Womöglich könnte man die einen Pflanzen gezielt zurückschneiden und andere eine Weile stehen lassen.

Stetig etwas näher ans Paradies

Ohne zu zögern, schneide ich jeweils die hellblaue Jakobsleiter (*Polemonium caeruleum* var. *pilosum*) zurück. Sie remontiert zuverlässig ge-

Kugeldisteln sind Wiederholungstäter.



Was die Herbstaster «Mount Everest» mit Bergsteigern am Hut hat, weiss ich nicht.

nauso wie die Steppensalbei (*Salvia nemerosa*) oder beispielsweise die Punktierter Glockenblume (*Campanula punctata* «Saraastro»). Am auffallendsten unter den Wiederholungstätern ist mit Sicherheit der Rittersporn (z. B. die *Delphinium-Belladonna-Hybride* «Piccolo»), der zweimal blüht. Ich habe die stattlichen Hahnenfussgewächse verbannt, weil die Schnecken sie schneller frassen, als die Stauden zu wachsen vermochten. Als Ersatz wählte ich die erwähnten *Aconitum*, die ähnlich blau blühen und von den Schnecken gemieden werden.

Sehe ich jedoch in fremden Gärten die prächtigen Verwandten des Eisenhutes, träume ich davon, trotzdem einen letzten Versuch mit *Delphinium* zu wagen. Gärtnerinnen und Gärtner sind wohl nie wunschlos glücklich, auch wenn sie im Spätherbst noch in den Garten gehen können, um sich einen Blumenschmuck fürs Haus zu holen. Sie entdecken dabei letzte Blüten, geniessen Camus' bunte «Blattblüten» und grübeln über Verbesserungen und Änderungen, um dem Paradies einen Millimeter näherzukommen!



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

Wohnen
Küche | Bad
Terrasse | Fassade
Sauna | Pool

Naturstein- und
Keramikbeläge

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

Zu vermieten im Kreis 10, Rotbuchstrasse
Büroräume oder Lokal für stilles Gewerbe

Neu renoviert mit Parkett 70 qm

044 361 07 09

Neue Reinigungsprodukte für Ihr Eigenheim



Webshop:



Hochwertige, professionelle **SPEZIAL-Entkalker** und **-Reiniger**. Äusserst effektiv!

Toilettenverschluss-Ballon: Zum Verschluss des Toilettenabflusses und als ideales Hilfsmittel bei der Reinigung und Entkalkung von Toiletten.

m.scherrerag
sanitär- und baubedarf

M. Scherrer AG, CH 9524 Zuzwil/SG
www.abwasserstopfen.ch



Wir bringen Holz in Form

Handwerk mit Tradition

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



Anthurien fühlen sich ohne direkte Sonneneinstrahlung an einem halbschattigen Plätzchen wohl.

HIER WIRD UM DIE WETTE GEGLÄNZT

Metall trifft auf Anthurie

Ob in coolen Silbertönen oder eher in warmen Gold-, Messing- oder Kupferfarben, Wohnaccessoires aus Metall bringen Glanz in jeden Raum. Sie sind eine hervorragende Ergänzung zu Materialien wie Holz, Textil oder Glas, wirken besonders wertig und verleihen jedem Einrichtungsstil einen eleganten Anstrich. Mit Übertöpfen im Metallic-Look lassen sich speziell Anthurien hervorragend in Szene setzen.

Dafür reicht schon das eine oder andere Lieblingsstück. Mit antiken Leuchtern, einer schönen Schale oder einigen ausgesuchten Bilderrahmen setzt man beispielsweise leicht Akzente, die alle

Blicke auf sich ziehen. Im Trend liegen derzeit auch Übertöpfe im Metallic-Look. Im Handel findet man ganz unterschiedliche Ausführungen: in Hochglanz oder matt gebürstet, gehämmert

oder leicht geschwärzt, ganz schlicht oder mit Verzierungen... Mit ihnen lassen sich Zimmerpflanzen richtig gut in Szene setzen.

Eine Blume, die für einen solch stilvollen Auftritt wie gemacht zu sein scheint, ist die Anthurie. Die Schönheit stammt ursprünglich aus den tropischen Regionen Amerikas, wo mehrere hundert Arten zu finden sind. Besonders auffällig und dekorativ sind ihre farbenfrohen Hochblätter, die sich je nach Sorte entweder oval, band- oder herzförmig zeigen und sich deutlich vom dunkel glänzenden Laub der Pflanze abheben. Neben den klassischen roten Varianten gibt es heute auch welche in Schokobraun, Pistazien-grün, Pink, Violett, Orange, Creme oder Weiss. Bei vielen ist die Oberfläche der Hochblätter sehr glatt, so dass sie fast wie lackiert wirken und die Farben intensiv leuchten. Insofern stehen die exotischen Gewächse den metallischen Übertöpfen in puncto Eleganz in nichts nach und können mit deren Glanz durchaus mithalten.

Ein halbschattiges Plätzchen reicht aus

Übrigens müssen Anthurien nicht – wie viele andere Zimmerpflanzen – unbedingt am Fenster

Kleinere Anthuriensorten machen sich beispielsweise als Tischschmuck oder auf einem Sideboard gut.



Die Anthurie scheint für einen stilvollen Auftritt in Gefässen aus Metall wie gemacht.

stehen. Sie fühlen sich ohne direkte Sonneneinstrahlung, an einem halbschattigen Plätzchen wohl und so kann man mit ihnen auch innerhalb der Wohnung wunderbar dekorieren. Kleinere Sorten mit einer Wuchshöhe von 30 bis 40 Zentimetern machen sich beispielsweise als Tischschmuck oder auf einem Sideboard gut, grosse Exemplare, die bis zu einem Meter hoch werden können, stellt man am besten direkt auf den Boden. Die Übertöpfe aus Metall sorgen dabei dann nicht nur für eine schöne Optik, sie erweisen sich auch als äusserst praktisch: So geben sie den Pflanzen Standfestigkeit und verhindern Flecken auf Holz und Teppich, indem sie überschüssiges Giesswasser auffangen.

Weitere Informationen rund um die Anthurien finden Sie unter www.anthuriuminfo.com.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
anthuriuminfo



Hoch- und Tiefbau
Umbauten
Gerüste

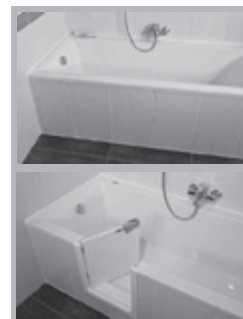
Renovationen
Kundenarbeiten
Bohren/Fräsen

Rüttimann Bau AG

Hoch- und Tiefbau
Mittelstrasse 1a
8134 Adliswil

Qualität seit 1963

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



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



ROHRMAX® Lüftungsreinigung

Alle Marken

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 +
Geräte**

Teure Lüftungsanlagen 0848 852 856
Werterhalt – alles hygienisch?

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Ernstst Lüss 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@ernstlps.ch

LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

KOSTER
/ Gebäudetechniker

/ SOS - 24H SERVICE



**Brem + Schwarz
Elektroinstallationen AG**
ELEKTROINSTALLATIONEN

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

Brem + Schwarz Elektroinstallationen AG
Baslerstrasse 125, 8048 Zürich

T 044 438 62 32, info@brem-schwarz.ch
www.brem-schwarz.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG
KÜCHENBAU

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

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

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



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.kosteraq.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
Mühlebachstrasse 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 Höniggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

In die eigene Falle getappt!

Als vor einigen Jahren auf eidgenössischer Ebene das CO₂-Gesetz in die Vernehmlassung gegeben wurde, hatte der Mieterverband zurückhaltend reagiert und gewarnt, dass dessen Umsetzung mit beträchtlichen finanziellen Kostenfolgen für die Mieterschaft verbunden sein könnte. Neben der drohenden Erhöhung der Wohnkosten hatte der Schweizerische Mieterverband auch erkannt, dass viele Liegenschaften totalsaniert werden müssen oder dass gar Ersatzneubauten nötig würden. Diese führten regelmässig zu Leerkündigungen und damit zum Verlust des trauten Heims.

Mit verschiedenen Vorstössen rund um den Abstimmungstermin zum CO₂-Gesetz hatten Funktionäre des Mieterverbandes versucht, die oben beschriebenen Konsequenzen für die Mieterschaft abzumildern oder gar zu verhindern. Lediglich beispielhaft sei der Vorstoss des Mieterverbandspräsidenten, Ständerat Carlo Sommaruga, erwähnt: 21.3953 Motion Sommaruga «Mieterschutz bei energetischen Sanierungen von Immobilien in der neuen CO₂-Gesetzgebung».

In den Beratungen zum neuen Energiegesetz im Kanton Zürich kannten die Grünen und Linken keine Grenzen und packten immer noch mehr ihrer Utopien oben drauf. Das Energiegesetz, über das wir am 28. November 2021 abstimmen, schiesst denn auch weit über das Ziel hinaus.

Das Gesetz will Hauseigentümer quasi mit der Abrissbirne verpflichten, Öl- und Gasheizungen durch Wärmepumpen zu ersetzen. Dies führt zu massiven Mehrkosten, welche die Mieter mitbezahlen müssen. Derartige Vorschriften machen oft eine Gesamtsanierung nötig, oft sogar einen Ersatzneubau. Die Behauptung, das Gesetz lasse im Ausnahmefall den 1:1-Ersatz einer fossilen Heizung zu, ist Augenscheinerei. In diesem Fall sind die Hauseigentümer verpflichtet, den Energieverbrauch um 10% zu senken oder den Energiebedarf durch erneuerbare Energie abzudecken. Der staatlich verordnete Heizungsersatz hat seinen Preis: Die Mieten werden steigen und es kann zu Leerkündigungen wegen Gesamtsanierungen kommen.

Viele der Grünen und Linken, die im Kantonsrat keine Grenzen kannten, sind aber auch im Mieterverband engagiert. Jetzt im Abstimmungskampf sind sie alle verstummt. Der Mieterverband zieht sich quasi aus der Politik zurück und will zum neuen Energiegesetz keine Stellung beziehen – halt einfach in die eigene Falle getappt!

H. Egloff

Hans Egloff

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch