



- Wer ist wo, wie und wann für die Schneeräumung zuständig?
- Das Kapprecht als Selbsthilferecht
- Blutströpfli, Kaiserstäbli, Blauschabab und Mägi

Wir sparen an nichts. Ausser am Erdöl.

StoTherm AimS®. Das nachhaltigste Wärme-
dämm-Verbundsystem von Sto.

Aus Liebe zum Bauen. **Bewusst bauen.**



Weitere Informationen
finden Sie unter stoag.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Neues Jahr – alte Probleme – alte Rezepte

Schön wär's, könnten wir das neue Jahr wie ein neues Album mit lauter leeren Seiten beginnen. Im Nu würden wir es mit wundervollen Bildern füllen, die für uns die ideale Welt darstellen. Stattdessen gilt es an einem unvollendeten Band weiterzuschreiben – mit vielen offenen Fragen und ungelösten Problemen.

Probleme zum Beispiel, die das Leben in einer lebendigen Stadt so mit sich bringt. Probleme, die überall unvermeidlich sind, wo Menschen dicht an dicht wohnen wollen anstatt verstreut auf dem Land. Seit es Städte gibt, haben ihre Bewohner aber immer wieder auch Lösungen gefunden. Welchen Fortschritt stellte es beispielsweise seinerzeit dar, als man Abfälle und Abwasser nicht mehr einfach aus dem Fenster warf, sondern diese geregelt entsorgte!

Ich bin überzeugt, dass wir mit dem ständig verbesserten technischen Wissen in der Lage sein werden, auch Probleme wie Lärm und Verkehr in den Griff zu bekommen. Bei modernen Motoren werden ja extra Geräusche künstlich erzeugt, weil sie sonst zu leise wären! Flüsterbeläge sind ein weiteres Beispiel. An der Technik, scheint mir, liegt es nicht. Ein Hindernis ist vielmehr die Ideologie. Wenn ich die Lösungsansätze sehe, mit welchen die Probleme angegangen werden, vermisse ich Innovation. Die Nachteile von flächendeckend Tempo 30 sind so offensichtlich, dass es dem Stimmbürger kaum schmackhaft gemacht werden kann. Und das meiste, womit man versucht, den Wohnungsmangel zu beheben, ist altbekannt und hat bisher nicht zur Lösung geführt. Zudem frage ich mich, ob sich die Initianten immer bewusst sind, was sie überhaupt fordern. Manchmal denke ich, dass sie ihren eigenen Text nicht wirklich kennen. So zum Beispiel beim Vorkaufsrecht für Gemeinden. Wie kann es sonst sein, dass man das Vorgehen des Bundes beim Verkauf des Meteo-Schweiz-Hauses an die Stadt skandalös fand. Da verwechselte wohl jemand das Vorkaufsrecht mit dem Ausverkauf.

Allerdings sind nicht alle hier anstehenden Probleme hausgemacht. Ohne eine grundlegende Revision des Lärmschutzes auf nationaler Ebene werden wohl noch viele Bauprojekte zum Scheitern verurteilt sein. Diesen Standpunkt hat der Hauseigentümerverband denn auch in seiner Vernehmlassung zur Teilrevision des Umweltschutzgesetzes deutlich gemacht.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

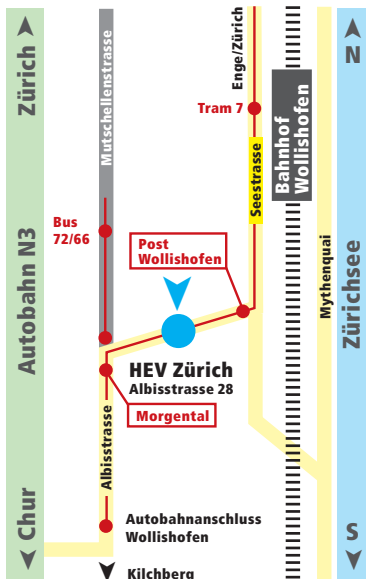
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Ivo Cathomen, Dr. oec. HSG,
Stv. Geschäftsführer SVIT Schweiz
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Corné Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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

Auflage: 60 270
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

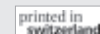
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Neues Jahr – alte Probleme – alte Rezepte 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Es geht gleich weiter ... 54

AKTUELL

**SCHNEERÄUMUNGSPFLICHT
Wer ist wo, wie und wann für die Schneeräumung
zuständig?** 7

**MIETWOHNUNGSMARKT
Die Linke im blinden Furor** 10

**ZWEIFELHAFTE ANGEBOTE
Hauseigentümer, aufgepasst!** 13

**FÖRDERPROGRAMME
Fördergesuche – digital, einfach
und übersichtlich** 13

POLITIK

**WENIGER BÜROKRATIE
HEV Kanton Zürich unterstützt einfacheres
Bewilligungsverfahren für Wärmepumpen** 16

RECHT

**NACHBARRECHT
Das Kapprecht als Selbsthilferecht** 20

**MIETRECHT
Ausserordentliche Kündigung wegen Verletzung
der Sorgfaltspflicht** 23

**MIETRECHT
Wann kann eine Kündigung aus wichtigem Grund
ausgesprochen werden?** 26

**MIETRECHT
Ein zulässiges oder unzulässiges
Koppelungsgeschäft?** 28

**BAURECHT
Das Akteneinsichtsrecht im öffentlichen Recht** 30

**INDEXMIETVERTRÄGE
Welche Mietzinsanpassungen sind möglich?** 32

NATUR

**WAS SIND DAS DENN ALLES FÜR SELTSAME
PFLANZENNAMEN?
Blutströpfli, Kaiserstäbli, Blauschabab und Mägi** 42

**NÜTZLICHE INFOS ZUM START IN DIE NEUE
TULPENSAISON
Unkomplizierte Schönheiten** 48

SERVICE

Marktplatz 11
Verkaufsinserat 19

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 25
«Die Wohnungsabnahme» 29
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 38

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge 34

Bestellformular 35

Kreuzworträtsel 40

Sektionen-Info 52

ZUM TITELBILD

Zürich-Nord im Winterkleid:
Blick auf die Skyline von Oerlikon.
Bild: AdobeStock



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Im Allgemeinen
sollten die Wege
zwischen 7 Uhr und
21 Uhr freigehalten
werden.

SCHNEERÄUMUNGSPFLICHT

Wer ist wo, wie und wann für die Schneeräumung zuständig?

Foto: stock.adobe

Genau ein Jahr ist es her, seit Zürich und praktisch das ganze Schweizer Mittelland von so massiven Schneemassen zugedeckt wurden, wie man es fast nicht mehr für möglich gehalten hätte. Auch wenn die Schneemengen in diesem Winter wohl nicht mehr derart ausfallen dürften, stellen sich erneut die gleichen Fragen: Wer schaufelt die weisse Pracht von dort, wo sie stört, wieder weg? Wer ist wo genau dafür verantwortlich? Muss das Trottoir schwarzgeräumt werden oder reichen Salz oder Splitt?

Dass es eine Pflicht zum Schneeräumen gibt, ist allgemein bekannt. Weniger klar hingegen ist, wer genau wofür zuständig ist.

Auf öffentlichem Grund

Für die Schneeräumung von öffentlichen Strassen ist das Gemeinwesen verantwortlich. Die-

ses kann bei Unfällen unter Umständen zur Haftung gezogen werden, wobei man allerdings nicht erwarten darf, dass die Strassen und Trottoirs jederzeit schwarzgeräumt sind. Immer mehr Gemeinden erbringen nur noch einen reduzierten Winterdienst. An gefährlichen Stellen muss aber in jedem Fall das Not-

wendige vorgekehrt werden, damit es keine Unfälle gibt.

Auf privatem Grund

Für die Schneeräumung auf Privatwegen ist dagegen der Hauseigentümer selber verantwortlich. Jedem Einfamilienhausbesitzer ist das wohl selbstverständlich. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften muss die Gemeinschaft dafür besorgt sein, dass Wege und Treppen von Schnee oder Eis so weit befreit sind, dass man ungefährdet passieren kann.

Auch bei vermieteten Objekten ist für die Schneeräumung grundsätzlich der Eigentümer zuständig. Das Mietrecht verpflichtet ihn, die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dazu gehört auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zum Mietobjekt. Der Hauseigentümer muss also für die Schneeräumung besorgt sein oder jemanden mit dieser Aufgabe betrauen.

Wer trägt die Kosten?

Die Kosten der Schneeräumung hat die Vermieterschaft zu tragen, vorbehaltlich der ausdrücklichen Vereinbarung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag (z. B. Schneeräumungskosten). Die Mieter sind nur bei expliziter Vereinbarung im Mietvertrag für den Räumungsdienst zuständig.

Eine Ausnahme besteht bei vermieteten Aussenparkplätzen. Diese sind vom Mieter von Schnee und Eis zu befreien. Die Räumung des Autoabstellplatzes gehört zum sogenannten kleinen Unterhalt.

Ein Spezialfall bildet das vermietete Einfamilienhaus – hier trifft der Winterdienst auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen immer den Mieter.

Warnung vor Dachlawinen

Aufgrund der Werkeigentümerhaftung gilt die Schneeräumungspflicht auch in Bezug auf Dächer. Ob jemand beim Zugang zur Liegenschaft auf Eis unglücklich ausrutscht oder durch vom Dach stürzenden Schnee verletzt wird, der Hauseigentümer könnte in beiden Fällen

wegen mangelhaften Unterhalts belangt werden. Wichtig: Ein Verschulden des Werkeigentümers ist nicht vorausgesetzt. Unter Umständen kann es genügen, gefährliche Stellen abzusperren oder Warntafeln anzubringen. Auf öffentlichem Grund ist dies aber nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Umfang und zeitliche Begrenzung

Verbindliche Regeln, wie umfassend die Schneeräumung sein muss, gibt es nicht. Meistens reicht es, den Zugang so weit freizuschäufeln, dass zwei Personen ungehindert aneinander vorbeigehen können. Bei grossen, stark frequentierten Wohnanlagen kann aber eine weitergehende Schneeräumung erforderlich sein.

Auch was das Dach anbelangt, muss die konkrete Situation berücksichtigt werden. Reicht das Dach unmittelbar bis zu einem Fussweg, Trottoir oder einer Strasse, ist die Gefahr offensichtlich grösser, dass Passanten oder Fahrzeuge von Dachlawinen verletzt oder in Mitleidenschaft gezogen werden könnten.

Örtliche Gegebenheiten und Witterungsumstände berücksichtigen

Der Hauseigentümer muss dagegen nicht damit rechnen, dass sich jemand im hintersten Winkel des verschneiten und vereisten Gartens verliert. Tut das jemand, trägt er das Risiko, auf rutschigem Grund den Halt zu verlieren oder von herabfallendem Schnee getroffen zu werden, selber. Auch auf privatem Grund darf nämlich damit gerechnet werden, dass man sich bei winterlichen Verhältnissen der Gefahrenlage bewusst ist und sich entsprechend vorsichtig und vernünftig ausgerüstet fortbewegt.

Auch bezüglich der zeitlichen Begrenzung müssen die örtlichen Gegebenheiten und die Witterungsumstände berücksichtigt werden. Schneit es unaufhörlich, kann niemand erwarten, dass der Schnee umgehend beseitigt wird – weder auf Wegen noch auf Dächern. In der Regel sollte es genügen, wenn etwa von 7 bis 21 Uhr geräumt wird. (rcv)

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich, auch meine
Erfahrung und Umsicht
in unsere Teamarbeit
einbringen zu können.»*

*Sabina Starace
Liegenschaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

MIETWOHNUNGSMARKT

Die Linke im blinden Furore

Die SP will in der Stadt und im Kanton Zürich mehrere Initiativen lancieren, die allesamt darauf abzielen, die Eigentumsrechte zu beschneiden, private Vermieter zu verdrängen und Geld umzuverteilen.

Zwei massgebliche Bundesgerichtsentscheide der letzten Monate haben Mietervertreter in Rage versetzt: einerseits die Anerkennung von privaten Gutachten, um die Vermutung eines missbräuchlichen Mietzinses zu entkräften und die allgemein anerkannte Beweislastverteilung wiederherzustellen. Andererseits die Praxisänderung bei der Berechnung der zulässigen Rendite. Der Mieterverband bezeichnete die Leitentscheide denn auch als Teil einer zunehmend mieterfeindlichen Tendenz des Bundesgerichts.

«Dubiose Aktiengesellschaften»

Kurz vor dem zweifelhaften Erfolg in der Volksabstimmung in Basel-Stadt zur Initiative «Ja zum echten Mieterschutz» am Abstimmungswochenende Ende November traten Exponenten der SP vor die Medien, präsentierten ihre 15 Forderungen umfassende Wohnbau-Agenda und kündigten Volksinitiativen auf kommunaler und kantonaler Ebene an, um unter anderem «die feindliche Übernahme der Stadt Zürich durch Immobilienkonzerne und dubiose Aktiengesellschaften» zu stoppen.

Mit einer städtischen Volksinitiative will die SP dem Stadtrat den Auftrag geben, deutlich mehr Liegenschaften zu kaufen. Sie will die städtischen Wohnbaustiftungen mit CHF 250 Millionen zusätzlichem Eigenkapital beschenken und den Stadtrat ermächtigen, Stiftungen und Genossenschaften für Liegenschaftskäufe und Bauprojekte mit Bürgschaften und zinsgünstigen Darlehen

in Milliardenhöhe mit Geld auszustatten. Die Kaufoffensive in der Stadt unterstützen soll eine kantonale Volksinitiative für ein Vorkaufsrecht. Bei allen grösseren Land- und Liegenschaftsverkäufen soll zuerst die jeweilige Gemeinde entscheiden können, ob sie das Grundstück zum vereinbarten Preis erwerben will. Eine weitere städtische Initiative zielt darauf ab, bei Gebäudesanierungen eine Renditebremse einzusetzen. Und schliesslich plant die Linke zusätzliche verschärfte Einschränkungen für Business-Apartments und Airbnb-Wohnungen.

Hände in den Töpfen der anderen

Dass sich «Sozis» und Mietervertreter auf die kantonale und kommunale politische Ebene und dort vor allem auf urbane Gebiete kaprizieren, hat mit den ausbleibenden Erfolgen auf nationaler Ebene zu tun. Glücklicherweise zeigt sich das Bundesparlament und das Schweizer Stimmvolk bisher meist weitsichtig genug, um Begehrlichkeiten entgegenzutreten. Auch ist nicht oft genug darauf hinzuweisen, dass die Mietschlittungsfälle in der Schweiz kontinuierlich sinken und dass der Anteil der Wohnausgaben am Bruttoeinkommen der Schweizer Haushalte seit 2000 auf zuletzt 13,5 Prozent abgenommen hat (2019, Ausgaben für Wohnen und Energie am Hauptwohnsitz, siehe Grafik). Der SVIT ist der langjährigen Entwicklung in der Studie «Mietzinsentwicklung 2000 bis heute» nachgegangen und



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

MARKTPLATZ

Badewannentüren Variodoor

Lieferung & Montage ganze Schweiz
 ab Fr. 2700.00 (inkl. MwSt., inkl. Montage)

Magicbad Schenker Luzern
 079/ 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch
info@magicbad-schenker.ch

dieFensterbauer.ch
 mit den echten Schweizerfenstern

swissmade

90 Jahre **biberbau**
 seit 1932

BUY FOOD WITH PLASTIC

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

buyfoodwithplastic.org [buyfoodwithplastic](https://www.facebook.com/buyfoodwithplastic)

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei Flachdach Bedachungen
 Manessestrasse 98 8045 Zürich
 044 463 1130 spenglerei-huber.ch

Echte Schweizer Küchen

BRUNNER KÜCHEN BETTWIL

brunner-kuechen.ch

BÄDER
 SCHREINER
 GARTENBAU
 KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen

hat aufgezeigt, dass zunehmende Grösse der Wohnungen, Flächenverbrauch und vor allem der steigende Baustandard zu einer Mietzinssteigerung führen können, während der Rückgang des Referenzzinssatzes und der steigende Leerstand die Mietzinse drücken. Es ist zwar so, dass Wohneigentümer von den sinkenden Zinsen stärker profitierten als Mieter. Aber die Mieten und damit die Renditen der Eigentümer sind in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Halbwahrheiten und kreative Fakten

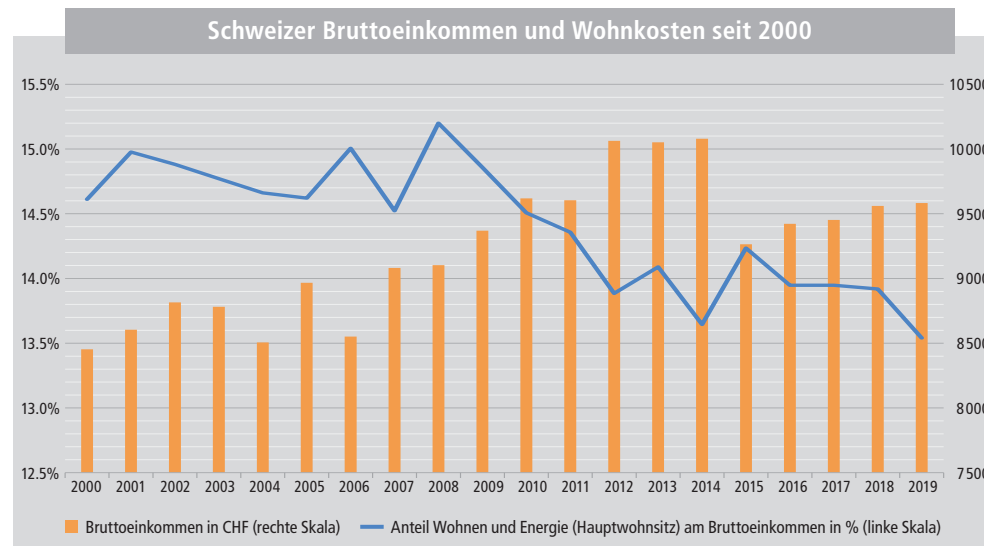
Zwei Aspekte fallen beim medienwirksam lancierten Zangenangriff auf die Eigentumsrechte auf: Erstens wird die SP nicht müde, sich angebliche bisherige Erfolge in der Wohnraumpolitik anzurechnen und sich – natürlich mit Mitteln aus den Taschen anderer – als Gönner für das Volk aufzuspielen. Zweitens bedient sich die Linke vieler Halbwahrheiten und kreativer Fakten, um ihre Forderungen zu untermauern. Dass die angeblichen «Immobilienkonzerne und dubiosen Aktiengesellschaften» vor allem Pensionskassen und Versicherungen sind, die durch die Linke künstlich hochgehaltene Renten finanzieren müssen, blendet sie geflissentlich aus.

Die Linke rechnet in ihrem Papier vor, dass gemeinnützige Wohnungen in der Stadt Zürich «mindestens 25 Prozent günstiger» seien, verschweigt dabei aber, dass diese künstliche Vergünstigung in erster Linie mit Steuergeldern und Transferzahlen erkaufte wird. In einem bemerkenswerten Beitrag im «Swiss Real Estate Journal» wurde aufgezeigt, dass die Abgabe von Bauland zu tieferen Preisen 60 Prozent sowie vergünstigte Baurechtszinsen und -konditionen weitere 15 Prozent des Kostenvorteils ausmachen. Anhand einer städtischen Wohnsiedlung zeigt der Autor Niels Lehmann, dass jede Wohnung jeden Monat mit CHF 1900 subventioniert wird («Bezahlbares Wohnen anders gedacht», SREJ 21, November 2020). Dass diese Wohnungen dann der SP-Klientel vermietet werden, rundet das Bild ab.



Ivo Cathomen

Dr. oec. HSG,
Stv. Geschäftsführer
des SVIT Schweiz



Hauseigentümer, aufgepasst!

Zweifelhafte Angebote. Immer wieder ist zu hören, dass Vertreter von dubiosen Firmen Hauseigentümerinnen und -eigentümer telefonisch kontaktieren und sie von ihren Produkten und Dienstleistungen zu überzeugen versuchen. Dabei werden die Eigentümer gerne unter Druck gesetzt, entweder durch einmalig hohe Rabatte und tiefe Preise oder aber durch vermeintliche Notstände wie etwa defekte Dächer.

Es empfiehlt sich auf jeden Fall, am Telefon keine Zusagen zu machen und Angebote in Ruhe zu prüfen.

Mitgliederdaten sind geschützt

Besonders dreiste Anbieter behaupten zudem, sie hätten die Adressen vom Verband erhalten oder seien sogar im Namen des Hauseigentümergeverbands unterwegs.

Der Hauseigentümergeverband und seine Sektionen geben niemals die Daten der Mitglieder an Dritte weiter, weder gratis noch gegen Entgelt.

Auch gibt der HEV niemals externen Firmen den Auftrag, Mitglieder direkt zu kontaktieren.

Fördergesuche – digital, einfach und übersichtlich

Förderprogramme. Ab sofort können sowohl städtische als auch kantonale Förderbeiträge einfach online berechnet werden. Fördergesuche für Solaranlagen, Wärmepumpen, Anschlüsse an Fernwärme, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und mehr können jetzt digital über

die städtische Energieplattform eingereicht werden.

Eine Übersicht und die Förderprogramme nach Themen, das Beitragsgesuch und den Fördergeldrechner finden Sie hier:



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



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





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



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.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.



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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

www.hev-zuerich.ch

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

WENIGER BÜROKRATIE

HEV Kanton Zürich unterstützt einfacheres Bewilligungsverfahren für Wärmepumpen

Im Kanton Zürich soll die Bewilligung von Wärmepumpen vereinfacht werden. Die Baudirektion hat eine entsprechende Vorlage in die Vernehmlassung gegeben. Der HEV Kanton Zürich, der sich für weniger Bürokratie und massvolle Gebühren einsetzt, begrüsst diesen Schritt.

Das revidierte Energiegesetz sieht vor, dass bei einem Heizungsersatz Öl- und Gasheizungen fortan in der Regel mit einer Wärmepumpe ersetzt werden müssen. Um den administrativen Aufwand für die Bewilligung von Wärmepumpen zu reduzieren, hat die Baudirektion parallel zur Abstimmung über das Zürcher Energiegesetz ein Vernehmlassungsverfahren zur Revision der Bauverfahrensordnung eröffnet.

HEV Kanton Zürich begrüsst Vereinfachung des Verfahrens

Der HEV Kanton Zürich begrüsst die vorgeschlagenen Änderungen. Mit der anvisierten Erleichterung des Verfahrens soll der Umstieg auf fossilfreie Heizungen vereinfacht werden. Konkret schlägt die Baudirektion vor, dass im Kanton Zürich unter gewissen Voraussetzungen Luft/Wasser-Wärmepumpen und Erdsonden-Wärmepumpen von der Bewilligungspflicht befreit werden. Neu soll unter bestimmten Bedingungen nur noch eine Meldepflicht gelten.

Damit reagiert die Baudirektion auf eine alte Forderung des HEV Kanton Zürich, der sich seit langem für den Abbau von Hürden und die Vereinfachung administrativer Verfahren einsetzt. Der HEV Kanton Zürich ist davon überzeugt, dass administrative Vereinfachungen, der Abbau bürokratischer Hürden

und Planungs- und Rechtssicherheit für Hauseigentümerinnen und -eigentümer dazu beitragen können, den Treibhausgasausstoss im Gebäudebereich noch weiter zu senken.

Schutz der Nachbarschaft vor Lärm

Auch wenn der HEV Kanton Zürich es begrüsst, dass die Bewilligung für den Einbau von Wärmepumpen innerhalb von Bauzonen in einfachen Situationen durch ein Meldeverfahren erfolgen soll und auf eine Bewilligungspflicht verzichtet werden kann, so erachtet es der HEV Kanton Zürich dennoch als seine Pflicht, auf den zwingenden Schutz der Nachbarschaft vor Lärmmissionen hinzuweisen. Der HEV Kanton Zürich begrüsst es daher, dass die Baudirektion bei Luft/Wasser-Wärmepumpen dem Schutz der Nachbarschaft vor Lärm grosse Be-



Statt einer Bewilligungs- soll neu lediglich noch eine Meldepflicht gelten.

achtung schenken will und ein Lärmschutznachweis erforderlich ist.

Vollständige Befreiung von Bewilligungs- und Meldepflicht

In seiner Vernehmlassungsantwort hat der HEV Kanton Zürich darüber hinaus gefordert, dass in Fällen, in denen keine berechtigten Interessen Dritter (insb. der Nachbarschaft) verletzt werden, auf eine Bewilligungs- oder Meldepflicht gar vollständig verzichtet werden soll. Ebenfalls hat der Verband angeregt, zu überprüfen, ob bei Erdsonden-Wärmepumpen die gewässer-

schutzrechtlichen Bestimmungen für die Bohrung und die baurechtlichen Bestimmungen für die Wärmepumpe und die Bohrung gegebenenfalls gelockert werden können.

Gebühren senken

Der HEV Kanton Zürich, der sich für weniger Bürokratie und massvolle Gebühren einsetzt, erwartet, dass mit der angestrebten Prozessoptimierung das Bewilligungsverfahren für Wärmepumpen an sich beschleunigt und vereinfacht werden kann und dass die Gebühren gesenkt werden können. (sj)

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich Donnerstag, 5. Mai 2022, Best Western Hotel Spigarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



Echte Schweizer Küchen



**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

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

brunner-kuechen.ch

 **MIGROL**



Tankrevision

AKTION **CHF 50.- Rabatt**
Gültig bei Neubestellung und Ausführung bis 31.3.2022

Ihre Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Durchführung ganze Schweiz
- > Cumulus-Punkte

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 044 495 12 12 oder unter www.migrol-tankrevision.ch



10%
Winterrabatt auf
Innenhandläufe
bis 31.03.2022

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



jetzer storen.

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

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

Alles aus einer Hand



Ihr sicherer Partner für

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

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Bassersdorf

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Restaurant

Das frei stehende Objekt befindet sich an äusserst zentraler Lage mitten im Herzen von Bassersdorf. Zwei 4½-Zimmer-Wohnungen, rechts ca. 110 m², links ca. 80 m², Restaurant (Nutzfläche ca. 77 m²) mit Zimmer, Baujahr 1820, laufend renoviert, Grundstücksfläche 826 m², BZO: Kernzone.
Verhandlungspreis: CHF 2 000 000.–



Dietikon

grosszügige 4½-Zimmer-Wohnung

Das Objekt befindet sich an zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage in der Nähe der Reppisch. Wohnung im 1. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 93,6 m², Wohn-/Esszimmer mit Warmluft-Cheminée, gedeckter Balkon ca. 13,5 m², Baujahr 1988, eigene Waschküche und Kellerraum.
Verhandlungspreis: CHF 855 000.– inkl. Autoeinstellplatz in der Tiefgarage



Horgen

Wohnhaus mit Apartments und Restaurant

An zentraler Lage in der Nähe des Seeufers zwischen Horgen und Wädenswil. Mit insgesamt 8 Wohnungen (davon 1 × 2½-Zimmer-Wohnung sowie 7 × 1-Zimmer-Wohnungen/Studios). Neben dem Restaurant sind noch 3 Lagerräume und 1 Atelier vorhanden. Baujahr 1850, Renovationsbedarf, Grundstücksfläche 471 m², Aussenabstellplätze.
Verhandlungspreis: CHF 2 700 000.–



Meilen

3½-Zimmer-Wohnung an seenaher und ruhiger Lage

Die Wohnung im 2. Obergeschoss (Lift vorhanden) befindet sich einen Katzensprung vom Seeufer entfernt. Wohnfläche ca. 86 m², gedeckter Balkon ca. 12,8 m², Baujahr 1978.
Verhandlungspreis: CHF 920 000.– inkl. Garagenbox

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

NACHBARRECHT

Das Kapprecht als Selbsthilferecht

«Die Buchenhecke unseres Nachbarn ragt gut einen Meter über die gemeinsame Grenze. Die überragenden Äste, Zweige und Blätter verkleinern und beschatten unseren Sitzplatz, was uns sehr stört. Für die Beseitigung der überragenden Äste und Zweige haben wir unserem Nachbarn schriftlich eine Frist gesetzt. Unser Nachbar erachtet seinen Garten als wichtigen Lebensraum für unzählige Tierarten, willigte dennoch schriftlich in ein Kappen der Hecke auf unserer Seite ein. Bleiben Auftragserteilung und die damit verbundenen Kosten für Rückschnitt und Entsorgung des Gartenabraums tatsächlich an uns hängen?»

Übermässige Beeinträchtigung

Das Kapprecht als unverjährbares Selbsthilferecht darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeübt werden und ist für die ganze Schweiz einheitlich geregelt (Art. 687 Abs. 1 ZGB). Sie dürfen überragende Äste und eindringende Wurzeln kappen und für sich behalten, wenn diese Ihr Eigentum schädigen. Schädigung ist jede erhebliche, das heisst übermässige Beeinträchtigung des nachbarlichen Grundeigentums.

Folge einer derartigen Schädigung kann zum Beispiel sein: die Behinderung oder Erschwerung der Bewirtschaftung, zum Beispiel hinsichtlich Bauarbeiten, dem Begehen oder Befahren des Nachbargrundstücks, übermässige Feuchtigkeit oder Schattenwurf, Behinderung der Aussicht oder durch Anziehen von Insekten. Berühren Äste ein Dach oder eine Hausfassade und verstopfen Laub und Blütenfall immer wieder die Dachrinne, dann dürfte eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegen. Die Übermässigkeit wird aufgrund der Lage, des Ortsgebrauchs und vor allem der Nutzungsweise beurteilt. Ob die Schädigung «erheblich» ist, wird nach einem objektiven Massstab beurteilt, nicht nach subjektivem Empfinden.

Vorgehensweise des kappenden Nachbarn

Ihrem Nachbarn haben Sie – aus Beweisgründen schriftlich – eine angemessene Frist zur selbstständigen Beseitigung des Überhangs gesetzt. Die Angemessenheit der Frist lässt sich

nicht absolut feststellen, sondern bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls, der Art und Intensität der Einwirkung auf das Nachbargrundstück, der Vegetationszeit oder der Pflanze und der Jahreszeit.

Ihr Nachbar hat von der Möglichkeit, die Äste und Zweige selbst zu beseitigen, keinen Gebrauch machen wollen und Ihnen das Kapprecht ebenfalls schriftlich erteilt. Vegetationszeit und Lebensraum verschiedener Tierarten werden Sie berücksichtigen. Ihr Nachbar hat Ihnen, bis auf Widerruf erlaubt, zur Selbsthilfe zu greifen und die störenden Pflanzenteile zu kappen. Dabei dürfen nur so viele Äste gekappt werden, wie für die Beseitigung der Beeinträchtigung notwendig ist.

Sie haben, abgesehen von der Möglichkeit, die abgeschnittenen Äste und Zweige zu behalten, keinen Anspruch auf Ersatz Ihrer Auslagen.

Klage auf Beseitigung des Überhangs

Möchten Sie, dass Ihr Nachbar für die Kosten der Kappung aufkommt, müssten Sie auf die Auftragserteilung für die Kappung mit Kostenfolge verzichten und stattdessen auf Feststellung des Kapprechts oder einer unzulässigen Eigentumsüberschreitung (Negatorienklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB) klagen.

Bevor ein ordentliches Verfahren an das zuständige Bezirksgericht gelangt, versucht das Friedensrichteramt in einer Schlichtungsverhandlung zwischen Ihnen und Ihrem Nachbarn

eine Einigung herbeizuführen. Würde keine Einigung zustande kommen, müssten Sie für die Kappung zu Lasten des schädigenden Eigentümers eine Klage beim Bezirksgericht an Ihrem Wohnort bzw. am Ort der Liegenschaft erheben. Die Klage aus Art. 641 Abs. 2 ZGB verlangt eine erhebliche Schädigung, weshalb die Anwendung der Negatorienklage vor allem dann vorteilhaft sein dürfte, wenn die Aufwendungen für die Kappung in keinem Verhältnis zum Wert des anfallenden Holzes (hier bloss Gartenabraum) steht oder wenn das Kappen selbst mit erheblichen Gefahren verbunden ist.

Fazit

Das Selbsthilferecht bietet Ihnen den nicht zu unterschätzenden Vorteil, dass es eine schnelle und viel müheiosere Regelung der Überhangsverhältnisse ermöglicht und ein nachbarrechtlicher Prozess vermieden wird.

Sind die Kosten der Kappung beträchtlich und die Beeinträchtigung erheblich, müsste vorab abgeklärt werden, ob eine Klage auf Beseitigung der schädigenden Hecke allenfalls unter dem Aspekt der kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften ein adäquates Vorgehen wäre. In diesem Fall werden bei Gutheissung der Klage die Kosten für die Beseitigung dem Pflanzeneigentümer auferlegt. Sie führten uns gegenüber aus, kein Prozessrisiko eingehen und das nachbarschaftliche Verhältnis nicht weiter belasten zu wollen, weshalb auch eine Klage aus Besitzesstörung gemäss Art. 928 ZGB oder eine Klage gemäss Art. 679 ZGB für Sie nicht in Frage kommt.

Somit bleibt die (günstigere) Regelung des Selbsthilferechts mit Auftragserteilung und Kostentragung für Rückschnitt und Entsorgung an Ihnen hängen.



Anita Lankau

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



SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

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

MIETRECHT

Ausserordentliche Kündigung wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht

«In unserem Miethaus wohnt seit einiger Zeit eine Mieterin, die sehr angenehm war, bis anhin. Nun hat sie einen neuen Freund, der oft auf Besuch ist, und der wirklich unerträglich ist in Bezug auf Lärm, Unhöflichkeit, Rücksichtslosigkeit gegenüber den anderen Mietern. Die Mieterin will ihn nicht wegweisen, und wir fragen uns, ob wir dieser Mieterin kündigen können?»

Der Fall einer ähnlichen Konstellation wurde, allerdings bereits 2013, vor dem Genfer Gerichtshof verhandelt. Der schwer geistesranke Sohn eine Mieterin, volljährig und unter Vormundschaft, störte bei Besuchen massiv respektive in unzumutbarer Weise die Nachbarschaft.

Der Fall

Der Mietvertrag bestand sei 2003, ab 2006 gab das Verhalten des älteren Sohnes, welcher unter paranoider Schizophrenie leidet, Anlass zu Beschwerden der Hausbewohner. Damals lebte der Sohn jedoch bereits extern in einer sozialen Institution. Er entwich jedoch immer wieder und kam in die Wohnung der Mutter, die Polizei musste gerufen werden, da die Mieter der Liegenschaft sein Verhalten als gefährlich einstufen. Die Mieterin wurde abgemahnt und aufgefordert, gegen das aggressive Verhalten des Sohnes vorzugehen. Die Verwaltung erhob auch Straf-

anzeige gegen unbekannt, da verschiedene Schlösser mit Leim verklebt waren.

Etwa ein Jahr später beklagten sich 15 Mieterinnen bei der Verwaltung. Ohne weitere Abmahnung kündigte diese der Mieterin im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR mit einmonatiger Frist vorzeitig. Die Mieterin bestritt, dass der Sohn die Schlösser beschädigt habe, jedoch an die vierzig Mal in ihre Wohnung gekommen war, obwohl sie alles getan habe, das zu verhindern, und vor allem, dass sie nicht für das Verhalten ihres Sohnes hafte, denn sie sei selbst ein Opfer. Zudem sei die Kündigung unwirksam, da seit der Abmahnung mehr als zwölf Monate vergangen seien.

Rechtliches

Ein Mieter muss die Mietsache sorgfältig gebrauchen und auf Nachbarn Rücksicht nehmen, das Ruhebedürfnis derselben respektieren und unangemessene Immissionen vermeiden. Wenn der



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!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Günstige Dächer

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Mieter diese Pflichten trotz schriftlicher Mahnung weiterhin verletzt und dadurch die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird, kann der Vermieter dieses mit einer Frist von 30 Tagen ausserordentlich kündigen. Ein Mieter haftet auch für das Verhalten von Hilfspersonen wie etwa Untermieter, Besucher, das heisst, das störende Verhalten muss nicht unbedingt von ihm selber ausgehen.

Ob das Verhalten unzumutbar ist, beurteilt sich am Einzelfall, so etwa, wie gross das Mass an Toleranz unter den Bewohnern und auch beim Vermieter sein muss. Entscheidend ist vor allem die Dauer und die Häufigkeit der Störung, auch Lage und Zustand der Mietsache und was der Mieter an Anstrengungen unternimmt, die Störungen zu reduzieren.

Zwingende Abmahnung

Für eine vorzeitige Kündigung muss zwingend eine schriftliche Abmahnung mit der genauen Umschreibung der Pflichtverletzung vorliegen, die der Mieterin auch die Möglichkeit gibt, ihr Verhalten zu korrigieren. Teilweise wird die Meinung vertreten, dass ausnahmsweise auf eine Abmahnung verzichtet werden kann, wenn diese von vorneherein als nutzlos erscheint. Die Frist, die zwischen Abmahnung und Kündigung verstreichen darf, sodass noch davon ausgegangen werden kann, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, respektive entsprechend dann eine ausserordentliche Kündigung missbräuchlich wäre, wurde von der Rechtsprechung ganz unterschiedlich beurteilt. 18 Monate sind in einem Fall zu viel, in einem andern galten 5 Monate als missbräuchlich, und in einem dritten wurden 8 Monate noch als zulässig erachtet. Somit ist der zeitliche Ablauf ein wichtiges, aber nicht das einzige Kriterium.

Haftung für Hilfspersonen?

Vorliegend machte die Mieterin zudem geltend, sie selbst sei nicht die Verursacherin der Störungen, sondern selbst das Opfer von Handlungen des Sohnes, weshalb sie nicht haftbar sei dafür. Ohne weiter auf die Details einzugehen, war aufgrund von Zeugenaussagen erstellt, dass der Sohn, wenn er sich in die Wohnung der Mutter

begab, da er Dutzende Male aus seiner Institution weglief, tatsächlich ein untragbares Verhalten zu Tage brachte. Es gab Lärm, Schreie, er erschreckte die Mieterinnen in der Liegenschaft. Polizei und Feuerwehr mussten gerufen werden.

Nun stellt sich die Frage, ob der Sohn als Hilfsperson der Mieterin angesehen werden muss. Bei Zusammenleben oder Untermiete würde dies sicher zutreffen. Dies liegt nicht vor, denn der Sohn lebt extern und ist volljährig. Mieterinnen sind jedoch grundsätzlich auch für das Verhalten von Besuchern haftbar und müssen bei deren Fehlverhalten einschreiten. Da die Mieterin alles versucht habe, die Exzesse des Sohnes einzudämmen, die Polizei gerufen habe, Schlösser gewechselt und sogar Strafanzeige eingereicht habe, hat sie wohl alles gemacht, was möglich war, seine Besuche zu verhindern. Doch der Sohn hat sich gegen den Willen der Mieterin in die Wohnung begeben. Zudem steht der Sohn unter Vormundschaft und die Mieterin ist dadurch auch nicht verantwortlich als Familienoberhaupt. Somit konnte der Sohn nicht als Hilfsperson der Mieterin angesehen werden, für welche sie haftet. Dies, auch wenn es unbestritten war, dass dieser die Pflicht zur Rücksichtnahme klar verletzte. Zudem verstrich zwischen Abmahnung und Kündigung mehr als ein Jahr. Das kann nach oben ausgeführtem ein zusätzliches Indiz sein, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar war. Das Gericht kam jedoch ohne dieses Indiz zum Schluss, dass die Kündigung mangels Haftbarkeit der Mieterin unwirksam war.

Bezogen auf die Eingangsfrage kann nach diesem Urteil offengelassen werden, wie das Gericht in diesem oder einem anderen Fall entschieden hätte.

Urteil des Cour de Justice de Genève vom 16.12. 2013



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, Leiter Finanzen, HEV Zürich;
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten
■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage ■ Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten ■ Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten ■ Das Recht auf Einsicht
Änderungen vorbehalten

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

Bitte beachten Sie, dass alle Seminare und Veranstaltungen des HEV Zürich unter den dann aktuell geltenden Vorgaben von Bundesrat und BAG zur Eindämmung der Corona-Pandemie durchgeführt werden müssen.

Datum: Dienstag, 29. März 2022, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 29. März 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 01/08.

MIETRECHT

Wann kann eine Kündigung aus wichtigem Grund ausgesprochen werden?

Aus dem Gesetz ergibt sich subsidiär als Ausnahmetatbestand zu den anderen ausserordentlichen Kündigungsmöglichkeiten die Kündigung aus wichtigem Grund. Eine solche kann nur ausgesprochen werden, wenn bei einer Partei unverschuldeterweise Voraussetzungen vorhanden sind, welche die weitere Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen. Die vermögensrechtlichen Folgen einer derartigen Kündigung werden dabei durch den Richter unter Würdigung der gesamten Umstände festgelegt.

Der Gesetzgeber regelt die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund in Art. 266g OR. Gemäss Gesetz können die Parteien das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Nun ist aber nicht immer eindeutig, was unter dem Begriff «wichtiger Grund» zu verstehen ist, da es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt.

Grosser Ermessensspielraum

Der Begriff lässt einen weiten Ermessensspielraum. Mithin erachtet jemand einen Grund subjektiv als «wichtig», obwohl dies objektiv betrachtet nicht der Fall ist. Was ein wichtiger Grund ist, hat nach Art. 4 ZGB der Richter nach Recht und Billigkeit zu entscheiden, wobei er eine Interessenabwägung zwischen den Parteien vorzunehmen hat.

Grundsätzlich liegen wichtige Gründe zur Auflösung des Mietverhältnisses vor, wenn sich durch nicht voraussehbare, vom Kündigenden unverschuldete Umstände das Vertragsverhältnis derart geändert hat, dass der betroffenen Person die weitere Vertragserfüllung nicht mehr zugemutet werden kann. Massgebende Kriterien sind somit das Fehlen von Verschulden und die Nichtvoraussehbarkeit. Umstände, die vor oder bei Abschluss des Mietvertrages bestanden haben, können nur dann berücksichtigt werden,

wenn sie der Betroffene in jedem Zeitpunkt nicht kannte.

Allgemeine Veränderung der Verhältnisse

Wichtige Gründe können in der allgemeinen Veränderung der Verhältnisse liegen, z. B. Krieg, Wirtschaftskrisen (nicht aber Konjunkturschwankungen) oder Naturkatastrophen, bei denen die Mietsache zwar nicht beschädigt wird, aber die Verwendung auf absehbare Zeit nutzlos erscheint. Meistens liegt aber der wichtige Grund in der Person des Kündigenden.

Beispiele aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind:

- wenn bei Mietergemeinschaften der eine Mieter stirbt;
- wenn der Gesundheitszustand die Benützung der Wohnung verunmöglicht;
- wenn die Wohnung infolge Familienzuwachses zu klein wird;
- wenn eine geschiedene Frau infolge Nichtbezahlen der Alimente nicht mehr für den Mietzins aufkommen kann;
- wenn zwischen Vertragsparteien eine Feindschaft besteht, insbesondere wenn der Vermieter im gleichen Haus wohnt.

Wiederholte kleinere Vertragsverletzungen, welche für sich einzeln betrachtet zu keiner Kün-

digung nach Art. 257d OR (Zahlungsverzug) oder Art. 257f OR (Sorgfaltpflichtverletzungen) berechtigen, wie beispielsweise, wenn der Mieter auf schikanöse Art und Weise und beharrlich verspätet den Mietzins bezahlt, rechtfertigen unter Umständen ebenfalls eine Kündigung aus wichtigem Grund.

Keinen wichtigen Grund stellen aber nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Wechseln des Arbeitsplatzes oder der Fall, wenn der Mieter eine eigene Liegenschaft erworben hat, dar. Ebenso wenig liegt ein wichtiger Grund vor, wenn der Vermieter eine Baubewilligung erhält, die er ohne den Auszug des Mieters nicht verwirklichen kann.

Schadensnachweis obliegt der geschädigten Partei

Die vermögensrechtlichen Folgen einer vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund werden unter Würdigung aller Umstände durch den

Richter bestimmt (Art. 266g Abs. 2 OR). Ausgangspunkt hierfür ist der konkrete Schaden, welcher der gekündigten Partei infolge der Kündigung entstanden ist (Mietzinsausfall, Betriebseinbussen, sämtliche Umtriebe usw.). Dabei obliegt der Schadensnachweis der geschädigten Partei. Die gekündigte Partei trifft allerdings auch eine Schadenminderungspflicht, indem sie sofort sämtliche Massnahmen zu treffen hat, damit der Schaden der Gegenpartei möglichst gering gehalten wird (z. B. Wiedervermietung, Ersatzbeschaffung usw.).



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

« Ist Ihr Gebäude fit für die Zukunft? »

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



GÄCHTER AG
QUALITÄT AM BAU

Planung und Projektierung von Umbauten und Renovationen

Bauleitung, Bauabnahme

Energienachweis (GEAK / GEAK Plus, Minergie)

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

MIETRECHT

Ein zulässiges oder unzulässiges Koppelungsgeschäft?

Darf der Vermieter oder der ausziehende Mieter dem einziehenden Mieter seine Möbel verkaufen oder vermieten?

In der Praxis stellt sich ab und zu die Frage, ob der Verkauf oder die Vermietung von Möbeln an den einziehenden Mieter ein unzulässiges Koppelungsgeschäft sein könnte. Gemäss Art. 254 OR ist ein Koppelungsgeschäft, welches im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einer Drittperson (zum Beispiel der ausziehende Mieter) eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

Ein Koppelungsgeschäft ist somit als nichtig zu betrachten, wenn:

- Der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages von der Zustimmung des Mieters zum Koppelungsgeschäft abhängt;
- Die dem Mieter durch das Koppelungsgeschäft auferlegte Verpflichtung in keinem direkten Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache steht.

Da der Verkauf oder die Vermietung von Möbeln direkt im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache steht, ist grundsätzlich von einem zulässigen und nicht von einem nichtigen Koppelungsgeschäft auszugehen.

Wird das Geschäft jedoch dem einziehenden Mieter aufgedrängt oder besteht ein erhebliches Missverhältnis zwischen dem vom Mieter bezahlten Preis oder Mietzins und der vom Vermieter oder ausziehenden Mieter erbrachten Leistung, dann ist eher von einem nichtigen Geschäft auszugehen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschafterin mit eid. FA, Teamleiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden ■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Bitte beachten Sie, dass alle Seminare und Veranstaltungen des HEV Zürich unter den dann aktuell geltenden Vorgaben von Bundesrat und BAG zur Eindämmung der Corona-Pandemie durchgeführt werden müssen.

Datum: Dienstag, 8. März 2022, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine 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

«Die Wohnungsabnahme» vom 8. März 2022

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		Vorname	
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 01/08.

BAURECHT

Das Akteneinsichtsrecht im öffentlichen Recht

«Ich habe eine Diskussion mit meinem Nachbarn wegen einer Mauer und einer Aufschüttung. Wir sind uns nicht einig, ob dies bei Baubeginn damals genauso bewilligt wurde. Deswegen möchte ich Einsicht nehmen in die Akten von damals. Habe ich dieses Recht?»

Der Anspruch im Allgemeinen

Grundsätzlich richtet sich der Anspruch auf Akteneinsicht im hängigen Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG). Danach ist einsichtsberechtigt, wer durch eine Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat. Ausserhalb eines Verfahrens oder nach entsprechender Rechtskraft ist das Akteneinsichtsrecht im Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG) geregelt.

Als Grundsatz der Verwaltungstätigkeit gilt hier das Öffentlichkeitsprinzip mit Geheimhaltungsvorbehalt. Die Behörden haben eine Protokollierungs- und Aktenführungspflicht, das heisst, alle entscheidung relevanten Vorgänge müssen dokumentiert werden. Das Akteneinsichtsrecht stellt somit einen Teil des verfassungsrechtlichen Anspruchs auf rechtliches Gehör im hängigen Verfahren.

Die Berechtigten

Das Recht steht allen Personen zu, die durch eine Anordnung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse haben, mit anderen Worten all denen, die auch Rekurs erheben können. Die am Verfahren Beteiligten haben somit sowieso aufgrund dieser Stellung dieses Recht, doch auch Dritte, die seinerzeit die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt haben. Das Akteneinsichtsrecht ist grundsätzlich umfassend, das heisst Eingaben, Protokolle, Korrespondenzen, Mails, Pläne etc. Im Prinzip muss das ganze Dossier zur Einsicht überlassen werden. Ausgenommen sind interne Akten wie etwa Notizen, Entwürfe o. Ä., auf welches für die Feststellung

des massgeblichen Sachverhaltes oder die Meinungsbildung der Behörde nicht abgestellt wird.

Ausschluss?

Ausnahmsweise kann die Akteneinsicht verweigert werden, wenn wichtige öffentliche oder private Interessen gewahrt werden sollen. Diese müssen jedoch eine «erhebliche Intensität» aufweisen. Normalerweise dürften öffentliche Interessen kaum entgegenstehen, eher private, hauptsächlich der Schutz der Persönlichkeit oder die Wahrung von Geschäfts- oder Berufsgeheimnis.

Wie wird das Akteneinsichtsrecht wahrgenommen?

Auf Gesuch hin, auch formlos (mündlich), die Akten können am Ort der Verwaltung eingesehen werden. Es besteht keine Pflicht, die Akten auszuhändigen oder zuzustellen. Allerdings dürfen die Einsichtsberechtigten Kopien erstellen oder erstellen lassen, wenn der Aufwand nicht unverhältnismässig ist, und es darf dafür eine Gebühr erhoben werden.

Gibt es ein Einsichtsrecht für archivierte Akten?

Oben erwähntes bezieht sich auf hängige Verfahren. Ausserhalb oder nach Abschluss eines Verfahrens gilt das IDG. Gemäss § 20 Abs. 1 IDG haben alle Personen ohne Interessennachweis das Recht, Zugang zu Akten (aus dem Archiv des Bauamtes) zu bekommen, sofern weder gesetzliche Bestimmungen noch überwiegende öffentliche oder private Interessen ent-

gegenstehen. Diesfalls kann eine Einsichtnahme auf Gesuch hin vor Ort, Zustellung von Kopien oder bei mündlicher Anfrage eine ebensolche Auskunft gewährt werden.

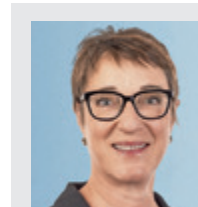
Archivakten des Bauamtes gelten als sogenannte normalen Personendaten nach dem IDG, die sich auf bestimmte oder bestimmbar Personen beziehen. Dagegen sind besondere Personendaten Informationen, bei denen wegen ihrer Bedeutung, der Art ihrer Bearbeitung oder der Möglichkeit ihrer Verknüpfung mit anderen Informationen die besondere Gefahr einer Persönlichkeitsverletzung besteht. Das können Informationen über z. B. die religiösen oder politischen Ansichten oder Tätigkeiten sein oder die Gesundheit, die Intimsphäre, die ethnische Herkunft. Solche sensiblen Daten dürften jedoch in archivierten Bauakten in der Praxis wohl eher nicht betroffen sein.

In der Stadt Zürich soll am besten dem Gesuch die Vollmacht des betroffenen Grundeigentümers beigebracht werden, damit ohne weiteres Einsicht gewährt wird. Liegt diese nicht vor, werden in der Regel Pläne der Fassade abgegeben, also Unterlagen für bauliche Teile, die nach Aussen sowieso sichtbar sind.

Kommt die Behörde zum Schluss, dass eine Verweigerung oder Beschränkung der Akteneinsicht angezeigt ist und keine Zustimmung

des Dritten vorliegt, wird dieser zur Stellungnahme aufgefordert. Es wird natürlich immer im Einzelfall zu prüfen sein, inwiefern der Gesuchsteller sein Interesse glaubhaft macht, und welche allfälligen Gründe beim Dritten für die Verweigerung seiner Zustimmung führen. In der Regel dürften allgemeine Akten, die damals im laufenden Verfahren auch öffentlich aufgelegt haben, kaum unter Verschluss gehalten werden.

QR-Code Gebäudepläne und Archiv für die Stadt Zürich:



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

INDEXMIETVERTRÄGE

Welche Mietzinsanpassungen sind möglich?

Mehrleistungen des Vermieters

Liegt ein Indexmietvertrag vor (Voraussetzung siehe Kasten), so schliesst dies während des Zeitraumes, während welcher die Indexklausel anwendbar ist, grundsätzlich andere Anpassungsmöglichkeiten des Mietzinses aus. Dieser Grundsatz gilt hingegen nicht uneingeschränkt.

Zulässig ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung eine Vereinbarung, wonach während der Mindestvertragsdauer ausserdem allfällige Mehrleistungen des Vermieters oder umfassende Überholungen zur Mietzinsanpassung führen können. Anpassungen aufgrund solcher Investitionen sind allerdings nur zulässig, wenn dies vertraglich ausdrücklich vereinbart worden ist.

Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben, Preissteigerungen bei Nebenkosten
Im Weiteren ist eine Vereinbarung im Mietvertrag zulässig, wonach (neben Berücksichtigung

VORAUSSETZUNG FÜR INDEXMIETVERTRAG

Das Gesetz lässt eine Indexierung nur zu, wenn der Mietvertrag auf eine Mindestdauer von fünf Jahren eingegangen wird. Es genügt nach der Rechtsprechung, dass der Vertrag einseitig vom Vermieter erstmals auf Ende einer mindestens fünf Jahre dauernden Vertragsbeziehung gekündigt werden kann. Im Weiteren muss der Vertrag ausdrücklich eine Indexklausel vorsehen, wonach der Mietzins gemäss den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden kann. Eine Anpassung an den neuen Indexstand muss Folgendes berücksichtigen:

$$\text{Mietzinsveränderung in \%} \rightarrow \frac{\text{aktueller Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100 = \dots \%$$

des Landesindex Konsumentenpreise) Mietzinsanpassungen möglich sind bei Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben und bei Preissteigerungen von Nebenkosten, sofern der Mieter diese nach dem Mietvertrag zusätzlich zum Nettomietzins (separate Aufführung im Mietvertrag) zu bezahlen hat.

Aber auch hier gilt, dass eine explizite vertragliche Abmachung bestehen muss.

Mitteilung mittels amtlichem Formular
Sind vorgenannte Voraussetzungen erfüllt, muss die Mietzinsanpassung ausserdem mit dem amt-

lichen Formular angezeigt werden. Die Einhaltung der Formvorschriften ist eminent, weil davon die Wirksamkeit der Mietzinsanpassung abhängt. Ausserdem muss die Anpassung derart begründet sein, dass der Mieter daraus die Tragweite der Mietzinserhöhung ersehen kann.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



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

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

pwg.ch

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

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**



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

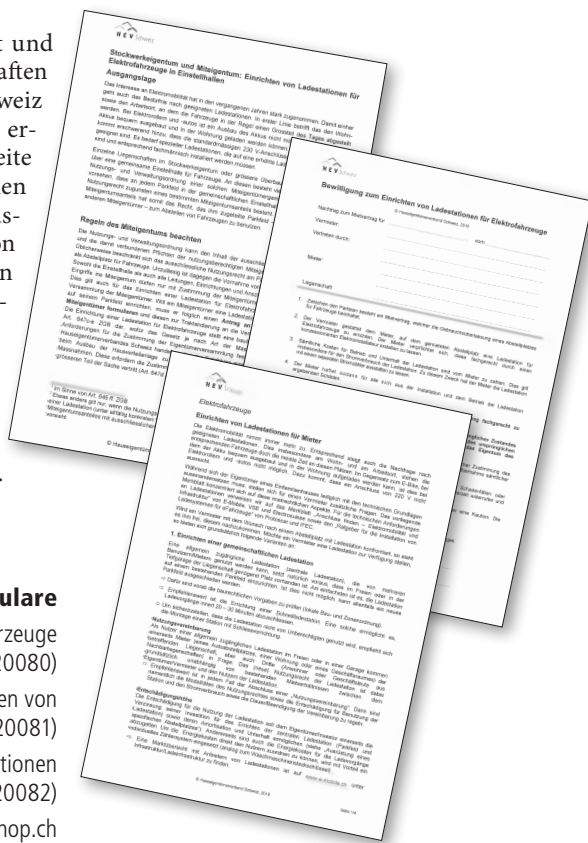
im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Mit-eigentum.

Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.



Aktuelle Formulare

Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (20082)

www.hev-zuerich-shop.ch

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE,» Artikel-Nr. 20080	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter,» Artikel-Nr. 20081	CHF 6.50	CHF 8.50
Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeug,» Artikel-Nr. 20082	CHF 3.50	CHF 4.50

Bestellformular sehen Seite 36

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

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)	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 «Gebührepfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)	2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: 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 (2020)	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-Wertr. u. Wegl. z. GU-Werktr. (2017)	NEU 29.50	34.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	Zahlen und Fakten	17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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



ROHRMAX®

Lüftungsreinigung

Alle Marken

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

**Kostenlose
Kontrolle
Rohre +
Geräte**

Teure Lüftungsanlagen

Werterhalt – alles hygienisch?

0848 852 856

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

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.

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

Bitte beachten Sie, dass alle Seminare und Veranstaltungen des HEV Zürich unter den dann aktuell geltenden Vorgaben von Bundesrat und BAG zur Eindämmung der Corona-Pandemie durchgeführt werden müssen.



**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

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.

 **In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!**

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.*

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01/08

franz. Satzzeit-schrift (... Hebdo)		Initialen Liienthals		Tortenfüllung	spanische Anrede (Frau)		Normenzeichen Anfängerin	Frohgefühl		englisch: alt röm.: zwei
	7			russisches Kampfflugzeug	schweiz.: 1 dl Wein Duftstoffe				4	
Gott des Donners Germane			1					Eidg. Bundesamt		
bildhaftes Gleichnis		spanischer Maler † Lutscher				einheim. Eulenart englisch: Tinte			deutsche Vorsilbe: schnell	Form des Sauerstoffs
				11				Körperspray genug!		
ital.: ich			Backzutat (Mz.)	Insel in d. Irischen See Gauner		3	schweiz.: Kneipe Dopingmittel			
					Nestorpapagei eine der Gezeiten			Departement-hptst. (St. ...)		
Eier im Vogel-nest	Unwald-pflanze laute Hilferufe					griech. Buch-stabe Berichte			Winter-sport-gärt	10
					Back-ware		8	Burg-verlies		Wider-sinniges
grösster Erdteil	6	See-hund kurz für: herum				Strom-speicher Wortteil: aussen				
			von geringer Intelli-genz		Ort bei Zwolle (NL) Kitzel			unbestimmter Artikel	5	
Chrono-meter Boots-teil	9				Reithin-dernis Welt-macht					Ausruf des Erstau-nens
Lauf-vogel				Währung Europas				befestigtes Hafenufer		
Vers		norma-lerweise						Zahl-wort	2	
				träge und zeit-raubend				alter Klavier-jazz (Kw.)		

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 16.02.2022. 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

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

Sudoku schwer

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

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



Feuerblume oder
Mägi Papaver rhoe-
as. Quelle Wikipedia

WAS SIND DAS DENN ALLES FÜR SELTSAME PFLANZENNAMEN?

Blutströpfli, Kaiserstäbli, Blauschabab und Mägi

Ende Mai 1808 weilte ein junger deutscher Graf auf einer Bildungsreise für ein paar Tage in der Stadt Zürich, nachdem er vorher den Rheinfall gesehen hatte. Der 23-jährige Tunichtgut Hermann Ludwig Heinrich Graf von Pückler-Muskau (1785–1871) war wegen seiner immensen Spielschulden und angeschlagenen Gesundheit quasi aus seiner Heimat geflohen.

Trotz knappem Budget trat der Graf eine Fussreise ohne Bedienstete durch die Schweiz in den Süden Frankreichs an. Wie damals üblich, besuchte er die Hotspots jener Epoche und hielt seine Erlebnisse in einem Tagebuch fest oder beschrieb sie in Briefen an Verwandte und Freunde¹, die posthum veröffentlicht wurden.

Der spätere Fürst Pückler (er war 1822 in den Fürstenstand erhoben worden), der als Reiseschriftsteller und Landschaftsgartenkünstler berühmt wurde, hinterliess zwei bedeutende Landschaftsgärten: Muskau und Branitz gelten als Meisterwerke der Gartenkunst und sind eine Reise nach Sachsen und Brandenburg wert.

Da mein Mann sich seit einiger Zeit mit dem Aufenthalt des jungen Pückler in der Schweiz befasst und recherchiert, welche Zeitgenossen gleichzeitig auf «Grand Tour» waren, stiess er auch auf überraschende Dokumente, die uns als Gartenliebhaberin und Gartenfreund faszinieren, beispielsweise auf eine Samenliste des «Gärtners Jakob Greuter auf dem Prediger-Kirchhof» in Zürich. Jahr für Jahr inserierte dieser im

Frühjahr sein erstaunlich breites Sortiment an Blumen- und Gemüsesamen im Zürcherischen Wochen-Blatt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der junge Tourist während seines Aufenthalts einige Greuter'sche Pflanzen in Zürichs Gärten entdeckte. Indessen hätte er viele Trivialnamen wie z. B. Körblikraut, Güggekamben, Senablümlü, Benetsch oder Krausner Antifi kaum verstanden.

Orthografie nicht am wichtigsten

Auch uns waren viele Bezeichnungen unbekannt, denn möglicherweise stand die Orthografie für den Gärtner nicht an erster Stelle. Oder hatte etwa der Setzer einige Namen falsch abgeschrieben? – Dank dem Wörterbuch der deutschen Pflanzennamen von 1832, dem Schweizerischen Pflanzen-Idiotikon von 1856 und vielen anderen Quellen, wie z. B. der Flora des Kantons Zürich von 2020, war es möglich, die meisten annähernd zu bestimmen.

Einige blieben ein Geheimnis, wie z. B. das Blutströpfli, welches ein *Adonis autumnalis*, ein *Adonis annua* (beides: Herbstadonisröschen), aber auch ein *Anagallis arvensis* (Ackergauchheil) oder ein *Lythrum salicaria* (Blutweiderich) sein könnte. Ich vermute, dass der Gärtner das Herbstadonisröschen verkaufte, denn die hübsche Staude wird bereits im *Hortus Eystettensis*², dem botanischen Meisterwerk von Basilius Besler (1561–1629), aufgeführt und war damals längst als Gartenstaude eingeführt. Der Ackergauchheil kommt weniger in Frage, da er

¹ Hermann von Pückler-Muskau, Briefe aus der Schweiz. Hrsg. Charles Linsmayer, Zürich 1981.

² Das Original von Basilius Beslers Werk ist unbezahlbar. 2016 erschien im Taschen Verlag eine kommentierte Neuauflage des Hortus Eystettensis mit allen 367 Tafeln.



Ausschnitt aus dem Müllerplan.
Prediger-Kirchhof in Zürich.

schon im Mittelalter auf Äckern und in Gärten als Unkraut bekämpft wurde. Der Blutweiderich hingegen, eine Staude aus Eurasien und Australien, wurde 1596 gezüchtet und könnte ebenfalls ein Blutströpfli sein. Das Dunkelrosa der Blüten spricht jedoch gegen den Trivialnamen, der auf ein strahlendes Rot hinweist. Die zwei letzteren waren allerdings Heilpflanzen und könnten deshalb in Gärten kultiviert worden sein.

Irritiert hat mich der Blauschabab, unter dem ich mir nichts vorstellen konnte. Im deutschen Wörterbuch von Jacob und Wilhelm Grimm (ab 1852) finde ich eine Erklärung für das damals als Substantiv und Adjektiv gebräuchliche Wort Schabab, das mit «abschaben» verwandt sein soll und Verwerfliches, Nutzloses bezeichnet. Greuters Kundinnen und Kunden kauften entweder Schwarzkümmelsamen (*Nigella sativa*) oder freuten sich auf die blauen Blüten der Jungfer im Grünen (*Nigella damascena*), die wir noch heute in unseren Gärten schätzen. Im Ackerbau hingegen war die einjährige Pflanze «schab ab»,

denn die schwarzen Samen mussten aus dem Roggen ausgesiebt werden.

Zweifelhafte Reputation von Mägi

Rätselhaft erschien mir zudem Mägi. Alle Quellen weisen darauf hin, dass es sich entweder um Schlafmohn (*Papaver somniferum*) oder Klatschmohn (*Papaver rhoeas*) handeln dürfte. Ich favorisiere den Schlafmohn als eine der ältesten Heilpflanzen, obwohl ich nachvollziehen kann, dass man sich vor rund zweihundert Jahren auch über gefüllten Klatschmohn gefreut hätte. Der Schlafmohn hat heute einen zweifelhaften Ruf, da er wegen des daraus gewonnenen Morphiums einerseits als äusserst starkes Schmerzmittel bekannt ist und andererseits zu massiver Abhängigkeit führen kann.

In schweizerischen Bauergärten gehörte er früher dazu und wurde bis 1945 gar kommerziell zur Ölgewinnung und für die Pharmaindustrie angebaut, dann aber vernachlässigt. Wer sich allerdings in aktuellen Samenkatalogen umschaute, wird erkennen, dass viele ver-



Das rätselhafte Mägi, ein *Papaver somniferum*.



Blauschabab. Die Jungfer im Grünen.

Quelle Wikipedia

Tafel 174: Blauschabab, Schwarzkümmel oder Jungfer im Grünen.

Tafel 290: Mägi, Schlafmohn oder Klatschmohn.



schiedene, einfache und gefüllte Sorten für den Ziergarten gezüchtet werden. Erstaunlicherweise ist die attraktive einjährige Pflanze, obwohl sie durch chemische Derivatisierung zu Heroin verarbeitet werden kann, anders als in Deutschland, in der Schweiz nicht verboten. Wer die Liste genauer studiert, bemerkt, dass die gefüllte Feuerblume in allen Quellen als *Papaver rhoeas* bezeichnet wird. Mit Mägi meinte der Gärtner daher mit grösster Wahrscheinlichkeit den Schlafmohn.

Rote Puffhosen mit gelben und blauen Streifen

Was soll man sich hingegen unter einer Schweizerhose vorstellen? Als Erstes kamen mir die Schweizer Gardisten mit ihren roten Puffhosen mit gelben und blauen Streifen in den Sinn. Tatsächlich gibt es seit dem 17. Jahrhundert eine Birnensorte, die gelbgrün gestreift an die Hosen der Gardisten erinnert und Schweizerhose heisst. Würde man diese Sorte durch Samen ver-

mehren, würde sie bestimmt nicht sortenecht ausfallen. Weitere Suche führte zur Gewöhnlichen Akelei (*Aquilegia vulgaris*), die mir nicht vulgär zu sein scheint, da sie äusserst veränderbar ist. Schon der erwähnte Basilius Besler kannte zwölf Sorten der Staude, darunter überdies gefüllte. Letztere wiederum kommen mir gerücht vor wie die Puffhosen, was mich zum Namen Schweizerhosen zurückbringt. Da erstaunt es nicht, dass die *Aquilegia* auch Schlotterhose oder z. B. Kapuzinerhütli heisst. Trotzdem könnte es sein, dass in Zürich, wer Schweizerhosen kaufte, Gladiolen (*Gladiolus communis*), Wunderblumen (*Mirabilis jalapa*) oder laut dem Zürichdeutschen Wörterbuch gar eine Hummelragwurz (*Ophrys fluciflora*) haben wollte. Letztere schliesse ich aus, weil sie als äusserst standortbewusste Orchidee kaum von Laien als Gartenpflanze angebaut werden konnte.

Glücklicherweise sind nicht sämtliche Trivialbezeichnungen mehrdeutig. Arunkelwurzeln beispielsweise definieren alle Autoren als



Quelle: Wikipedia

Ranunculus asiaticus. Erstaunlicherweise sieht man die oft gefüllten roten, gelben, pinkfarbenen und weissen Hahnenfussgewächse heute selten in Gärten. Hingegen verwenden Floristinnen und Floristen Ranunkeln in Frühlingsblumensträssen.

Eiweisshaltige Nahrung für Mensch und Tier

Auch das gelbe Kaiserstäbli, das mir unter diesem Namen nicht bekannt war, wird in allen Quellen als *Lupinus luteus* oder *Lupinus sativus* bezeichnet. Ich habe die gelb blühende Lupine aus dem Mittelmeerraum als nicht winterharte Zierpflanze kennen gelernt. Unterdessen habe ich erfahren, dass die Pflanzen wegen ihrer Bohnen kultiviert wurden, denn diese sind für Mensch und Tier als eiweisshaltige Nahrung geeignet und wurden vor dem grossflächigen Anbau von Soja vor allem in den sandigen Böden in Brandenburg angebaut. Da die Bohnen viele Bitterstoffe enthalten und wegen der Giftigkeit vor dem Verzehr gewässert werden müssen, sind sie zeitweise fast vergessen worden. Ob sie zu Pücklers Zeiten als Zier- oder Nutzpflanze verwendet wurden, entzieht sich meiner Kenntnis. Sicher hätten sie sich als zierliche Lupine für Ziergärten geeignet. Da Gärtner Greuter einzig Gemüse und Blumensamen anbot, kann ich davon ausgehen, dass er das Kaiserstäbli als Zierpflanze verkaufte.

Mich fasziniert die Liste wegen der Vielfalt, die ein Hinweis darauf ist, dass viele Laien sich damals nicht nur für Nutz-, sondern auch für Zierpflanzen interessierten. Wenn ich zudem überlege, wie viele Sachbücher zur Botanik im 19. Jahrhundert erschienen, wie viele Pflanzen damals aus der ganzen Welt von Pflanzenjägern gesammelt und nach Hause gebracht wurden, kann ich bloss staunen.

Schweizerhose oder *Auilegia vulgaris* Plena.



Quelle: Wikipedia

Adonis annua oder Adonisröschen, das Blutströpfli von Jakob Greuter.

Quelle: Wikipedia

Ranunkelwurz heissen heute Ranunkeln.



Quelle: Wikipedia



◀ Jakob Greuters Samenliste im Zürcherischen Wochenblatt.

Ob der junge Graf Pückler sich ebenso wunderte, bezweifle ich, denn sein Interesse an der Gartenkultur erwachte erst während einer späteren Reise durch England. Gartenliebhaberinnen und Landschaftsgestalter jener Zeit staunten wohl, als der Fürst alte Bäume ausgraben liess, um sie in Branitz anzusiedeln. War das ein Spektakel, als ein speziell gebautes Pferdefuhrwerk mit zwanzig Meter hohen Gehölzen durch die Stadt Cottbus fuhr! Da kommt einem die Samenliste von Jakob Greuter doch eher bescheiden vor.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Baumtransport für Fürst Pückler.

Archiv der Stiftung Fürst-Pückler-Museum



Zum Beginn der Tulpenzeit finden Sie hier Antworten auf häufig gestellte Fragen rund um die Zwiebelblume.

Ab wann sind Tulpen für die Vase erhältlich?
Tulpen sind echte Kinder des Frühlings. Zwar werden die ersten Sorten bereits im Dezember angeboten, die eigentliche Saison beginnt aber erst Mitte Januar. Bis in den Mai hinein kann man dann beim Floristen, auf Wochenmärkten und im Supermarkt die grosse Tulpenvielfalt entdecken und sich nach Herzenslust daheim die Vasen füllen.

Wie viele unterschiedliche Tulpensorten gibt es?

Mit weit über 4000 unterschiedlichen Arten und Sorten gehört die Tulpe zu den variantenreichsten Blumen der Welt. Es

gibt sie mit unendlich vielen Blütenfarben: Von Dunkelviolett über Knallrot, Gelb und Orange bis hin zu Pastelltönen und Weiss reicht die Palette. Sogar mehrfarbige und interessant gemusterte Varianten sind heute erhältlich.

Wer genau hinsieht, wird auch bei den Blütenformen deutliche Unterschiede entdecken: Neben den einfachen Tulpen verblühen beispielsweise auch gefüllte, gefranste oder lilienförmige.

Woran erkennt man, dass Tulpen frisch sind?
Wenn ein Bund sich fest anfühlt und die Schnittstellen an den Stängelenden nicht trocken und weiss aussehen, kann man bedenkenlos zugreifen. Wer ganz sicher gehen will, reibt die Blätter und die Stängel leicht aneinander. Ist ein leises Quietschen zu hören, ist das ein untrügliches Zeichen für Frische.

Idealerweise sind die Blütenköpfe beim Kauf noch geschlossen,



NÜTZLICHE INFOS ZUM START IN DIE NEUE TULPENSAISON

Unkomplizierte Schönheiten

Tulpen gehören zu den beliebtesten Blumen, die bei uns in die Vasen kommen. Vor allem bei jungen Leuten sind die Zwiebelblumen angesagt: Hinter den Rosen belegen sie den zweiten Platz der meistverkauften Schnittblumen. Die Spitzenposition der Tulpe ist umso beeindruckender, wenn man bedenkt, dass sie nicht wie andere Schnittblumen – etwa Nelken oder Gerbera – ganzjährig, sondern nur über einen gewissen Zeitraum erhältlich ist.

Wenn ein Bund Tulpen sich fest anfühlt und die Schnittstellen an den Stängelenden nicht trocken sind, sollte man zugreifen.

Tulpen gibt es in unendlich vielen Blütenfarben und auch in unterschiedlichen Blütenformen.



Auch Narzissen lassen sich in einen Tulpenstraus integrieren, wenn sie zuvor für 24 Stunden separat ins Wasser gestellt werden.

zeigen aber bereits ihre Farbe. Komplett grüne Knospen sind noch sehr unreif und entwickeln sich später zu Hause eventuell nicht optimal.

Wie hält der Tulpenstraus möglichst lange?

Bei idealen Bedingungen halten die Schnittblumen etwa sieben bis zehn Tage. Je kühler sie stehen, umso länger kann man sich an ihnen erfreuen. Entscheidend für die Haltbarkeit ist aber auch die Sauberkeit der Vase. Die Gefässe sollten nach jedem Gebrauch gründlich gereinigt werden, denn sonst können sich Bakterien festsetzen und beim nächsten Einsatz die Pflanzen schädigen.

Bevor man die Tulpen arrangiert, ist es ratsam, überflüssiges Laub zu entfernen und die

Stängel mit einem scharfen Messer erneut anzuschneiden. Scheren sind für diese Arbeit nicht geeignet, denn mit ihnen kommt es leicht zu Quetschungen. Besondere Schnittblumennahrung benötigen Tulpen nicht; sie sind aber sehr durstige Geschöpfe. Trotzdem empfiehlt es sich, Vasen nur etwa ein Drittel zu füllen und lieber bei Bedarf frisches, kaltes Wasser nachzugießen.

Generell sollte man Blumensträuße übrigens nicht neben Obstkörbe platzieren. Denn das vom Äpfeln, Bananen und Co. abgegebene Reifegas Ethylen lässt sie schneller welken.

Mit welchen Schnittblumen lassen sich Tulpen gut kombinieren?

Ob Ranunkeln, Gerbera oder Amaryllis ..., grundsätzlich eignen sich alle Schnittblumen als Tulpenpartner. Allerdings sollte man bei der Zusammenstellung bedenken, dass Tulpen in der Vase weiterwachsen und die Kollegen schon bald überragen. Bei einem fest gebundenen Strauss sieht das zumeist nicht so schön aus. In einem lockeren Arrangement ist es aber sehr reizvoll. Besonders hübsch machen sich Tulpen in der Kombination mit Gräsern, Blattschmuck oder Zweigen frühlingblühender Gehölze. Vorsicht ist allerdings bei Narzissen und Hyazinthen geboten:

Frisch angeschnitten, geben diese ein Sekret ab, welches die Wasserversorgung anderer Pflanzen blockieren kann. Wer sie trotzdem in einen Strauss integrieren möchte, sollte sie zuvor für 24 Stunden separat ins Wasser stellen. Danach werden die Stiele abgewaschen und ohne erneutes Anschneiden zusammen mit den Tulpen arrangiert.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
TulpenZeit/ibulb

WO ANDERE AN IHRE GRENZEN STOSSEN, BEGINNT UNSER ALLTAG!

Spezialfallarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbeurteilungen

faellag
Spezialfallarbeiten

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

Genossenschaft
BauPro Altburg

Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Sie wohnen in einem Gebäude mit kontrollierter Wohnraumlüftung?

Haben Sie in den Wintermonaten ebenfalls mit trockener Raumluft zu kämpfen?

Vorteile einer festinstallierten **Condair HumiLife Luftbefeuchtungslösung** als Teil Ihrer bestehenden Lüftungsanlage:

- Ein einziges Luftbefeuchtungssystem für Ihr ganzes Haus
- 100 % hygienischer Betrieb mit aufbereitetem Leitungswasser
- Kein manuelles Wassernachfüllen nötig
- Automatische Regulierung der Luftfeuchte (IoT)
- Bei vorhandenen Anschlüssen, komplett installiert zum Fixpreis von CHF 5'000.–

Condair AG
Gwattstrasse 17, 8808 Pfäffikon/SZ
Telefon: +41 55 416 62 24
E-Mail: ch.info@condair.com
Web: www.condair.ch; www.condairhumilife.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

Es geht gleich weiter ...

Vorab hoffe ich, dass Sie alle gut, das heisst vor allem gesund und gestärkt ins neue Jahr gestartet sind. Das muss auch so sein, muss ich doch ohne schonende Einführung an eine Medienkonferenz der linken Exponenten des Mieterverbandes vom vergangenen November erinnern. Da wurden eine Wohnbau-Agenda mit insgesamt 15 Forderungen präsentiert und Volksinitiativen auf kommunaler und kantonaler Ebene angekündigt. Unter anderem soll «die feindliche Übernahme der Stadt Zürich (!) durch Immobilienkonzerne und dubiose Aktiengesellschaften» gestoppt werden. Nur am Rande sei hier erwähnt, dass damit (auch) Pensionskassen und Renten-Versicherungen gemeint sind ...

In dieser Wohnbau-Agenda wird dann der gemeinnützige Wohnungsbau gepriesen, seien diese Wohnungen doch mindestens 25 Prozent günstiger. Allerdings wird einfach unterschlagen, dass diese «künstlichen» Vergünstigungen durch Steuergelder finanziert werden. Die Abgabe von Bauland zu tieferen Preisen bzw. Baurechtszinsen alleine macht rund 50 Prozent des gepriesenen Vorteils aus. Mit Halbwahrheiten lässt sich halt viel einfacher – leider oft auch erfolgreicher – politisieren.

Um den gemeinnützigen Wohnungsbau, insbesondere in der Stadt Zürich, zu fördern, wird auch ein «Ladenhüter» bemüht. So soll mit einer kantonalen Volksinitiative allen Gemeinden ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Bei allen Handänderungen sollen zukünftig zuerst die Gemeinden entscheiden können, ob sie die Liegenschaft zum vereinbarten Preis erwerben wollen.

Mit einer weiteren Initiative sollen die Renditen nach Gebäudesanierungen gedeckelt werden. Ein ähnliches Modell wird bereits in Genf «praktiziert» – allerdings mit der kaum gewünschten Konsequenz, dass der Gebäudebestand fortlaufend verlottert.

Diese Aufzählung ist lediglich ein Teil der wie erwähnt insgesamt 15 Forderungen. Der Einsatz, der Kampf um den Schutz des Wohn- und Grundeigentums geht also unvermindert weiter. Ich danke Ihnen für Ihre aufmerksame und engagierte Unterstützung.

Hans Egloff

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



VIELE WEGE FÜH-
REN ZUM ZIEL, MIT
DEN PASSENDEN
MASCHINEN UND
GERÄTEN WÄHLEN
WIR IMMER DEN
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch