

Der Zürcher Hauseigentümer



S. 16 Kyburg-Forum: Ein liberaler Blick auf den Schweizer Wohnungsmarkt

S. 29 Mietrecht: Ausserordentliche Kündigung bei Nichtbezahlung der Kautions?

S. 56 Der diffuse Traum vom wilden Garten: Auf dem Weg zum Paradies?



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

Immobilienmarkt ausser Kontrolle?

Falls Sie sich zurzeit um eine Hypothek bemühen, dürften sie Ihnen zu einem Zinsfuss zwischen etwa 0,7 und 1,5% angeboten werden. Kaum zu glauben, dass der Zinsfuss für erstrangige Hypotheken schon mal bei sage und schreibe 7% lag. 25 Jahre ist das her. Im Vergleich zu damals sollte es heute also wesentlich leichter fallen, Wohneigentum zu erwerben. Dass dem nicht so ist, pfeifen die Spatzen von den Dächern. Was läuft falsch?

Die Crux liegt bei den Immobilienpreisen. Diese richten sich nach Angebot und Nachfrage. Während Letztere in Anbetracht von Passivzinsen auf grossen Bankvermögen und mangels Anlagealternativen explosionsartig zugenommen haben, stagniert das Angebot, wenn es wegen raumplanerischer Massnahmen nicht gar abgenommen hat. Das führt zwangsläufig zu rasant steigenden Preisen. Private Kaufinteressenten sind gegenüber institutionellen Anlegern, wie Versicherungen oder Pensionskassen, meistens hoffnungslos unterdotiert. Dass die Stadt, wenn es nach der SP geht, die Situation mit 200 Millionen Franken für ihre Stiftungen zusätzlich verschärfen soll, ist ein Kapitel für sich. Statt dem Drittelsziel hinterherzuhecheln, sollte man vielleicht den Mut haben, sich zu fragen, ob man an der Misere nicht mitschuldig ist.

Auf der Nachfrageseite wird sich kaum etwas bessern, solange sich die Zinssituation nicht grundlegend ändert. Und danach sieht es bis auf weiteres nicht aus. Dass mehr Kapital denn je in den Immobilienmarkt fliesst ist per se ja auch nicht schlecht, sind die Klagen über fehlende Wohnungen doch unüberhörbar. Die Lösung muss also angebotsseitig gesucht werden. Boden ist aber bekanntlich ein unvermehrbares Gut und gerade dort, wo der Bedarf an mehr Wohnraum am grössten ist, bereits weitestgehend überbaut. Einzonungen haben politisch nicht den Hauch einer Chance. Bleibt Verdichtung. Raumplanerisch müsste sie ernsthaft angestrebt und politisch durchgesetzt werden. Es wäre an der Zeit, von dieser nicht nur zu reden, sondern sie auch tatsächlich grossflächig zu ermöglichen. Noch so bilden all die Schutznormen, vom Ortsbild- über den Denkmal- und, und, und bis zum Lärmschutz, reichlich Hindernisse. Auch das sollte übrigens nicht als unumstösslich gelten.

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

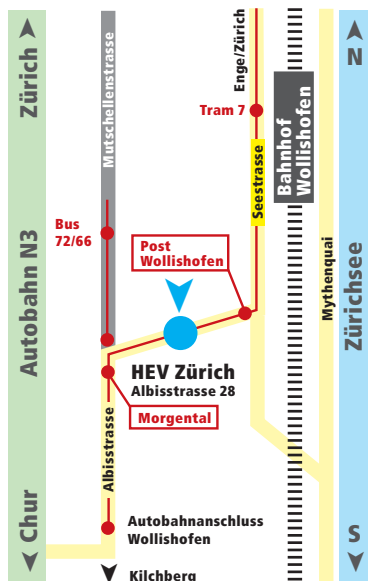
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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



Auflage: 60 270
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

Herausgeber

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

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

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. oec. Stefan Giezendanner,
Steuerexperte, TBO Treuhand AG, Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Thomas Oberle,
Jurist HEV Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Immobilienmarkt ausser Kontrolle? 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

NEIN zum missratenen Energiegesetz! 70

AKTUELL

WINTERDIENST

**Wer ist für die Schneeräumung auf
Aussenparkplätzen verantwortlich?** 7

MELDEVERFAHREN STATT BAUBEWILLIGUNG

**Kanton Zürich will Bewilligung für
klimafreundliche Wärmepumpen vereinfachen** 11

THERMOGRAFIEAUFNAHMEN

**Energieverschleiss verhindern und
Heizkosten reduzieren** 12

KYBURG-FORUM 2021

**Ein liberaler Blick auf
den Schweizer Wohnungsmarkt** 16

«HEVI-CAP»

Chic und stilvoll durch den Winter? 21

POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 25

ZUM TITELBILD

Nach Corona-bedingtem einjährigem Unterbruch
wurde am Kyburg-Forum wieder angeregt diskutiert.

Bild: André Springer

RECHT

MIETRECHT
**Ausserordentliche Kündigung bei Nichtbezahlung
der Kaution?** 29

MIETRECHT
**Was muss eine Mieterin veranlassen, wenn
an der Mietsache ein Mangel auftritt?** 33

MIETRECHT
Muss die Kündigung begründet werden? 38

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER
**Voraussetzungen für die Geltendmachung
einer Ersatzbeschaffung** 41

ERBRECHT
Neuerung der Erbrechtsrevision 2023 44

NATUR

DER DIFFUSE TRAUM VOM WILDEN GARTEN
Auf dem Weg zum Paradies? 56

FARBEXPLOSION FÜR DEN FRÜHLINGSGARTEN
**Pompös oder wilder Look? – Hyazinthen können
beides** 64

SERVICE

Verkaufsinserat 23

SEMINAR
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 27

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2021» 35

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 46

DRUCKSACHENVERKAUF
**Bewirtschaftungsvertrag/Verwaltungsvertrag
für Stockwerkeigentum** 49

Bestellformular 51

Kreuzworträtsel 54

Inserenten stellen sich vor 67

Sektionen-Info 68



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

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Die Schneeräumung von vermieteten Aussenparkplätzen gehört zum kleinen Unterhalt.

WINTERDIENST

Wer ist für die Schneeräumung auf Aussenparkplätzen verantwortlich?

Vergangenen Januar hat es so viel geschneit wie seit Jahren nicht mehr und ein grosser Teil der Schweiz ist unter der weissen Pracht versunken. In der Stadt Zürich konnten parkierte Autos unter den Schneemassen nur noch vage erahnt werden. Für die Schneeräumung von öffentlichen Strassen und Trottoirs ist die Stadt zuständig – doch wer ist für die Räumung auf privaten Aussenparkplätzen verantwortlich?

Bei Mietliegenschaften ist der Winterdienst Sache des Vermieters. Denn er muss die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand erhalten und dazu gehört auch die Schnee- und Eisräumung. Dem Vermieter steht es jedoch frei, die Pflicht zur Schneeräu-

mung auf einen Hauswart oder einen Dritten zu übertragen.

Will er die Kosten für den Winterdienst den Mietern über die Nebenkosten verrechnen, so muss die Schneeräumung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden.

«Raum für Vertrauen heisst für mich, Sie engagiert zu unterstützen.»

*Karin Truckenbrod
Immobilienbewirtschaftlerin
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Sofern der Hauswart für die Schneeräumung zuständig ist, genügt die Vereinbarung der Hauswartungskosten als Nebenkosten. Die Mieter sind nur bei expliziter Vereinbarung im Mietvertrag für den Räumungsdienst der allgemeinen Zugangswege, Garageneinfahrten und Besucherparkplätze zuständig. Der Vermieter muss in einem solchen Fall dem Mieter die Gerätschaften sowie das Streugut zur Verfügung stellen.

Vermietete Aussenparkplätze

Eine Ausnahme besteht bei vermieteten Aussenparkplätzen sowie für alle direkt zum gemieteten Objekt gehörenden Bereiche. Diese sind vom Mieter von Schnee und Eis zu befreien. Die Schneeräumung solcher Flächen gehört zum sogenannten kleinen Unterhalt. Bei aussen liegenden Besucherparkplätzen gehört die Schneeräumung zu den Pflichten des Vermieters. Ein Spezialfall ist das vermietete Einfamilienhaus – hier trifft den Winterdienst auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen immer den Mieter.

Wie intensiv muss Schnee geschippt werden?

Unabhängig davon, wer an besagtem Tag für die Schneeräumung zuständig ist, gilt der Winterdienst nicht rund um die Uhr. Grundsätzlich besteht die Verpflichtung zum Schneeschaufeln für die Zeit, wenn am meisten Fussgänger unterwegs sind (7 Uhr bis 21 Uhr). Es reicht aus, wenn

zwei Erwachsene gut aneinander vorbeikommen. Der Schnee darf dabei nicht auf öffentliche Strassen, einen Gehweg oder auf ein fremdes Nachbargrundstück befördert werden. Ohnehin darf erwartet werden, dass sich Fussgänger den jeweiligen Wetterbedingungen anpassen und ein Mindestmass an Sorgfalt walten lassen.

Wie sieht's mit dem Winterdienst in einer Stockwerkeigentümerliegenschaft aus?

Im Stockwerkeigentum obliegt die Organisation der Schneeräumung der gemeinschaftlichen Teile der Gemeinschaft resp. der Verwaltung. Diese beauftragt in den meisten Fällen einen Hauswart mit der Wartung und Pflege der gemeinschaftlichen Teile. Der Unterhalt und die Pflege der Räume im Sonderrecht sowie der Liegenschaftsteile, die einem Stockwerkeigentümer zur alleinigen Nutzung (Ausschliessliches Nutzungsrecht) zugeteilt wurden, obliegen allerdings dem jeweiligen Stockwerkeigentümer.



Thomas Oberle
Lic. iur.
Jurist beim HEV Schweiz

Foto
Adobe Stock

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei Bedachungen Flachdach	044 463 1130 8045 Zürich spenglerei-huber.ch
--	--

KALKSCHUTZ

Verschwenden Sie noch Geld, Salz und Wasser?

Mit der **EAF Technologie** sparen Sie Geld beim Kalkschutz und schonen dabei die Umwelt.

Jetzt mehr erfahren:

www.hydro-service.ch



Hydro Service
Schweiz



Hydro Service Schweiz GmbH ist ein Schweizer Clean Tech Unternehmen, führend in der EAF Technologie für umweltfreundlichen Kalkschutz.

MELDEVERFAHREN STATT BAUBEWILLIGUNG

Kanton Zürich will Bewilligung für klimafreundliche Wärmepumpen vereinfachen

Öl- und Gasheizungen verursachen 40 Prozent der CO₂-Emissionen im Kanton Zürich. Angesichts der Klimakrise ist der Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme dringend. Durch die Vereinfachung der Bewilligung für Wärmepumpen möchte die Baudirektion diesen Umstieg weiter begünstigen. Die Vernehmlassung dazu ist kürzlich gestartet.

Die Klimakrise ist die grösste Herausforderung unserer Zeit. Um die Folgen – Hitzewellen, Dürren, Hochwasser und Stürme – einzugrenzen, braucht es rasche und wirksame Massnahmen. Im Kanton Zürich sind rund 120 000 Öl- und Gasheizungen in Betrieb. Sie verursachen rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen im Kanton Zürich. Dennoch wird heute mehr als jede zweite Öl- oder Gas-Heizung am Ende ihrer Lebensdauer durch eine neue Öl- oder Gasheizung ersetzt. Gemäss dem geänderten kantonalen Energiegesetz, das am 28. November 2021 zur Abstimmung kommt, müssen Öl- und Gasheizungen künftig am Ende ihrer Lebensdauer durch ein klimafreundliches Heizsystem ersetzt werden. Dafür kommen meistens Wärmepumpen zum Einsatz.

Schub für mehr Klimaschutz

Um den Umstieg auf Wärmepumpen zu begünstigen, richtet der Kanton Zürich Förderbeiträge aus, die mit dem geänderten Energiegesetz noch aufgestockt werden sollen. Zusätzlich plant die Baudirektion nun, das Bewilligungsverfahren für die Installation von Wärmepumpen zu vereinfachen und hat dafür vor kurzem eine Vernehmlassung zur Änderung der Bauverordnungsverordnung (BVV) gestartet. Die Erleichterung der Abläufe soll dem Ersatz von klimaschädlichen Öl- und Gasheizungen durch

klimafreundliche Wärmepumpen zusätzlichen Schub verleihen.

Die Vernehmlassungsvorlage

Die heute erforderliche Bewilligung für den Einbau von Wärmepumpen soll innerhalb der Bauzonen in einfachen Situationen durch ein Meldeverfahren analog dem bereits bestehenden und bewährten Meldeverfahren für Solaranlagen ersetzt werden. Die Baudirektion schlägt vor, die Bauverordnungsverordnung (BVV) wie folgt zu ändern:

Innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen	Neu: generell Meldeverfahren statt Baubewilligung.
Aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen	Neu: Meldeverfahren statt Baubewilligung für genügend angepasste, kleine Geräte.
Erdsonden-Wärmepumpen	Für baurechtlichen Teil (Wärmepumpe und Bohrung) neu nur noch Meldeverfahren, wenn Vorgaben betreffend Nachbarsonden eingehalten sind. Für gewässerschutzrechtlichen Teil (Bohrung) weiterhin Bewilligung.

Was ist eine Wärmepumpe?

Wärmepumpen können die Wärme im Untergrund, im Wasser oder in der Luft nutzen, um ein Gebäude zu heizen. Sie werden mit Strom betrieben. Moderne Wärmepumpen können nicht nur heizen, sondern auch kühlen – ein angenehmer Zusatznutzen.



THERMOGRAFIEAUFNAHMEN

Energieverschleiss verhindern und Heizkosten reduzieren

Die Preise für Öl und Gas steigen immer stärker und somit wird das Heizen immer teurer. Der Wärmebedarf einer Liegenschaft lässt sich jedoch mit einer guten Dämmung markant reduzieren. Vor allem ältere Gebäude verfügen oft nicht mehr über eine ausreichende Wärmedämmung. Mit Thermografieaufnahmen kann man den Energieverschleiss leicht eruieren und mit den richtigen Massnahmen lassen sich Kosten sparen.

Bei schlecht gedämmten Gebäuden kann es in der kalten Jahreszeit zu unangenehm kühlen Raumtemperaturen und durch undichte Fenster zu Zugerscheinungen kommen. Wenn sich die Oberflächen der Aussenwände zu stark abkühlen, besteht die Gefahr von Oberflächenkondensat und damit droht die Entstehung von Schimmel. Dieser wird in Innenräumen oft erst spät entdeckt. Schimmel kann nebst der Beschädigung des Gebäudes für die Bewohner zu verschiedenen ernsthaften gesundheitlichen Problemen führen.

Mit den zurzeit tiefen Temperaturen ist der richtige Zeitpunkt gekommen, um mit Hilfe einer Wärmebildkamera thermische Schwachstellen an der Liegenschaft aufzuspüren.

Schwachstellen sofort sichtbar

Mittels Thermografieaufnahmen lassen sich wärmetechnische Schwachstellen an einer Liegenschaft einfach und rasch erkennen. Diese werden visuell festgehalten und eingehend analysiert. Es lässt sich genau feststellen, wo im Haus wärmetechnische Schwachpunkte, undich-

te Stellen oder Feuchtigkeitsschäden zu finden sind, zum Beispiel auch bei nicht sichtbaren Leitungen in Wänden oder Böden. Mit der Wärmebildkamera kann man präzise eruieren, wo in der Liegenschaft Wärme entweicht und somit sinnlos kostbare Energie verpufft. Mit geeigneten baulichen Massnahmen kann das verhindert werden und dadurch lassen sich Heizkosten sparen.

Zudem ermöglicht die Thermografie, Wärmebrücken zu erkennen, welche sehr oft zur Entstehung von Schimmelpilz beitragen.

INFORMATION

Haben Sie in Ihrer Liegenschaft einen übermässigen Energieverbrauch, Probleme mit Schimmel oder suchen Sie Beratung für bauliche Massnahmen? Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen kompetent zur Seite unter 044 487 18 18 oder sabine.eckereder@hev-zuerich.ch.

Thermografieaufnahmen inklusive Analysen bieten wir an für CHF 700.–.

FLUGAUFNAHMEN ZÜRICHSEE

Übersichtsaufnahmen Ihres Grundstückes, für Verkauf, Präsentation und Eigenbedarf. Bestandesaufnahmen von Dächern, Dachrinnen, Kaminen, Fassaden, Fenstern und Lukarnen für Architekten, Bauherren und Hauseigentümer. Kontroll- und Inspektionsflüge für Behörden und Gemeindeverwaltungen. In Filmen und/oder Fotos, 4K-Qualität, direkt auf Ihren USB-Stick oder einen externen HDD.



Fr. 250.00 für die erste Stunde, jede weitere Viertelstunde Fr. 50.00

Fr. 1.00 pro Kilometer ab Küsnacht ZH

Google Maps, schnellste Route

www.flaz.ch, E-Mail: info@flaz.ch, Tel. 079 403 37 49



Pures Wohnbefinden



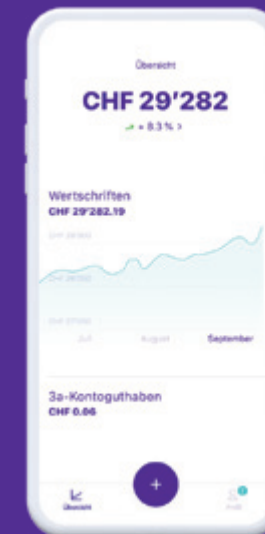
Fäs Installationen AG

Sanitär, Heizung, Klima, Spenglerei
Bernerstr. Nord 210, 8064 Zürich
Tel. 043 321 77 04
www.faesinstallationen.ch

Die App für deine Säule 3a.

Du hast es in der Hand.

50.-
Gutschein* auf
deine Gebühren.
Gutscheincode:
ZKB45



Developed by Zürcher Kantonalbank

frankly.

*Nur für frankly Neukunden innerhalb von 48 Stunden nach Kontoeröffnung gültig. Nicht kumulierbar. Einlösbar bis 28.02.2022. Werbung für eine Finanzdienstleistung. © 2021 Vorsorgestiftung Sparen 3 der Zürcher Kantonalbank

KEINE FREMDEN IN UNSEREN GÄRTEN.



2x NEIN ZU DEN MISSRATENEN RICHTPLÄNEN

**28.
NOVEMBER**

WWW.FREE-ZÜRICH.CH


 **IMMOCREATE**
BAUMANAGEMENT



**GENERALPLANUNG
BAULEITUNG**

IC-BAUMANAGEMENT.CH
arik@immocreate.ch 079 953 14 53

Sicher ein- und aussteigen!

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

15 Jahre Erfahrung, über 12'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntüre.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

**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



KYBURG-FORUM 2021

Ein liberaler Blick auf den Schweizer Wohnungsmarkt

Nachdem 2020 das Kyburg-Forum aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt wurde, fand die traditionsreiche Herbstveranstaltung des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich in diesem Jahr wieder statt. Der Schwerpunkt bildete ein Referat von Olivier Kessler. In diesem räumte der Direktor des Liberalen Instituts mit einigen Mythen und Legenden zum Schweizer Wohnungsmarkt auf.

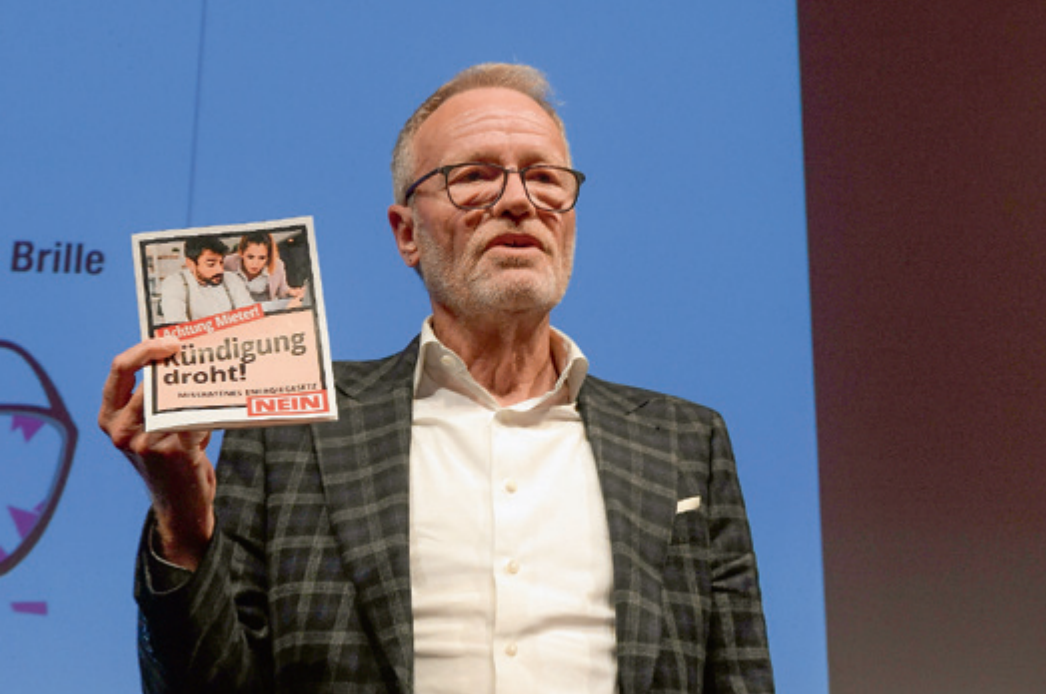


Olivier Kessler, Hans Eglöff, Carmen Walker Späh, Natalie Rickli, Albert Leiser (v.l. n.r.)

Bilder: André Springer

Die Freude war den Gastgebern ins Gesicht geschrieben: Nach einem Jahr Unterbruch konnten Hans Eglöff, Präsident HEV Kanton Zürich, und Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich, am 28. Oktober endlich wieder zum traditionellen

Kyburg-Forum einladen. Rund 150 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Kultur folgten der Einladung und fanden sich im Casinotheater Winterthur zur 19. Ausgabe des Herbstanlasses des HEV Kanton Zürich ein. In seiner Begrüssung



Hans Egloff wirbt für ein Nein zum kantonalen Energiegesetz.

Bilder: André Springer

durfte Hans Egloff unter anderem die beiden Regierungsrätinnen Natalie Rickli und Carmen Walker Späh sowie den Winterthurer Stadtpräsidenten Michael Künzle willkommen heissen.

Als Gast und Hauptreferent des Abends konnte Hans Egloff Olivier Kessler begrüßen. Der Ökonom, Publizist und Direktor des Liberalen Instituts in Zürich hob zu Beginn seines Vortrags «Der Schweizer Wohnungsmarkt – Mythen und Legenden» hervor, dass der Schutz und die Förderung des Eigentums nicht zuletzt deshalb einen hohen Stellenwert in seiner Tätigkeit einnehmen würden, weil er selbst seit kurzem Wohneigentümer sei.

Plädoyer für sorgfältiges Denken

Kessler trug dem Publikum zu Beginn seines Referats ein Rätsel auf: «Ein Baseballschläger und ein Ball kosten zusammen CHF 1.10. Der Schläger kostet 1 Franken mehr als der Ball. Wie viel kostet der Ball?»

Vor dieses Rätsel stellte der Psychologe Daniel Kahneman das Publikum anlässlich seiner Nobelpreisrede im Jahr 2002. Viele antworteten intuitiv und rasch, dass der Ball 10 Rappen bzw.

10 Cents kosten würde. Doch das ist falsch. Tatsächlich lautet die richtige Antwort 5 Rappen. Mit dem Rätsel wollte Kahneman aufzeigen, dass wir oft überhastet zu den falschen Schlüssen gelangen.

Schnellschüsse, so Kessler, prägten immer öfter auch die politische und mediale Debatte. Dies gelte nicht zuletzt in der Wohnbaupolitik, wo sich statt sorgfältigen Nachdenkens und ungenormter Urteilskraft Allgemeinplätze und nicht hinterfragte Glaubenssätze grosser Beliebtheit erfreuten.

Klischees über den Wohnungsmarkt

In seinem Referat, das auf Passagen aus seinem Buch «64 Klischees der Politik – Klarsicht ohne rosarote Brille» basiert, schälte Kessler vier Klischees über den Wohnungsmarkt hervor, die Ausdruck jenes ungenauen Denkens seien: 1. «Der soziale Wohnungsbau nützt den Armen», 2. «Eine staatliche Kontrolle der Mietpreise nützt den Mietern», 3. «Es ist gerecht, Hauseigentümer stärker zu besteuern als Mieter» und 4. «Spekulanten verursachen Immobilienblasen.»



Oliver Kessler hält ein flammendes Plädoyer für das Eigentum.

Kessler wies nach, dass staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt jeweils das genaue Gegenteil dessen bewirken, was mit der jeweiligen Massnahme ursprünglich beabsichtigt war, und dass eine stärkere Besteuerung von Hauseigentümern – etwa mittels des Eigenmietwertes – nicht gerecht sei.

Von Weihnachtsgeschenken und anderen Bescherungen

Hans Egloff bedankte sich bei Olivier Kessler und wies daraufhin, dass er mit seinen Ausführungen offene Türen einrenne, schliesslich lehne der HEV Kanton Zürich staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt ab. Er verabschiedete den Referenten mit der süffisanten Bemerkung, er möge ihm doch eine signierte Ausgabe des Buches zukommen lassen, da er noch kein Weihnachtsgeschenk für Jacqueline Badran habe.

Nach einem spannenden und unterhaltsamen Abend entliess Hans Egloff das Publikum in den Apéro riche – nicht ohne zuvor darauf hinzuweisen, dass die 20-Jahr-Jubiläums-Ausgabe des Kyburg-Forums am 27. Oktober 2022 stattfinden wird – ebenfalls wieder im Casinotheater Winterthur. (sj)



Achtung, Fangfrage!



Feine Häppchen warten auf hungrige Abnehmer.



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



«HEVI-CAP»

Chic und stilvoll durch den Winter?

Wir haben noch einige blaue «Hevi-Caps» für den HEV-Zürich-Mitglieder-Nachwuchs, Enkel, Göttikinder und sonstige Lausbuben und -mädchen zu verschenken.

Melden Sie sich einfach möglichst bald unter 044 487 17 00 oder hevi@hev-zuerich.ch und Sie erhalten Ihr Hevi-Cap noch rechtzeitig zum Weihnachtsfest zugeschickt.

Wir wünschen Ihnen jetzt schon frohe Weihnachten.



Handwerk

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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

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.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Adliswil

Moderne 5½-Zimmer-Gartenwohnung

Das Objekt befindet sich an zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage in der Nähe des Hallenbades «im Tal». Wohnfläche ca. 119,5 m², grosszügiger Sitzplatzbereich ca. 28,7 m², Baujahr 2006, eigene Waschküche und Kellerraum.
Verhandlungspreis: CHF 1 350 000.– inkl. Autoeinstellplatz in der Tiefgarage



Adliswil

Einseitig angebautes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit kleiner Gartenanlage

An ruhiger, kinderfreundlicher und gleichzeitig zentraler Lage südlich der Sihl, Wohnfläche ca. 115 m², Baujahr 1910 (grosser Renovationsbedarf), Grundstücksfläche 291 m², Aussenabstellplatz.
Verhandlungspreis: CHF 920 000.–



Dietikon

3½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Das Objekt befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnquartier in der Nähe des Schwimmbads Fondli. Wohnfläche ca. 77,9 m², Wohn-/Esszimmer mit 2 Balkonen, Baujahr 1974, Autoeinstellplatz in der Tiefgarage.
Verhandlungspreis: CHF 640 000.–



Bonstetten

Wohnhaus mit Restaurant und separate Parzelle mit Autoeinstellhalle und Aussenparkplätzen

Das Mehrfamilienhaus mit Restaurant und 5 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 46–77 m² befindet sich im charmanten Dorfkern der Gemeinde Bonstetten. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand. Die Umnutzung des Restaurants in eine weitere Wohneinheit ist realisierbar. Die Nutzung der Flächen können Sie ganz individuell bestimmen, sei es für private oder geschäftliche Zwecke. Das separate Grundstück (398 m²/Kernzone Hofis) mit der Autoeinstellhalle bietet die Möglichkeit für einen Neubau mit zusätzlicher Wohnnutzung und der teilweisen Beibehaltung der Parkierung. Baujahr 1986.
Verhandlungspreis: CHF 3 300 000.–

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

Circus Lapsus



20% Rabatt für HEV-Mitglieder
 Mit dem Promocode HEV20CLH unter
www.lapsus-helveticus.ch/angebot oder
 0900 444 262 (CHF 1.19/Min.)

HELVETICUS

02.12.2021–02.01.2022 MAAG HALLE ZÜRICH
www.lapsus-helveticus.ch



«Aus dem Kantonsrat»

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

Sitzung des Kantonsrats vom 25. Oktober 2021 Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Klimaschutz: Schutzartikel in die Verfassung»
 Die Kantonsverfassung soll um einen Klimaschutz-Artikel erweitert werden. Dies hat der Kantonsrat in zweiter Lesung entschieden. Dieser neue Artikel soll festhalten, dass sich Kanton und Gemeinden für die Begrenzung des Klimawandels einsetzen müssen – unter anderem im Gebäudebereich. Die Volksabstimmung über die Verfassungsänderung findet im nächsten Jahr statt.
Abstimmungsverhalten
 119 Stimmen aus SP, Grüne, AL, GLP, EVP, Mitte und FDP für die Verfassungsänderung

Sitzung des Kantonsrats vom 1. November 2021 Geschäfte

Parlamentarische Initiative (PI) «Änderung § 225 Abs. 3 StG – Grundstückgewinnsteuer»
 Der Kantonsrat hat eine PI vorläufig unterstützt, mit der langjährige Hauseigentümerinnen und -eigentümer bei der Grundstückgewinnsteuer entlastet werden sollen. So soll die Steuer bei einer Eigentumsdauer von 20 bis 28 Jahren und mehr um bis zu 90% reduziert werden. Demgegenüber soll die Grundstückgewinnsteuer bei einer Eigentumsdauer von fünf bis neun Jahren erhöht werden. Der Vorstoss wird nun in einer kantonsrätlichen Kommission weiterberaten. Der HEV

Kanton Zürich trägt die Stossrichtung der Gesetzesänderung mit.
Abstimmungsverhalten
 68 Stimmen aus SVP, FDP und EDU für die vorläufige Unterstützung

Parlamentarische Initiative (PI) «Regelmässige Festsetzung der Vermögenssteuerwerte»
 Mit der PI forderten SP, Grüne und AL eine Erhöhung der Vermögenssteuern auf Liegenschaften und eine Erhöhung des Eigenmietwerts bei selbst bewohntem Eigentum. Der HEV Kanton Zürich ist erfreut darüber, dass der Vorstoss im Kantonsrat abgelehnt wurde. Nicht zuletzt deshalb, weil der Fiskus bereits heute fürstlich von den Steuern, Abgaben und Gebühren der Hauseigentümer profitiert.
Abstimmungsverhalten
 59 Stimmen aus SP, Grünen und AL für die vorläufige Unterstützung (nötiges Quorum: 60 Stimmen; PI daher abgelehnt)

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat			
AL	6 Sitze	GLP	24 Sitze
EVP	8 Sitze	FDP	29 Sitze
Mitte	9 Sitze	SP	34 Sitze
Grüne/CSP	22 Sitze	SVP/EDU	48 Sitze
Total	180 Sitze		

Fensterläden-Service



Ab 20
Fensterläden
Fr. 500.-
Rabatt

vorher

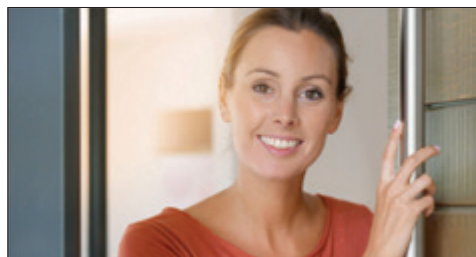


nachher



VSK GmbH, Stanislav Georgiev
Seebachstrasse 67, 8052 Zürich

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



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

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

Datum: Dienstag, 1. Februar 2022,
8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

«Ist Ihr Gebäude fit für die Zukunft?»

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

Planung und Projektierung
von Umbauten und Renovationen

Bauleitung, Bauabnahme

Energienachweis
(GEAK / GEAK Plus, Minergie)



GÄCHTER AG
QUALITÄT AM BAU

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 1. Februar 2022

(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.



Bürokratie statt Klimaschutz?

MISSRATENES ENERGIEGESETZ

NEIN

MIETRECHT

Ausserordentliche Kündigung bei Nichtbezahlung der Kautions?

Kürzlich hat das Mietgericht Zürich einen interessanten Entscheid gefällt: Bei Nichtbezahlen der vertraglich vereinbarten Mietkaution kann der Vermieter ausserordentlich kündigen.

Zum Fall

Es handelte sich um einen Mietvertrag über ein Club- und Barlokal, Mietbeginn 1. Oktober 2019, Mietende 30. April 2022, Mietzins 15 000.–. Zudem wurde eine Kautionsleistung in der Höhe von drei Monatsmieten, Fr. 45 000.–, vereinbart.

Am 9. April 2020 mahnte der Vermieter die Mieterin wegen Nichtleistung der geschuldeten Kautionsleistung und setzte eine Frist zur Bezahlung von 30 Tagen, für den Fall der Nichtbezahlung wurde eine ausserordentliche Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen angedroht. Mit amtlichem Formular vom 15. Mai 2020 kündigte dann der Vermieter das Mietverhältnis auf den 30. Juni 2020, da die Kautionsleistung in der angesetzten Frist nicht geleistet wurde.

Der Sachverhalt und die Standpunkte der Parteien

Die Mieterin war bereits vor Oktober 2019 als Untermieterin im Objekt, deswegen konnte die Übergabe der Mietsache bei Nichtbezahlung der Kautionsleistung vor dem Mietantritt nicht verweigert werden. Mit Mietvertrag vom 22. August 2019 hatten die Parteien dann einen befristeten Mietvertrag mit einer Mietdauer bis 30. April 2022 abgeschlossen, womit die Untermieterin zur Mieterin wurde.

Der Vermieter stellte sich zur Begründung der Kündigung auf den Standpunkt, dass ihm die Fortführung des Mietvertrags unzumutbar gewesen sei, da der Mietvertrag noch mehrere Jahre (bis 30. April 2022) andauern wird. Das bedeute ein enormes Schadenspotenzial. Dies auch darum, weil die Mieterin bereits seit Beginn des Jahres 2020 und nicht erst Covid-bedingt die Mietzinse nicht fristgerecht bezahlt habe. Auch

das In-Verzug-Setzen habe keine Besserung bewirkt und die Miete für Januar 2021 sei bis heute noch offen. Man muss somit nebst anderem (Auszugsschäden im Zeitpunkt der Rückgabe etc.) auch mit ausbleibenden Mietzinseinzahlungen rechnen. Somit sei es nicht zumutbar, ein Mietverhältnis ohne die vereinbarte Sicherheitsleistung über mehrere Jahre weiterzuführen. Und da das Mietverhältnis per 30. Juni 2020 geendet habe, wäre die Mieterin verpflichtet gewesen, das Mietobjekt ordnungsgemäss zurückzugeben. Da dies nicht geschehen sei, sei damit zu rechnen, dass die Mieterin sich auch weiterhin weigern werde, die Liegenschaft zu verlassen. Darum sollte das Gericht bereits heute das zuständige Stadtkammerrat mit dem Vollzug der Räumung beauftragen.

Die Mieterschaft machte geltend, dass sie die Kautionsleistung nach der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde bezahlt habe, und zwar zunächst Fr. 10 000.–. Die restlichen Fr. 35 000.– habe sie bis Ende des gleichen Monats bezahlt. Eine Mietkautionsversicherung mit «Swisscaution» habe sie zwar einzurichten probiert, es habe aber nicht geklappt. Die Mietzinse seien ein paar Mal verspätet bezahlt worden. Aufgrund von Corona sei es schwer gewesen. Bezahlt werden müssen sie es und es würde auch ein Kredit aufgenommen werden.

Materiellrechtliches

Die vertraglich vereinbarte Pflicht zur Kautionsleistung stellt eine besondere vertragliche Nebenpflicht des Mieters dar. Leistet die Mieterin eine vereinbarte Sicherheitsleistung nach Art. 257e OR nicht, kann der Vermieter die Mieterin auf Zahlung oder Sicherheitsleistung betreiben oder einen auf

unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag ordentlich kündigen.

Die Frage nach der Zulässigkeit einer ausserordentlichen Kündigung im Falle des Ausbleibens der vereinbarten Sicherheitsleistung, insbesondere bei befristeten Mietverträgen, wird in der Lehre unterschiedlich beantwortet. Einer ersten Ansicht nach steht dem Vermieter diesfalls kein ausserordentliches Kündigungsrecht zu.

Einer zweiten Ansicht nach berechtigt das Ausbleiben der Sicherheitsleistung den Vermieter zur Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 266g OR, vorausgesetzt, die Fortführung des Mietverhältnisses sei im konkreten Einzelfall nicht zumutbar.

Nach einer dritten Lehrmeinung ist eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses möglich, sofern der Mieter zuvor erfolglos abgemahnt worden und eine Fortführung des Mietverhältnisses ohne Sicherheiten unzumutbar ist. Das Kündigungsrecht stützt sich diesfalls aber nicht auf Art. 266g OR (wichtige Gründe), sondern auf Art. 257f Abs. 3 OR (schwere Pflichtverletzung).

Einer vierten Ansicht nach lässt sich bei Ausbleiben der vereinbarten Sicherheitsleistung das Vertragsverhältnis sowohl nach Art. 266g als auch nach Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich kündigen.

Ungeachtet der vertretenen Lehrmeinungen ist sich die Lehre jedoch darin einig, dass eine ausserordentliche Kündigung, gestützt auf Art. 257d OR, nicht zulässig sei (Zahlungsverzug bei Mietzinsausstand).

Ein Bundesgerichtsentscheid ist, soweit ersichtlich, zur Frage nach der Gültigkeit einer ausserordentlichen Kündigung bei Verletzung der vertraglichen Pflicht zur Sicherheitsleistung noch nicht gefällt worden. Zu ausserordentlichen Kündigungen nach Verletzungen von anderen vertraglichen Nebenpflichten gibt es allerdings Entscheide.

Diese dabei erwogenen Fragen brauchen hier aber nicht abschliessend geklärt zu werden:

Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt. Wenn sich ein Schuldner bei zweiseitigen

Verträgen im Verzuge befindet, so ist der Gläubiger berechtigt, ihm eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen. Wird auch bis zum Ablauf dieser Frist nicht erfüllt, so kann der Gläubiger, wenn er es unverzüglich erklärt, unter anderem auf die nachträgliche Leistung verzichten und vom Verträge zurücktreten (ohne Frist). Diese allgemeinen Regeln des Rücktrittsrechts bei Verzug hat das Bundesgericht in mietrechtlichen Fällen dahin gehend modifiziert, dass eine fristlose Kündigung nicht möglich sei. In einem entsprechenden Entscheid war das Bundesgericht der Meinung, eine Kündigungsfrist von 30 Tagen sei ausreichend.

Im vorliegenden Fall ist es demnach sachgerecht, eine dreissigtägige Frist zu verlangen, was der Regelung von Art. 257f Abs. 3 OR entspricht. Eine Kündigungsfrist von sechs Monaten bei Geschäftsräumen, wie es Art. 266g OR verlangt, erscheint unangemessen lang. Andernfalls wäre der Vermieter sechs Monate lang dem Risiko ausbleibender Mietzinsleistungen und Schäden aus unsorgfältiger Behandlung der Mietsache ausgesetzt; einem Risiko, das nach dem Parteiwillen durch die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung gerade ausgeschlossen bzw. minimiert werden sollte.

Unzumutbarkeit?

Art. 257f und Art. 266g OR setzen voraus, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Im vorliegenden Fall stand eine ordentliche Kündigung nicht zur Verfügung, da es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelte. Der Mieter wurde in Verzug gesetzt und hatte innert angemessener Frist die Kautionsleistung nicht bezahlt (sondern erst nach Erhalt der Kündigung).

Auch wenn die Pflicht zur Zahlung wie erwähnt eine vertragliche Nebenleistung ist, hat sie für den Vermieter eine der Praxis ausschlaggebende Bedeutung, da sie sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis abdeckt respektive absichert. Ohne Leistung einer Sicherheit läuft der Vermieter Gefahr, dass er nach Beendigung des Mietverhältnisses auf unter Umständen hohen Kosten (Schadenersatzansprüche aus unterlassener Sachrückgabe, ausgebliebene

Mietzinsleistungen oder Schäden aus unsorgfältiger Behandlung der Mietsache etc.) sitzen bleibt. Nur schon deswegen ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Nichtleistung der Sicherheit für den Vermieter in den meisten Fällen unzumutbar. Vorliegend hat der Mieter die Mietzinse regelmässig verspätet bezahlt. Der Vermieter musste demnach ernsthaft damit rechnen, dass am Ende des Mietverhältnisses Mietzinse ausstehend sein würden.

Demnach befand das Mietgericht die Gültigkeit der Kündigung. Zudem wurde keine Erstreckung erteilt und gleichzeitig die Ausweisung verfügt.

Anmerkung

Bei diesem mietgerichtlichen Entscheid handelt es sich nicht um ein höchstrichterliches Urteil. Es ist darum in jedem Einzelfall, wenn die Kautionsleistung nicht geleistet wird, zu prüfen, ob die vor-

ausgesetzte Unzumutbarkeit gegeben ist. In der Praxis dürfte sich diese Frage sowieso meist nur dort stellen, wo keine ordentliche Kündigung möglich ist, also in befristeten respektive Mietverhältnissen, die für eine feste Vertragsdauer abgeschlossen wurden.

Urteil des Mietgerichts Zürich MJ200059-L vom 22. März 2021.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
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
Kugeliilostrasse 48
8050 Zürich



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

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**



Neutraler und diskreter Verkauf Ihrer Immobilie zum besten Preis.



Mit dem lokalen Immobilienprofi:



Spalinger & Partner Immobilien

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

Mitglied



MIETRECHT

Was muss eine Mieterin veranlassen, wenn an der Mietsache ein Mangel auftritt?

«In einer Mietwohnung hat es einen Wasserschaden gegeben, weil der Geschirrspüler defekt war. Nun müssen wir eine grössere Sanierung vornehmen, da auch die Wohnung darunter betroffen war. Der Mieter hat uns aber nie etwas gemeldet. Wie sieht da die Rechtslage aus?»

Meldepflicht

Das Gesetz, Art. 257g Abs. 1 OR hält fest, dass der Mieter Mängel, die er nicht selbst zu beseitigen hat, dem Vermieter melden muss. Denn nur wenn dieser den Mangel kennt, kann er ihn beheben, insbesondere um eine Verschlimmerung zu verhindern. Diese Pflicht besteht auch, wenn der Mieter einen Mangel an der Liegenschaft ausserhalb der Wohnung, etwa in allgemeinen Bereichen, oder ausgehend von der Wohnung eines Nachbarn, feststellt. Ausnahmen von der Meldepflicht gibt es dementsprechend, wenn ein Mangel kein Schadenspotenzial birgt, also das Vermögen des Vermieters nicht mindert. Auch Mängel, die der Mieter im Rahmen des kleinen Unterhaltes selbst beheben muss, sind davon selbstverständlich ausgenommen sowie auch rein ästhetische Unzulänglichkeiten.

Das Gesetz nennt den Vermieter als Adressat der Meldung, in der Praxis kann es jedoch auch ausreichend sein, den Mangel einer sogenannten Hilfsperson, wie etwa einem Verwalter oder Hauswart zu melden. Das hängt dann sicher auch von der Dringlichkeit der Sache ab resp. dem bereits erwähnten Schadenspotenzial. Der Mieter hat insofern eine Obhutspflicht für die ihm zum ausschliesslichen Gebrauch über-

lassene Mietsache, die dem Schutz des fremden Eigentums dient.

Form und Zeitpunkt der Meldung

An eine bestimmte Form ist die Mängelmeldung gesetzlich nicht gebunden, jedoch tut der Mieter gut daran, dies schriftlich zu tun aus Beweisgründen. Zeitlich ist entsprechend den Umständen oder der Bedrohlichkeit sehr schnell oder weniger schnell Mitteilung zu machen, damit der Vermieter entsprechend reagieren kann.

Daraus ergibt sich Folgendes: Ein Mieter wird in der Regel einen Mangel sofort melden, wenn für ihn der vorausgesetzte Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Beispiel: Der Kochherd ist kaputt. Der Mangel wird gemeldet, der Kochherd wird ersetzt, der Mangel ist behoben. Würde der Vermieter nicht reagieren, könnte der Mieter seinen Anspruch gerichtlich geltend machen und durchsetzen und allenfalls auch eine Mietzinsreduktion verlangen und bekommen. In der Regel wird wohl jedoch ein solcher Mangel innert angemessener Frist durch den Vermieter behoben (angemessen: z. B. Bestell- und Lieferfristen nach Erhalt der Meldung). Ohne Meldung des Mieters wird dadurch umgekehrt ein allfälliger Anspruch auch Mietzinsreduktion hinfällig, ins-



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

besondere auch wenn eine solche erst im Nachhinein geltend gemacht wird.

Erstaunlicherweise kann auch vorkommen, dass ein Mieter zwar einen Mangel meldet, in der Folge aber keine Reparaturen zulassen will. Hier würde wohl auch eine Forderung nach Mietzinsreduktion obsolet (Beispiel Kochherd). Das Nichtmelden sowie das Nichtzulassen führen zu folgender Frage:

Schadenersatz

Unterlässt der Mieter die Meldung oder tut dies mit Verspätung, kann sich unter Umständen eine Schadenersatzpflicht ergeben. Und zwar ist der Schaden zu ersetzen, der sich adäquat-kausal durch die Unterlassung oder Verzögerung der Meldung ergeben hat. Problematisch kann in einigen Fällen sein, dass der Vermieter ja beweisen muss, dass der Mangel nicht (rechtzeitig) gemeldet wurde und der Schaden sich dadurch verschlimmert hatte. Der Mieter kann auch nur melden, was für ihn erkennbar war. Ein Beispiel: Aus irgendeinem Grund tritt ein Leck hinter der Spüle auf. Erst viel später manifestiert sich ein Wasserschaden, schlimmstenfalls muss die halbe Küche renoviert und das Gemäuer ausgetrocknet und saniert werden. Hier stellt sich die Frage, ob der Mieter dies wahrnehmen konnte, etwa weil unter dem Abguss Feuchtigkeit oder Pfützen aufgetreten sind. Er könnte sagen, dass es nicht erkennbar war, und selbst wenn es das war, kann kaum etwas Gegenteiliges erstellt werden. Die Haftung würde somit hinfällig.

Ein wiederkehrendes Thema ist Schimmel in der Wohnung. Bei Anzeichen von Schimmel ist der Mieter verpflichtet, dies anzuzeigen, umso mehr dann, wenn er sich (seiner Ansicht nach) nicht dafür verantwortlich fühlt («Mängel, die er nicht selbst zu vertreten hat»). Schimmel tritt naturgemäss erstmals in kleinem Umfang auf und kann sich je nach den Umständen schnell verbreiten, ist jedoch von Auge erkennbar. Erstmals lässt er sich mit einfachen Mitteln behandeln im Rahmen der Sorgfaltspflicht oder des kleinen Unterhaltes, wenn er zum Beispiel an den Wänden auftritt. Auch graue Verfärbungen in Kittfugen sind gut sichtbar, und können behandelt werden oder sonst gemeldet, damit fachmännische Hilfe bei-

gezogen werden kann. Undichte Kittfugen können erfahrungsgemäss zu Wasserschäden führen (Bad) oder zur Unbrauchbarkeit von Fenstern und beim Vermieter einen grossen Schaden verursachen.

Anschlussfragen

Die Meldepflicht endet erst mit der Rückgabe des Mietobjektes. Bis dahin hat der Mieter auch Zeit, Mängel zu beheben, für die er einzustehen hat. Auch während der Kündigungsfrist besteht die Meldepflicht fort. Darum gilt auch, dass der Mieter auch im gekündigten Mietverhältnis zudem die Pflicht hat, notwendige Reparaturen in der Wohnung zuzulassen. Einzig vom Vermieter vorgesehene Erneuerungen resp. Wertvermehrungen können nicht durchgeführt werden, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist.

Dass Mieter Mängel melden müssen, bedeutet natürlich nicht, dass sie selbstständig Reparaturaufträge erteilen dürfen. Oder erst, wenn der Vermieter die Zustimmung erteilt hat. Vermieter oder Verwaltungen haben in der Regel Unternehmer zur Hand, mit denen sie eine gute Zusammenarbeit pflegen. Empfehlenswert wäre vielleicht, im Mietvertrag festzuhalten, dass der Mieter, wenn er selbst Aufträge erteilt, auch für die Kosten aufkommen muss. Der Eigentümer muss insbesondere auch die Möglichkeit bekommen, selbst zu entscheiden, wie er vorgehen möchte, ob zum Beispiel ein Gerät noch repariert werden soll oder ersetzt.

Wünschenswert ist natürlich, dass man das Glück hat, einen Mieter ausgewählt zu haben, der seine Verantwortung gegenüber dem Eigentum des andern wahrnimmt. Sonst wird entweder die Meldepflicht zur Makulatur oder es wird so viel gemeldet, dass dauernd repariert werden muss. Sorgfalt, Respekt und Rücksichtnahme sind durchaus angenehme Eigenschaften.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2021»

Kurs für Hauseigentümer

REFERENTEN: Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Dienstag, 25. Januar 2022, 8.30 bis 11.00 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 230.–, Ehepaar** CHF 360.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 440.–

* 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.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 25. Januar 2022

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- 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.

Dietrich Gegensprechanlagen

Effizient und kostengünstig
Gegensprechanlagen installieren.

Zu wissen, wer an der Tür steht, bevor man sie öffnet, gibt ein sicheres Gefühl. Doch viele scheuen das Nachrüsten einer Gegensprechanlage – sie fürchten ausufernde Arbeiten, verbunden mit hohen Kosten. Deshalb bietet die Firma Dietrich fixe Pauschalpreise an. Zudem erfolgt die Installation der Geräte effizient und kostengünstig, Bestehendes wird soweit wie möglich weiterverwendet. Ein bewährtes System: Mit dieser Methode hat Dietrich bereits über 2000 Anlagen in der ganzen Deutschschweiz eingebaut.

Verbindliche Offerten schaffen Sicherheit

Die Spezialisten von Dietrich verschaffen sich im Vorfeld bei einer Besichtigung vor Ort einen Überblick und erstellen anschliessend eine ausführliche Offerte mit Bildern. So wissen die Kundinnen und Kunden genau Bescheid, welche Leistungen sie zum offerierten Preis erwarten dürfen. Dabei haben sie die Wahl zwischen verschiedenen Geräten und Einbauvarianten und können die Anlage nach ihren persönlichen Wünschen zusammenstellen. Die Offerte ist verbindlich und der Preis wird in jedem Fall eingehalten. Im Angebot inbegriffen sind sämtliche notwendigen Arbeiten. Zum Beispiel das Informieren der Bewohner, das Organisieren von externen Fachkräften und der Umbau der Haustüre. Auch andere Arbeiten im Zusammenhang mit der Gegensprechanlage werden gerne übernommen, zum Beispiel Lieferung und Montage eines neuen Briefkastens. Dabei bringt Dietrich hohe Fachkenntnisse im Bereich der Schliesstechnik mit – von Türöffnern und Antrieben über Mehrfachverriegelungen bis hin zu Spezialschlössern. Bei allen Arbeiten wird auf ein sauberes Vorgehen geachtet, damit weder Schäden am Gebäude noch Reinigungsaufwand entstehen. Nach der Installation wird die Funktionsweise der Anlage ausführlich erklärt und eine Bedienungsanleitung abgegeben. Sollte trotzdem mal etwas nicht funktionieren wie gewünscht, sind die Kundinnen und Kunden dank drei Jahren Garantie auch lange nach dem Einbau auf der sicheren Seite.



Richtpreise für Mehrfamilienhäuser

Die Installation einer Gegensprechanlage bei einem 6-Familien-Haus kostet bei der Firma Dietrich 3300 Franken. Für jede weitere Wohnung fallen zusätzlich 220 Franken an. Auch Anlagen mit Video werden installiert, diese kosten 6000 Franken für ein 6-Familien-Haus und 500 Franken für jede weitere Wohnung. Dabei handelt es sich um Richtpreise. Selten kostet es mehr, doch es gibt Gebäude, die von ihrer Bauart oder dem Zustand her aufwendigere und damit teurere Arbeiten erfordern. Aber es kann durchaus auch weniger kosten.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser kann kein Richtpreis angegeben werden, zu unterschiedlich sind da die Bauweisen und bestehenden Installationen. Interessierte können sich auf der Website der Firma Dietrich über die Preise der Geräte informieren. Die Kosten der Installationsarbeiten lassen sich jedoch erst nach einer Besichtigung seriös einschätzen. Wer möchte, kann übrigens die Leitungen auch selber verlegen und lediglich die Geräte von Dietrich installieren lassen.

Auswechslungen

Bei vielen Häusern ist bereits eine Gegensprechanlage vorhanden, die aber mittlerweile veraltet ist, oder nicht mehr richtig funktioniert. Auswechslungen sind in der Regel günstiger als eine Neuinstallation. Dietrich lässt dazu massgeschneiderte Adapterplatten anfertigen, so dass keine Spuren von der alten Anlage mehr sichtbar sind.

Neue Techniken. Neue Möglichkeiten.

Die Firma Dietrich verfügt über 30 Jahre Erfahrung in der Installation von Gegensprechanlagen. Besitzer Michael Dietrich beschäftigt sich tagein, tagaus mit dem Thema. Diese Erfahrung ermöglicht es ihm, auch auf ganz individuelle Bedürfnisse einzugehen. Als freischaffender Servicetechniker für den Hersteller kennt er die vielseitigen technischen Möglichkeiten der neuesten Generation von Gegensprechanlagen.

Zum Beispiel ist es heute kein Problem mehr, Videogegensprechanlagen mit einem Tablet oder einem Smartphone zu verbinden. So kann man so-

gar in den Ferien sehen, wer zu Hause klingelt. Selbst Zusatzkameras mit Gesichtserkennung werden angeboten, die einen Alarm aussenden, wenn ein Fremder die Wohnung betritt. Noch mehr Sicherheit bieten Haustüren, die mittels Code, Batch oder Fingerabdruck geöffnet werden können. Ganz gleich, welche Anforderungen man an eine Gegensprechanlage stellt: Technische Innovationen und die Spezialisten der Firma Dietrich machen es möglich.



DIETRICH

Feldeggstrasse 12 | 3322 Schönbühl
Telefon 031 859 43 82
info@dietrich-gegensprechanlagen.ch
www.dietrich-gegensprechanlagen.ch

MIETRECHT

Muss die Kündigung begründet werden?

Die Kündigung eines Mietvertrages durch die Vermieterschaft ist nur auf einem amtlichen Formular gültig, keine Gültigkeitsvoraussetzung ist hingegen die Begründung der Kündigung auf dem Formular.

Das Formular enthält Angaben zur Kündigungsanfechtung und Erstreckung, insbesondere die Bezeichnung der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde und die Frist, innert der ein Begehren einzureichen ist. Die Kündigung ist auch ohne Begründung (auf dem amtlichen Formular) gültig. Der Gesetzgeber sieht jedoch vor, dass sie auf Verlangen des Empfängers zu begründen ist. Damit soll diesem ermöglicht werden, zu beurteilen, ob allenfalls eine Anfechtung in Betracht gezogen werden könne.

Das Gesetz enthält weder nähere Anforderungen an den Inhalt einer Begründung noch an eine bestimmte Form. Da allerdings der Kündigende für die Erstattung der Begründung beweispflichtig ist, empfiehlt sich die Schriftform. Das Gesetz schweigt sich darüber aus, innert welcher Zeit die vom Kündigungsempfänger geforderte Begründung zu erstatten ist. Jedenfalls kann der Kündigungsempfänger auf sein Begehren um Begründung bis zur Schlichtungsverhandlung beharren, gegebenenfalls auch bis zur Verhandlung vor dem ordentlichen Richter. Obschon eine erst nach Einleitung des Schlichtungsverfahrens abgegebene Begründung, aber auch deren Verweigerung laut Gesetz keine unmittelbaren Rechtsfolgen haben, empfiehlt es sich, eine solche innert der Klagefrist von Art. 273 Abs. 1 OR (innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung) abzugeben, da sie ja für den Kündigungsempfänger die Grundlage bildet, um die Kündigung auf ihre Anfechtbarkeit zu prüfen.

Motivation des Kündigenden soll nachvollziehbar sein

Keine gesetzlichen Vorschriften bestehen sodann in Bezug auf Inhalt und Ausführlichkeit der Be-

gründung. Als Regel kann gelten: So viel wie erforderlich, so klar wie möglich, damit der Kündigungsempfänger die Motivation des Kündigenden nachvollziehen kann. Dabei ist der Kündigende an das Prinzip der Wahrheit gebunden und der Kündigungsempfänger nach der Vertrauenslehre berechtigt, der Begründung den Sinn zu entnehmen, der ihr nach Treu und Glauben entnommen werden kann.

Ist etwa eine Kündigung mit der Verletzung von Sorgfalt und Rücksichtnahme oder Nichteinhaltung der Hausordnung begründet, so sollte klargestellt werden, es handle sich beispielsweise um übermässige Lärmimmissionen oder um die Nichteinhaltung der Waschküchenordnung oder aber um die kürzliche Auseinandersetzung, bei welcher er seinen Nachbarn tätlich angegriffen habe.

Eine Besonderheit gilt bei ausserordentlichen Kündigungen: Der Empfänger muss dieser entnehmen können, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung handelt, weil sich der Kündigende auf einen besonderen Tatbestand beruft.

Pflicht zur Begründung auf Verlangen

Das Bundesgericht hatte 1992 über einen Fall zu befinden, in welchem die Begründung erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung abgegeben worden war. Es hielt fest, dass auch eine unbegründet gebliebene Kündigung gültig ist, dass aber das Unterlassen der geforderten Begründung nicht ohne Folge bleiben könne. Ein solcher Schluss wäre mit dem Wortlaut von Art. 271 Abs. 2 OR nicht vereinbar, wird doch dort die Pflicht zur Begründung (Begründung auf Verlangen) statuiert. Aus dem Unterlassen der Begründung dürfe jedoch nicht von vornherein geschlossen

werden, die Kündigung sei missbräuchlich erfolgt, denn eine solche Vermutung lasse sich aus dem Gesetz nicht entnehmen. Wie der Kündigende, der eine Begründung abgibt, im Bestreitungsfall ihre Richtigkeit darzutun hat, treffe denjenigen, der bis zur Schlichtungsverhandlung damit wartet, die Pflicht, die Verzögerung einleuchtend zu begründen. Andernfalls läuft er Gefahr, dass seine Kündigung als missbräuchlich betrachtet wird.

Diese Rechtsprechung wurde in der Folge mehrfach bestätigt. Daraus folgt, dass der Kündigende, der über die Anfechtungsfrist hinaus, allenfalls bis zur Schlichtungs- oder darauf folgenden Gerichtsverhandlungen, seine Begründung zurückhält, plausible Gründe darlegen und beweisen muss, weshalb er so lange zugewartet hat. Ist er hiezu nicht in der Lage oder bereit, so wird auf eine grundlose Kündigung, mithin auf eine unnütze Rechtsausübung und letztlich auf die Ungültigkeit der Kündigung zu schliessen sein.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Verwaltung von Stockwerkeigentum

Rechter Zürichsee und Zürcher Oberland

mika
immobilien

Verwaltung | Bewirtschaftung | Verkauf

mika immobilien verwaltung gmbh
Laubisrütistrasse 42a
8712 Stäfa
Tel. 044 552 01 00
www.mika-immobilien.ch

...mit Kompetenz und Empathie



ATTICO.CH



ATTICO[®]
**ZUSATZSTOCKWERKE
 IN HOLZSYSTEMBAU**

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

H'ARING
 INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Ersatzbeschaffung

Beim Verkauf eines Grundstücks, welches ein Ehegatte / Partner im Alleineigentum hält, stellt sich die Frage, wann der Verkäufer oder sein Gatte / Partner eine Ersatzbeschaffung geltend machen kann.

Das Bundesgericht hatte im Entscheid 2C_704 2019 vom 11. Februar 2020 zu entscheiden, ob eine Ersatzbeschaffung vorliegt, wenn die Gattin eine Stockwerkseinheit (Alleineigentum) veräussert und der Gatte zeitnah eine Stockwerkseinheit im Alleineigentum erwirbt (sogenannter «Überkreuzerwerb»). Das Bundesgericht hat die Ersatzbeschaffung verneint und festgehalten, dass der angefochtene Entscheid kein Bundesrecht verletzt, soweit die Gesetzgebung und die Praxis des Kantons Zürich für den zu beurteilenden Fall eines Überkreuzerwerbs die Möglichkeit der Ersatzbeschaffung nicht vorsehen.

Nachfolgend soll kurz aufgezeigt werden, was die Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Ersatzbeschaffung unter Ehegatten / eingetragenen Partnern sind und wie die Situation im Konkubinats zu beurteilen ist. Dabei wird auf die aktuelle Praxis im Kanton Zürich (konkret abgestimmt mit dem Steueramt der Stadt Zürich¹) abgestellt.

Allgemeines

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben, sofern eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) veräussert wird und der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird.

Es spielt dabei keine Rolle, ob das Ersatzobjekt vorausbeschafft oder erst nach dem Verkauf des

bisherigen Eigenheims erworben wird. Zu beachten ist, dass in beiden Fällen grundsätzlich eine Unbedenklichkeitsfrist von zwei Jahren zu beachten ist, wobei während dieser Frist sämtliche Voraussetzungen (Verkauf ursprüngliches Objekt, öffentliche Beurkundung und Eigentumsübertragung / Bezug Ersatzobjekt) erfüllt sein müssen. Sofern sich begründete Verzögerungen bei der Ersatzbeschaffung ergeben und der Kausalzusammenhang nach wie vor gegeben ist, empfiehlt es sich, die Fristwahrung frühzeitig mit dem zuständigen Gemeindesteueramt schriftlich zu regeln.

Ersatzbeschaffung durch Ehegatten / eingetragene Partner

Es kommt relativ häufig vor, dass ein Ehegatte bisher Alleineigentümer, beispielsweise einer Eigentumswohnung, war und nach dem Verkauf der Wohnung zusammen mit dem Ehegatten Miteigentum, beispielsweise an einem Einfamilienhaus, erwirbt.

Das Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer vom 1. Februar 2018 führt dazu aus, dass eine Ersatzbeschaffung durch den Veräusserer vorzunehmen ist. Gleichgestellt ist der Erwerb von Miteigentum oder Gesamteigentum am Ersatzgrundstück durch in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe lebende Ehegatten oder durch in rechtlich und tatsächlich ungetrennter eingetragener Partnerschaft lebende Partnerinnen und Partner. Gemäss aktueller Praxis sollte damit eine Ersatzbeschaffung auch möglich sein, wenn ein Ehegatte / Partner das ursprüngliche Objekt im Alleineigentum hielt und das Ersatzobjekt gemeinsam mit dem Ehe-

¹ Besten Dank an Herrn André Jordi, Bereichsleiter Grundsteuern der Stadt Zürich, und sein Team.

gatten / Partner erworben wird. Nicht möglich ist jedoch der eingangs erwähnte Überkreuzerwerb (Verkauf durch einen Ehegatten / Partner, Erwerb Ersatzobjekt durch den anderen Ehegatten / Partner). Die dargestellte Ausnahme (Alleineigentümer verkauft, Ehepaar kauft) gilt aber nicht einfach für Miteigentümer, sondern ist beschränkt auf solche Miteigentümer, die der Familienbesteuerung unterliegen.² Es empfiehlt sich, solche Situationen vorab mit der zuständigen Gemeinde zu klären, um Rechtssicherheit zu haben.

Inwiefern ein minimaler Miteigentumsanteil vorliegen muss, wird im oben erwähnten Rundschreiben nicht ausgeführt. In der Regel wird von hälftigem Miteigentum ausgegangen. Je nach konkreter Sachlage kommt eine Ersatzbeschaffung unter Ehegatten / eingetragenen Partnern jedoch auch bei abweichenden Eigentumsquoten zur Anwendung, soweit diese sachlich begründet werden können. In der Praxis der Stadt Zürich sind abweichende Miteigentumsanteile grundsätzlich kein Hindernis für eine Ersatzbeschaffung. Auch hier empfiehlt es sich im Zweifelsfall, vorab eine schriftliche Anfrage an das zuständige Gemeindesteuernamt zu stellen.

Für den hinzukommenden Ehegatten / Partner ist zu beachten, dass er durch die Ersatzbeschaffung latente Steuern auf seinem Miteigentumsanteil übernimmt. Der aufgeschobene Gewinn aus dem ursprünglichen Verkauf wird bei einem späteren Verkauf des Ersatzobjekts innerhalb von 20 Jahren nachbesteuert.

Beispiel:

Anlagekosten Eigentumswohnung	
Alleineigentum Gatte A:	CHF 400 000
Verkaufspreis Eigentumswohnung:	
	CHF 500 000
Gewinn aus Verkauf	CHF 100 000
Erwerbspreis Einfamilienhaus	
(je 50% Miteigentum Ehegatten A und B):	
	CHF 700 000

Der Steueraufschub auf den Gewinn von CHF 100 000 wird gewährt, obwohl A nicht den gesamten Erlös von CHF 500 000 reinvestiert hat (sondern nur seinen Anteil von CHF 350 000).

Wird das Einfamilienhaus (Ersatzobjekt) innerhalb von 20 Jahren durch die Ehegatten A und B wieder veräussert, so unterliegt der Gewinn aus diesem Verkauf sowie der aufgeschobene Grundstücksgewinn von CHF 100 000 aus dem früheren Verkauf der Eigentumswohnung der Grundstücksgewinnsteuer. Die Ehegatten A und B sind aufgrund der Unteilbarkeit des Steuerobjekts bei der Grundstücksgewinnsteuer gemeinsam für den gesamten Gewinn steuerpflichtig. Die Tatsache, dass B nicht von der Veräusserung der Eigentumswohnung profitiert hat, ist anlässlich der güterrechtlichen Auseinandersetzung zu berücksichtigen.

Verkaufen mehrere Miteigentümer gemeinsam ein Eigenheim, so wird der anteilige Aufschub trotz gemeinsamer Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer pro Miteigentümer getrennt ermittelt. Dabei entspricht der aufgeschobene Gewinn für jeden Miteigentümer maximal seinem Anteil. Macht im Anschluss daran jeder für sich allein oder nur einer eine Ersatzbeschaffung geltend, so wird der Umfang des möglichen Aufschubs separat ermittelt. Entsprechend kann jeder Miteigentümer auf seinem Anteil des Aufschubs eine Ersatzbeschaffung geltend machen, sofern die weiteren Bedingungen dazu erfüllt sind.³ Der resultierende Gesamtbetrag der Grundstücksgewinnsteuer wird jedoch gegenüber den Miteigentümern gemeinsam veranlagt.

Ersatzbeschaffung im Konkubinat?

Die oben erwähnte Praxis gilt für Ehepaare bzw. eingetragene Partnerschaften. Anders sieht es aus, sofern ein Alleineigentümer das selbstbewohnte Wohneigentum veräussert und zusammen mit seiner Lebenspartnerin eine neue Liegenschaft erwirbt. In diesem Fall liegt nur eine vollständige Ersatzbeschaffung vor, sofern der Veräusserer den gesamten Erlös reinvestiert.

Beispiel:

Verkauf Eigentumswohnung durch A, Grundstücksgewinn wiederum CHF 100 000
Kauf Einfamilienhaus mit Lebenspartnerin in (Konkubinat) für CHF 700 000 (Miteigentum je 50%).

Da A nur CHF 350 000 reinvestiert hat, wird der Grundstücksgewinn von CHF 100 000 mit der Grundstücksgewinnsteuer erfasst (kein Aufschub). Damit es zumindest zu einem teilweisen Aufschub käme, müsste A mehr als die Anlagekosten der Eigentumswohnung von CHF 400 000 in das Ersatzobjekt investieren. Sofern der gesamte Verkaufserlös investiert wird, kommt es zu einem vollständigen Aufschub.

Fazit/Zusammenfassung

Eine vollständige Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Wohneigentum unter Ehegatten / eingetragenen Partnern ist nach Praxis des Kantons Zürich nur dann gegeben,

- wenn der veräussernde Ehegatte / eingetragene Partner den Verkaufserlös wiederum vollständig in ein selbstbewohntes Ersatzobjekt (Alleineigentum) investiert, oder
 - wenn das veräusserte Wohneigentum Alleineigentum eines Ehepartners / eingetragenen Partners war und der gesamte Betrag dieses Verkaufserlöses durch die Ehegatten / eingetragenen Partner gemeinsam (z. B. in Form von Miteigentum) wiederum in ein Ersatzobjekt investiert wird.
- Eine Ersatzbeschaffung im Konkubinat ist nicht möglich. Die Ersatzbeschaffung hat durch den Veräusserer selbst zu erfolgen.

Je nach Ausgangslage ist es empfehlenswert, die Ersatzbeschaffung vorab mit dem zuständigen Gemeindesteuernamt zu besprechen und soweit möglich schriftlich festzuhalten.

² Vgl. Richter et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, Zürich 2021, § 216 N. 336

³ Vgl. Richter et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, Zürich 2021, § 216 N. 337



Stefan Giezendanner
Lic. oec. HSG,
eidg. dipl. Steuerexperte
Leiter Steuern TBO Treuhand AG

WO ANDERE AN IHRE GRENZEN STOSSEN, BEGINNT UNSER ALLTAG!

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbeurteilungen



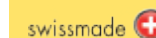
Zusammenkommen ist ein Beginn,
Zusammenbleiben ist ein Fortschritt,
Zusammenarbeiten ist ein Erfolg.
Henry Ford

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

dieFensterbauer.ch
mit den echten Schweizerfenstern



8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
dieFensterbauer.ch



ERBRECHT

Neuerung der Erbrechtsrevision 2023

Das Schweizerische Erbrecht erfuhr in den letzten über 100 Jahren kaum Änderungen. Die Gesellschaft hingegen verändert sich laufend und so auch ihre Bedürfnisse. Daher steht nun eine Erbrechtsrevision an, welche auf den 1. Januar 2023 in Kraft treten soll. Nachfolgend wird nach einer kurzen Übersicht über das aktuell gültige Erbrecht ein wesentlicher Teil der Änderungen, die Reduktion der Pflichtteile, beschrieben werden.

Das Schweizerische Erbrecht ist hauptsächlich im Schweizerischen Zivilgesetzbuch in den Art. 457 ff. (ZGB) geregelt.

Im Erbrecht wird festgehalten, wer zu den gesetzlichen Erben zählt, welche Verfügungen von Todes wegen getroffen werden können (so z. B. Testament und Erbvertrag), wie diese formell auszugestalten und welche Arten zulässig sind, sowie wo deren Beschränkungen liegen – beispielsweise die Pflichtteile, mit denen ein Teil des Erbes grundsätzlich zwingend an die Nachkommen, die Eltern und den Ehegatten/eingetragenen Partner gehen muss. Weiter ist geregelt, wie gegen Verfügungen vorgegangen werden kann. Ausserdem wird der Ablauf des Erbgangs sowie der Erbteilung geregelt.

Aktuelle Situation

Aktuell beträgt gemäss Art. 462 Ziffer 1 ZGB der gesetzliche Erbteil des überlebenden Ehegatten/eingetragenen Partners die Hälfte des Nachlasses, wenn mit den Nachkommen des Erblassers zu teilen ist und nach Ziffer 2 derselben Bestimmung, wenn mit den Eltern des Erblassers zu teilen ist, dreiviertel, sofern der Erblasser nichts regelt. Wobei es dem Erblasser unbenommen bleibt, den gesetzlichen Erbteil bis zum Pflichtteil zu reduzieren, um die dadurch für ihn frei verfügbare Quote zu erhöhen, damit so begünstigt werden kann, wen der Erblasser damit bedenken will. Nach Art. 471 ZGB beträgt aber der zu respektierende Pflichtteil der Nachkommen $\frac{3}{4}$ an ihrem gesetzlichen Erbteil (somit $\frac{1}{2}$ des gesamten Nachlasses dividiert durch die Anzahl Nachkommen, multipliziert mit $\frac{3}{4}$) und der zu respektierende Pflichtteil des Ehegatten/eingetragenen Partners $\frac{1}{2}$ seines gesetzlichen Erbteils

(somit $\frac{1}{4}$ des gesamten Nachlasses). Diesbezüglich ist der Erblasser limitiert in seiner Verfügungsfreiheit.

Änderung: Reduktion der Pflichtteile

Neu wird die Verfügungsfreiheit des Erblassers erhöht, indem die frei verfügbare Quote erhöht wird. Damit ist dieser freier in seiner Entscheidung, wen er zusätzlich bedenken will, bzw. kann dieser über einen grösseren Anteil seines Nach-

STROM SERVICE 7/24 STADTBEKANNT

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

TEL. 044 438 62 32
www.stromservice724.ch

EINE MARKE DER BREM + SCHWARZ ELEKTROINSTALLATIONEN AG

lasses frei verfügen als unter dem geltenden Erbrecht. Dies erfolgt zu Lasten der geschützten Pflichtteile der Nachkommen und der Eltern.

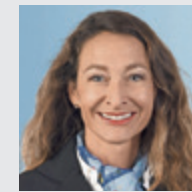
Neu wird der Pflichtteil der Nachkommen anstelle der $\frac{3}{4}$ auf $\frac{1}{2}$ des gesetzlichen Erbteils reduziert. Der Pflichtteil des überlebenden Ehegatten bleibt bei $\frac{1}{2}$ des gesetzlichen Erbteils. Der Pflichtteil der Eltern des Erblassers wird vollständig gestrichen.

Schlussfolgerung

Hinsichtlich der bereits getroffenen Nachlassdispositionen sind diese im Hinblick auf die Neuerungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, denn es gilt grundsätzlich die Rechtslage im Versterbenszeitpunkt, weshalb davon noch profitiert werden kann. Für die zukünftige Nachlassplanung ist folglich auch das neue Recht zu beachten. Durch eine sorgfältige und widerspruchsfreie Nachlassplanung wird

die Nachlassabwicklung wesentlich erleichtert und die Gefahr möglicher Konflikte unter den Erben und Begünstigten massgeblich reduziert. Gerne beraten wir Sie dabei.

Für eine Terminvereinbarung möchten Sie sich mit Frau Müllly, Telefon 044 487 17 11, in Verbindung setzen.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

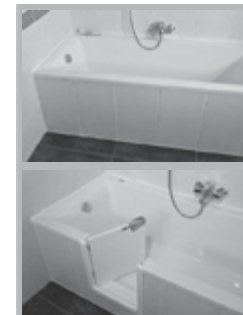
WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich

www.weberdach.ch

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



Badewannentüren VARIODOOR

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



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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum, haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben oder sind Sie längst Stockwerkeigentümer und möchten ein Update?

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

- Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
- Worauf ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
- Welche Rolle spielen die verschiedenen Mitspieler wie Eigentümer oder die Verwaltung?
- Wie relevant ist das Reglement?

Auf all diese und weitere Fragen wird das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen das tägliche Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder längst Stockwerkeigentümer sind und ein Update über neuste Gegebenheiten möchten.

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie am Seminar gerne mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an sabrinaboeniger@bluewin.ch, damit sie diese entsprechend einbauen kann.



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Benutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und deren Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und des Erneuerungsfonds inkl. langfristiger Planung
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- der Verwaltungsauftrag
- die Relevanz des Reglements
- die Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung
- der Kauf
- das Mängelmanagement

Änderungen vorbehalten

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 22. Februar 2022, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–

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

** 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

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 22. Februar 2022

(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 01

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

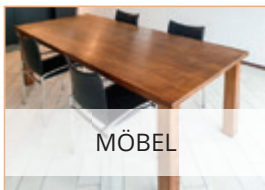
Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN

SPEZIAL-
ANFERTIGUNGENUND SO
VIELES MEHR

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

www.schreinerei-ruetschi.ch

DRUCKSACHENVERKAUF

Bewirtschaftungsvertrag/ Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum

Die Verwaltung von Grundeigentum ist eine anspruchsvolle Angelegenheit.

Der HEV Zürich bietet daher eine ganze Palette von Hilfen an: von Seminaren, Büchern und Broschüren zum Erlernen der wichtigsten Grundlagen bis zu Formularen für alle erdenklichen Situationen. Wer seine Liegenschaft aber nicht selber verwalten mag, sucht am besten eine professionelle Liegenschaftsverwaltung. Auch das bietet der HEV Zürich an. Seine Liegenschaftsverwaltungsabteilung verfügt über bestqualifizierte Fachleute und wird nach Bedarf von der eigenen Bau-, Schätzungs-, Rechts- oder gar Verkaufsabteilung unterstützt.

Wollen Sie die Verwaltung jedoch einem Privaten übergeben oder umgekehrt selber andere Liegenschaften verwalten, so empfehlen sich die Vertragsformulare des HEV Zürich. Denn die Begriffe «Liegenschaftsverwaltungsvertrag», «Bewirtschaftungsvertrag» sucht man im OR vergebens. Dementsprechend enthält das Gesetz keine Aufzählung der Aufgaben des Liegenschaftsverwalters.

Die Parteien kommen nicht darum herum, selber eine klare Regelung zu treffen. Die Allgemeinen Bedingungen zum Bewirtschaftungsvertrag und zum Verwaltungsvertrag für Stock-

werkeigentum enthalten eine recht vollständige Aufzählung der Leistungen. Es ist den Parteien jedoch unbenommen, eine ganz andere Liste aufzustellen, das Pflichtenheft zu ergänzen oder zusammenzustrichen.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allgemeine Bedingungen (2019) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 St.	CHF 6.50	CHF 9.00
Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum inkl. Allgemeine Bedingungen (2014) Artikel-Nr. 10070, Set à je 2 St.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular siehe Seite 51

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



FLEXO

Innovative Handlauf-Systeme

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

FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon

☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch



HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN

☎ 071 987 66 80

BERN

☎ 033 439 41 41

LAUSANNE

☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE

SITZLIFTE

AUFZÜGE



www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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



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

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

pwg.ch

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	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 Hauswartdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
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
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00
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 Steuerschubel (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 mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

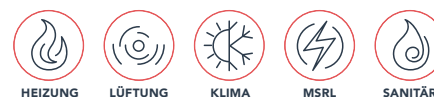
Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.

Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

aussergewöhnlich
persönlich.Bewirtschaftung
& Erstvermietungwww.care-immobilien.ch
044 542 09 10care.
IMMOBILIENElektrotechnik, Telecom, Automatik
und erneuerbare EnergienWir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.chELEKTRO
COMPAGNONI

Wachszelle der Biene	Klettertier, Primat	kleine Früchte		offene Landschaft		Gewässerand	englisch: drei	8	Tiergarten	Substanz der Gene (Abk.)	Effet, Drehimpuls	
				Ablichtung Getreidesorte					Fürwort (3. Fall) Fuchs in der Fabel			
überängstlich						Substanz der Haare					linksrhein. Mittelgebirge	
fünffacher Weltsportler des Jahres			1						Hauttier in Südeuropa	Halbton		
					französisch: dieses		6			italienischer Artikel		
von jenen	aufstellen			Banknote Inhaber (Abk.)						Wacholderschnaps		arge Lage
					Schlagrhythmen				Gottes Gunst			9
Höchststand d. Mittagsonne		Bodendunst							Wortteil: Tausend	Frauenkurzname		5
Segelstange best. Artikel				japanisches Gewand		nicht unten					ital.: Glace	
			7		Gesellschaftsschicht	Fuge			englisch, franz.: Hafen	eigenes Tun bedauern		Impfstoffe
									französisch: nach			
								4				
Mittelwert		desto							Stadt bei Budapest	Fette Fürst im Orient		
Lanobardenkönig						Monatsname						2
Vorsilbe												
				altägyptische Königin								3
Figur bei Jules Verne †						Männerkurzname				französische Vereinigung		

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 15.12.2021. 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

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

Sudoku schwer

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

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



DER DIFFUSE TRAUM VOM WILDEN GARTEN

Auf dem Weg zum Paradies?

Wenn ich an den Garten als Paradies denke, habe ich unweigerlich das Paradiesgärtlein eines oberrheinischen Meisters (ca. 1410 oder 1420), welches heute im Städel in Frankfurt am Main hängt, vor mir. In einem *Hortus conclusus* sitzt die lesende Maria umgeben von Heiligen und Engeln, während Jesus auf einem Psalterium¹ spielt. Mich fasziniert einerseits die Buntheit dieses Paradieses und andererseits die genaue Darstellung von Pflanzen und Tieren, hauptsächlich Vögeln.

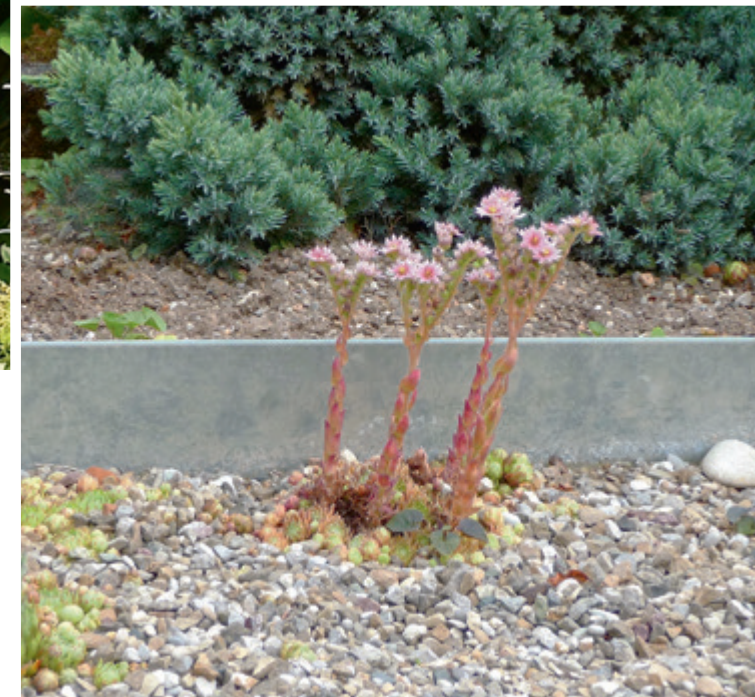
▲ Das Wandbeet wirkt im Juni dank den Rosenbögen üppig, fast paradiesisch.

Wegelagerer Sempervivum. ▶

¹ Das Psalterium gilt als Urform der Zither oder des Hackbretts.

Wer überlegt, wie ungemütlich man selbst in Burgen und Schlössern des Mittelalters wohnte, kann leicht nachvollziehen, dass man sich das Paradies als einen Garten vorstellte, einen Rückzugsort, wo es fein duftete und man Früchte, Wasser und Blumen fand, wo es ruhig war und höchstens Vögel zwitscherten. Wer allerdings genau hinschaut, wird beobachten, dass ein Teufelchen auf die Anwesenheit des Erzengels Michael und ein getöterter Drache auf den heiligen Georg hinweist. Ob selbst das Paradies keine heile Welt ist?

Sind wir Gartenliebhaberinnen und Gärtner nicht dauernd auf der Suche nach dem Paradies? Soll der ganz private Aussenraum nicht zum Garten Eden werden, ein Rückzugsort, in dem man sich selber sein kann, ungestört vom Alltag? Allerdings sind (und waren) die Vorstellungen vom «himmlischen Refugium» individuell verschieden: Während die einen z. B. vom Swimmingpool hingerissen sind, den anderen der Grillplatz wichtig ist, die dritten Gemüse anbauen und die vierten von Duftpflanzen schwärmen, ist allen



der Wunsch gemeinsam, nämlich ihre Vision zu verwirklichen.

Das Ziel bleibt unerreichbar

Unser Traum war einst sehr vage, sagte ich doch, dass ich einen wilden Garten haben möchte. Hätte mich damals jemand gefragt, was ich darunter verstehe, wäre mir eine konkrete Antwort schwergefallen. Ob ich an einen Dschungel dachte, einen Naturgarten im Kopf hatte oder gar von einem unbestimmten Arkadien träumte? – Ich weiss es nicht, aber ich bin mir bewusst, dass wir kontinuierlich daran arbeiten, unserem Paradies näherzukommen.

Längst haben wir erfahren, dass wir das Ziel nie erreichen werden, denn obwohl wir im Verlauf der Jahre lernten, möglichst mit der Natur statt gegen sie zu arbeiten, mussten wir einsehen, dass vieles unvorhersehbar ist, dass Flora und Fauna nicht planbar sind. Trotzdem versuchen wir – offensichtlich unverbesserlich –, unserem diffusen Traum, einem wilden Garten, näherzukommen.

Vermutlich ist es dieses Bedürfnis nach Wildnis, das immer wieder dazu führt, dass ein ganzes Beet ausser Rand und Band gerät, die einzelnen Stauden und Gehölze geradezu darum streiten, wer sich wo entfalten darf. Die Starken verdrängen die Schwachen, die Kleinen landen unter den Grossen, und der Gärtnerin



Die Bepflanzung gefällt nicht mehr.

droht ihr erträumtes Arkadien über den Kopf zu wachsen.

Unser Urwald braucht Struktur

Der Ruf nach «Ordnung und Fülle», denke ich dann, wurde schon Gertrude Jekyll² in den Mund gelegt. An Fülle mangelt es nicht, aber an Ordnung mit Sicherheit. Folglich versuchen wir, ein Machtwort zu sprechen und den Urwald zu strukturieren. Oft ist es der erste Schritt, einen Teil klar abzugrenzen, damit wenigstens wir (die Pflanzen halten sich selten an Schranken) wissen, wo es lang geht. Daher «sanierten» wir in den vergangenen Jahren einige Kies- oder Schnitzel-

wege, indem wir sie mit Hilfe von Rasenkanten aus Metall begrenzten. Im Rhododendronbereich griffen wir zudem zu biedereren Beeteinfassungen aus imprägniertem Holz, da wir damit die Beete leicht erhöhen konnten, um gleichzeitig neue Moorbeererde einzubringen.

Diese bescheidene Umgestaltung der «uferlosen» Rabatten bewährte sich mindestens für die Gärtnerin, denn Letztere weiss nun besser, wo sie dem ungestümen Wachstum Einhalt gebieten sollte. Einige unverbesserliche Stauden hingegen ignorieren die Schranken hemmungslos, obwohl sie wissen, dass ich sie darauf als Wegelagerer bezeichne oder gar ausreisse.



Beide Rabatten sind bereit für den Winter, renoviert und hoffentlich paradiesischer!

Etwas schwieriger wurde es, als wir sahen, dass einerseits ausdauernde Unkräuter (netter ausgedrückt: Stauden am falschen Ort) wie Winden, Baumtropfen, wilde Brombeeren oder Hexenkraut die Oberhand zu gewinnen schienen, und andererseits starkwüchsige Pflanzen zartere zu verdrängen begannen. Da half nur eine Radikalkur, nämlich das Ausgraben der Zierpflanzen und danach das rigorose Jäten. Während Erstere im optimalen Fall an einem freien Platz provisorisch parkiert wurden, mussten die zweiten minutiös entfernt werden, eine echte Sisypusarbeit, denn wenn auch nur ein einziges, winziges Wurzelstück einer Winde im Boden bleibt, wird es erneut austreiben. Am idealsten ist es daher, wenn man den bearbeiteten Bereich nachher für ein Jahr brachlegen kann, um ihn weiter von Unkraut zu befreien.

Wo ist der Pflanzenparkplatz?

Wer kann das schon? – Meistens fehlt uns der Pflanzenparkplatz, was bedeutet, dass wir – kaum ist ein Beet gesäubert und mit Kompost veredelt – damit beginnen, die Stauden zu teilen, auf Unkräuter im Wurzelbereich zu untersuchen, eventuell auszuwaschen, neu zu platzieren und

Die Hochbeete wurden platziert.



Der Boden wird gelockert und verbessert.

² Gertrude Jekyll (1843–1932), eine englische Gartengestalterin und Buchautorin, war eine der ersten, die natürlich wirkende Rabatten mit Stauden gestaltete und dabei auf Farben und Strukturen achtete.



Im «Wäldli» haben wir einen kleinen Bereich mit einem Weg abgetrennt.

möglichst bald wieder einzupflanzen. In einem Bereich deckten wir den gejäteten Platz als Versuch mit schwarzer Unkrautfolie ab und setzten die Pflanzen durch Schlitze in der Folie. Danach versteckten wir den Kunststoff unter Staudenmulch. Tatsächlich wurde das Unkraut ferngehalten, aber das ungute Gefühl, Polypropylen in den Boden einzuarbeiten, blieb. Zudem mussten wir den Mulch immer wieder erneuern, und das Einbringen von Dünger war schwierig. Vielleicht wäre ein zukünftiger Versuch mit den abbaubaren Schafwollmatten erfolgversprechender.

Doch lassen Sie mich anhand eines Beispiels erzählen, wie wir im Herbst unseren «Wandgarten» renovierten, denn die zwei Rabatten, die von drei Rosenbögen «zusammengehalten» werden, hatten wir zu lang in Bezug auf gezielte Bepflanzung vernachlässigt. Wurden beispielsweise Stauden geteilt oder an einer anderen Stelle entfernt, bekamen sie jeweils im Wandbeet³ Platz. Zudem wirkten die Kletterpflanzen an der Wand zufällig. Es wurde höchste Zeit, diesen Raum, der eigent-

LISTE DER PFLANZEN UND VÖGEL IM BILD «PARADIESGÄRTLEIN»

Pflanzen: Akelei, Astern, Bachehrenpreis, Chrysanthemen, Erdbeere, Frauenmantel, Gänseblümchen, Goldlack, Immergrün, Johanniskraut, Kirsche, Klee, Levkoje, Lilie, Märzbecher, Maiglöckchen, Malve, Margerite, Samtnelke, Pfingstrose, Rose, Schlüsselblume, Schwertlilie, Senf, Rote Taubnessel, Veilchen, Wegerich.
Tiere: Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Distelfink, Dompfaff, Eisvogel, Kohlmeise, Pirol, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Seidenschwanz, Wiedehopf.



Das mittelalterliche Paradiesgärtlein.

Quelle: Wikipedia



Ordnung im zukünftigen Paradies.

lich nur während der Rosenblüte attraktiv war, zu ändern.

Wenn Stauden und Gehölze wieder das Zepter übernehmen

Als Erstes entfernten wir alle Stauden, jäteten und überlegten, wie die Neugestaltung aussehen könnte. Wir träumten von abgetrennten Mini-beeten, Hochbeeten, geschnittenen Hecken, von möglichen und unmöglichen Details: Dabei wurde klar, dass wir alles ver-messen müssten, um anhand eines Plans ein Design zu entwerfen. Danach war die Lösung trivial: Da die Kletterpflanzen, z. B. die Direktträgerrebe (die Trauben schmeckten den Vögeln, bevor wir sie degustieren konnten) wegen der Breite der Rabatte nur schwer zugänglich waren, beschlossen wir, einen schmalen «Pflweg» einzuplanen. Zudem sollten drei Hochbeete die Holzwand etwas unterteilen. Im restlichen Beet fanden die meisten der parkierten und wenn nötig geteilten Stauden wieder Platz, werden aber mit im Herbst blühenden Sonnenliebhaberinnen ergänzt. Der ursprünglich leicht geschwungene Kiesweg wurde begradigt und mit Rasenkanten begrenzt. Die

parallel verlaufende zweite Rabatte änderten wir in einem weiteren Schritt: Da diese schmaler ist und gut vom Kiesweg aus bearbeitet werden kann, war die Aufgabe einfacher. Nun sieht alles ordentlich und gepflegt aus, bis ...?

Ja, bis die Stauden und Gehölze wieder das Zepter übernehmen und nach ihrem Gusto wachsen. Ob wir dann dem noch immer nicht erreichten Paradies nachtrauern oder erneut auf die Knie gehen werden? Ich weiss es nicht, aber ich glaube zu verstehen, was mir vor mehr als vierzig Jahren ein erfahrener Gärtner sagte: «Ein wilder Garten? Da hast du dir aber eine sehr schwierige Aufgabe gestellt.»

Er hatte Recht. Formale Gärten sind wohl einfacher zu pflegen als der Natur nachempfundene Dschungelgärten. Von unserem Paradies werde ich trotzdem weiterhin träumen und ihm vielleicht in winzigen Schritten etwas näherkommen: ein wildes Paradies? Ob dies nicht ein Widerspruch in sich ist?



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

³ Wir nennen diesen Teil unseres Gartens «Wandbeet oder -garten», weil er im Norden durch eine Holzwand begrenzt wird.

RASCH UND UNKOMPLIZIERT ZUR BODENEbenen DUSCHE!



Das alte Bad hat seine besten Jahre hinter sich? Die Fugen lassen sich nur schwer reinigen, sind undicht und in manchen Ecken macht sich zudem hartnäckiger Schimmel breit? Auch der Einstieg in die alte Wanne oder Dusche ist zu hoch und beschwerlich?

Viterma hat Badlösungen entwickelt, die lärm- und staubarm umgesetzt werden. Unsere Profi-Handwerker benötigen nur wenige Tage, um aus Ihrer alten, rutschigen Wanne mit hohem Einstieg Ihre bodenebene, rutschhemmende Wohlfühl Dusche zu zaubern. Ihr regionaler Ansprechpartner koordiniert für Sie den kompletten Umbau.

Sie erhalten eine fotorealistische Vorschau Ihres neuen Bades, so sehen Sie auf einen Blick, wie Ihr neues Wohlfühlbad mit ebenerdiger Dusche aussehen wird. Wir beraten Sie ganz unkompliziert bei Ihnen zu Hause und planen gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Wohlfühlbad ganz nach Ihren Wünschen.

Jetzt Bad planen
und im Frühjahr
neues Wohlfühlbad
geniessen!
079 837 81 70



Viterma AG – Ihr regionaler Ansprechpartner
Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren! Tel. 079 837 81 70 | www.viterma.ch

elektro scherzinger ag



bucheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

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

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

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

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

Ernst & Lüssli 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@ernstliss.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





FARBEXPLOSION FÜR DEN FRÜHLINGSGARTEN

Pompös oder wilder Look? – Hyazinthen können beides

Von der sogenannten Tulpomanie haben die meisten wohl schon einmal gehört: Im 17. Jahrhundert waren Tulpenzwiebeln in den Niederlanden zu Spekulationsobjekten und fast unbezahlbar geworden. Als die Blase platzte und der Markt zusammenbrach, standen viele Menschen vor den Trümmern ihrer Existenz. Doch die Begeisterung für exotische Pflanzen war ungebrochen.

So verwundert es denn auch nicht, dass sich einige Jahrzehnte später ein ähnlicher Hype anbahnte, als ein Schiff an der holländischen Küste anlegte – an Bord neue, faszinierende Frühlingsblüherinnen: Hyazinthen.

Ursprünglich stammt die blaublühende *Hyacinthus orientalis* aus Syrien, der Türkei und dem Libanon. Dort wächst sie an felsigen Hängen in Höhen von bis zu 2000 Metern. Nachdem die ersten Hyazinthenzwiebeln nach Europa kamen,

◀ Im Frühlingsgarten sorgen Hyazinthen mit ihren imposanten Blütenständen für eine wahre Farbexplosion. Hier die Mischung Etouffee, bei der Sorten in eher zarten Tönen miteinander kombiniert wurden.

begannen Gärtner rund um Haarlem sofort mit ihrer Kultivierung und der Zucht. Schnell konnten neue Sorten angeboten werden. Besonders gefüllte und zweifarbige waren heiss begehrt. Die Preise stiegen in schwindelerregende Höhen und so kostete eine Zwiebel der weiss-roten «King of Great Britain» 1715 umgerechnet rund 4000 Euro.

Drama mit Blumenzwiebeln

Im Jahr 1737 – genau 100 Jahre nach Ende der Tulpomanie – kollabierte aber auch dieser Markt.

Die Züchter setzten ihre erfolgreiche Arbeit jedoch fort. Am Ende des Jahrhunderts sollen im Katalog eines holländischen Blumenzwiebelgärtners tatsächlich 1227 verschiedene Hyazinthensorten beschrieben worden sein. Heute sind die meisten dieser alten Sorten leider nicht mehr erhältlich. Grund dafür ist die Mode in der spätviktorianischen Zeit: gefüllte, pompöse Blüten waren plötzlich out, einfachblühende lagen im Trend. Da die Hyazinthen weniger gefragt waren, wurden sie nicht mehr vermehrt und verschwanden.

Hyazinthen haben schwer zu tragen

Das aktuelle Sortiment muss sich hinter dem damaligen aber nicht verstecken: Es gibt Hyazin-

Im ersten Frühling besteht der Blütenstand der Hyazinthe aus mindestens 50 Blüten.



then in Blau, Violett, Rosa und Weiss, in Gelb, Apricot und sogar Rot. Im Frühlingsgarten sorgen sie mit ihren imposanten Blütenständen für eine wahre Farbexplosion.

Dennoch werden die Schönheiten heute eher selten gepflanzt. Einige Hobbygärtner dürften wahrscheinlich schlechte Erfahrungen mit ihnen gemacht haben. Oft sind nämlich die kompakten Blütenstände der Hyazinthe zu schwer für die Stiele, die dann leider unter der Last einknicken. Das lässt sich aber einfach verhindern, indem man beim Kauf auf die Grösse der Blumenzwiebeln achtet. Wählt man solche mit einem Umfang von 16 bis 17 Zentimetern, stehen Blütenstand und Stiel in einem guten Verhältnis zueinander und die Hyazinthe knickt nicht um. Deshalb sollte man sich auf Sorten konzentrieren, die tatsächlich für die Pflanzung im Freiland geeignet sind. Heute werden viele Hyazinthen in erster Linie für den Schnittblumenmarkt gezüchtet, wie zum Beispiel die «Delft Blue» und «China Pink». Bedauerlicherweise werden diese Sorten trotzdem häufig aber auch für den Garten angeboten.



Hyazinthenarten, die so gelb sind wie Narzissen, findet man nur wenige. Hier die Sorte «Yellowstone». Sie hat einen kurzen, stabilen Stiel und gedeiht auch im Topf gut.



Die Hyacinthus orientalis «Gypsy Queen» bringt ein zartes Apricot in den Frühlingsgarten. Besonders gut zur Geltung kommt ihre Farbe neben der blau blühenden Anemone blanda.

Im Herbst in die Erde

Die Zwiebeln der Hyazinthen kommen im Herbst in Erde. In Regionen mit kalten Wintern empfiehlt es sich, sie mindestens zehn Zentimeter tief zu setzen, denn anfangs sind sie noch etwas frostempfindlich. Ansonsten sind die Zwiebelblumen recht pflegeleicht: Sie wachsen in jedem normalen Boden und blühen Jahr für Jahr zuverlässig aufs Neue.

Übrigens: Der Blütenstand der Hyazinthe besteht im ersten Frühling aus mindestens 50 Blüten. In den Folgejahren werden es hingegen nur noch 15 bis 20 Blüten sein. Dieser etwas lockerere Flor verleiht den Hyazinthen dann einen etwas wilderen Look und passt gut in Gärten mit natürlichem Charme.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de



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 stilvolles 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.kosteraa.ch

BUY FOOD WITH PLASTIC

Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upgecycelt.

buyfoodwithplastic.org **f** **@** buyfoodwithplastic

Sanierung

**PPBM AG
Sanierung MFH zum Pauschalтарif**

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

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

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: Martin Fröhli
R: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf, Tel. 044 737 11 19
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

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

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

WETZIKON

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

NEIN zum missratenen Energiegesetz!

Mit dem neuen Zürcher Energiegesetz sollen Öl-, Gas- und Elektroheizungen verboten und stattdessen Wärmepumpen vorgeschrieben werden. Die Folgen wären verheerend: steigende Wohnkosten für alle, Verlust von günstigem Wohnraum und zahlreiche finanzielle Härtefälle vor allem für ältere Hauseigentümer. Das völlig missratene Energiegesetz gehört daher abgelehnt!

Die Medien haben schon sehr ausführlich über diese Vorlage berichtet. Oft ging es dabei um die Auswirkungen für die Mieterschaft, um steigende Mieten und drohende Kündigungen. Der Hauseigentümerverband hat schon zu Beginn der Beratungen gewarnt und auf diese Folgen hingewiesen. Der Mieterverband beurteilt die Situation offenbar gleich und hat sich frühzeitig aus der Diskussion verabschiedet und gar keine Parole beschlossen.

Für die Hauseigentümer hätte dieses Gesetz gravierende Folgen. Steigt die Ölheizung aus, kann nicht mehr einfach die Heizung ersetzt werden. Die Standardlösung wird eine Wärmepumpe sein und damit muss das ganze System angepasst werden. Dies erfordert in vielen Fällen eine Sanierung der Fassade, des Daches und den Ersatz der Fenster. Denkbar, dass Radiatoren durch eine Bodenheizung ersetzt werden müssen.

Jüngere Hauseigentümer investieren in den nächsten Zyklus. Grossmehrerheitlich ersetzen sie daher schon heute freiwillig die fossilen Systeme durch Heizungen mit erneuerbaren Energien. Für ältere Hauseigentümer bedeutet der Wechsel aber vor allem hohe Kosten, für mehrere Monate eine riesige Baustelle – nota bene wenige Jahre bevor sie das Haus weitergeben oder verkaufen.

Allein die Mitglieder des HEV investieren schweizweit jährlich rund 9,5 Milliarden Franken in den Unterhalt und die Erneuerung ihrer Gebäude, vor allem in die energetische Sanierung ihres Eigenheims. Die Hauseigentümer nehmen damit ohne Zwang ihre Verantwortung für das Klima und die Umwelt längst wahr. Der Netto-Null-Ausstoss beim CO₂ im Gebäudebereich kann so bis 2050 erreicht werden (Zielvorgabe gemäss Pariser Klimaabkommen). Das bürokratische, die Hauseigentümer bevormundende und letztlich eigentümerfeindliche Gesetz ist daher «an den Absender zu retournieren».

Der HEV Kanton Zürich empfiehlt Ihnen daher ein NEIN zum missratenen Energiegesetz.

Hans Egloff

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



WEIL WIR UNSEREN
QUALITÄTS-
STANDARD HOCH
SETZEN, ERHALTEN
SIE DIESEN AUCH
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch