



- Abfallgebühren sinken: Der «Züri-Sack» wird billiger
- Was tun, wenn einem die Decke auf den Kopf fällt?
- Nackte Tatsachen: Laubgehölze im winterlichen Garten

WALDE

IMMOBILIEN



Wie viel ist Ihre
Immobilie wert?
Jetzt gratis Markt-
wert schätzen:
walde.ch/mws

Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie begleiten wir Sie professionell, persönlich und engagiert. walde.ch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

«Mehr Velo» oder «mehr Grün» – de Foifer und s Weggli?

Mitte Januar hat der Zürcher Stadtrat die «Fachplanung Stadtbäume» präsentiert. Mit dieser hat er sich ein weiteres ambitioniertes umweltpolitisches Ziel gesetzt: Bis 2050 soll die durch Bäume beschattete Fläche im Durchschnitt über das gesamte Stadtgebiet von rund 17 Prozent (Stand 2018) auf 25 Prozent erhöht werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen nach dem Willen des Stadtrates nebst den Behörden, für welche die Vorgaben der Fachplanung verbindlich sind, auch private Grundeigentümerinnen und -eigentümer dazu angehalten werden, mehr Bäume zu pflanzen. Noch ist die Rede davon, dass dies über Information, Beratung und Förderung geschehen soll – also auf freiwilliger Basis. Wogegen der HEV Zürich nichts einzuwenden hat, im Gegenteil: Es spricht nichts dagegen, auf privaten Grundstücken wie bisher Bäume freiwillig anzupflanzen. Zumal Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer ein Interesse daran haben, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrünerten Umgebungsgestaltung beizutragen und diese zu erhalten.

Eine allfällige Baumschutz- und Baumpflanzpflicht auf privaten Grundstücken hingegen sehen wir als kritisch an. Nicht nur würde die bisherige Eigeninitiative untergraben, was im Endresultat zu weniger Bäumen führen dürfte, sondern die Stadt Zürich würde Hauseigentümer einmal mehr in die Bredouille bringen: Um Platz zu schaffen für Velowege, fordert sie Eigentümer bisweilen mit Nachdruck dazu auf, das Auto nicht auf der Strasse zu parkieren, sondern in einer Tiefgarage. Eine Pflicht zum Baumpflanzen erschwerte, ja verunmöglichte den Bau von Tiefgaragen in vielen Fällen jedoch.

Womit sich die Frage stellt: Bäume oder Velowege? Beides – «mehr Velo» und «mehr Grün», wie es die rot-grünen Parteien auf den Bannern zur Abstimmung über die kommunalen Richtpläne vom 28. November 2021 versprochen haben – dürfte kaum möglich sein. De Foifer und s Weggli ist leider nicht zu haben.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümerverband Kanton Zürich

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

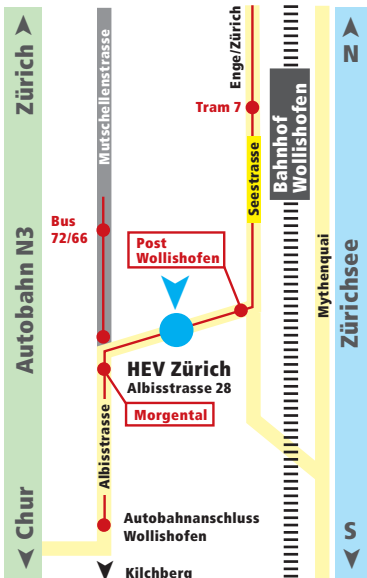
Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberaterung

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



Auflage: 60 270
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

MLaw Stéphanie Bartholdi,
Juristin HEV Schweiz
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

«Mehr Velo» oder «mehr Grün» –
de Foifer und sWeggli?

3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

ISOS – Eine ewige Baustelle ...

70

POLITIK

JÜNGSTE GERICHTSURTEILE

Wie weiter beim Lärmschutz?

7

«Aus dem Kantonsrat»

10

AKTUELL

ABFALLGEBÜHREN SINKEN – FRAGEZEICHEN
BEI BIOGENEN ABFÄLLEN
Der «Züri-Sack» wird billiger

13

VERMIETUNG

Geschäftsraummiete – was gilt?

16

ZÜRICHS WICHTIGSTER MARKTPLATZ
FÜR WOHNIMMOBILIEN

SVIT Immobilien-Messe öffnet in Zürich
wieder ihre Tore

18

«ZÜRICH VIRTUELL» UND «ZÜRICH 4D»
Die Stadt Zürich in bis zu vier Dimensionen
digital erkunden

22

TRENDS

KÜCHE

Jeder ein Kochkünstler

26

RECHT

STOCKWERKEIGENTUM

Was tun, wenn einem die Decke auf den Kopf fällt?

31

MIETRECHT

Wie kann der orts- und quartierübliche Mietzins
bewiesen werden?

34

ERBRECHT

Wie berechnet sich der Wert unseres Elternhauses
in der Erbschaft?

37

MIETRECHT

Ausserordentliche Kündigung wegen Nichtleistung
der Mietkaution

41

MIETRECHT

Tod des Geschäftsmieters

47

NATUR

AUF SPARFLAMME DURCH DIE KALTE JAHRESZEIT
Nackte Tatsachen

56

INFLUENCER FÜR WILDE WÄLDER

And the Winner is ...

62

SERVICE

Marktplatz

12

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

24

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

33

«Die Wohnungsabnahme»

39

DRUCKSACHENVERKAUF

Stressfreier Mieterwechsel

49

Bestellformular

51

Kreuzworträtsel

54

Sektionen-Info

68

ZUM TITELBILD

Äusserst wirkungsvoll: Vor der bemalten Mauer
wirkt das Astwerk wie ein Kunstwerk im Garten.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH



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



JÜNGSTE GERICHTSURTEILE

Wie weiter beim Lärmschutz?

Das Thema Lärmschutz ist hochaktuell: Innert weniger Wochen sind in der Stadt Zürich kürzlich zwei geplante Wohnbauprojekte an den Lärmschutzvorgaben gescheitert. Damit bleibt der Zielkonflikt zwischen Lärm- und Gesundheitsschutz einerseits und dem raumplanerischen Auftrag der Eindämmung der Zersiedelung und der inneren Verdichtung andererseits bestehen.

Ende 2021 hob zunächst das Bundesgericht die Bau- und Ausnahmegewilligung für ein geplantes Neubauprojekt einer Pensionskasse-Anlagestiftung auf. Anfang 2022 entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, dass ein Neubauprojekt einer Baugenossenschaft mit günstigen Wohnungen nicht wie geplant realisiert werden darf.

Strengere Rechtsprechung

Die Urteile reihen sich ein in eine zunehmend strenge Rechtsprechung. So hob das Bundesgericht bereits 2016 die sogenannte Lüftungsfensterpraxis auf, wonach die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) nur an einem zum Lüften geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums einzuhalten seien. Seit diesem Urteil müssen die Immissionsgrenzwerte folglich an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden – und dies notabene in geöffnetem Zustand. So heisst es in Artikel 39 der LSV: «Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt.»

Das Bundesgericht räumte Kantonen und Gemeinden damals zwar die Möglichkeit ein, Ausnahmegewilligungen zu erteilen. Dies insbesondere, wenn das öffentliche Interesse an einem Bau grösser sei als die genaue Einhaltung der Lärmschutzvorschriften. Dies gilt namentlich beim raumplanerischen Auftrag der Siedlungsentwicklung nach innen. Mit den jüngsten Urteilen dürfte jedoch jene pragmatische Bewilligungs- und Ausnahmepraxis infrage gestellt sein, die der Kanton Zürich seit der Aufhebung der Lüftungsfensterpraxis im Jahr 2016 angewandt hat.

Mit der gegenwärtig praktizierten Umsetzung der LSV ist es daher kaum mehr möglich, Wohn- und Schlafräume mit Lüftungsfenstern gegen Strassenräume auszurichten – insbesondere in städtischen Räumen.

«Postulat Weber» auf kantonaler Ebene ...

Angesichts dessen könnte das Postulat «Lärmschutz in Kombination mit Komfortlüftungsanlagen» vom 27. Januar 2020 aktueller kaum sein. Mit dem Postulat haben Kantonsräte von FDP, SVP und GLP, unter anderem der Erstunterzeich-

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich Donnerstag, 5. Mai 2022, Best Western Hotel Spirgarten, 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.



«Raum für Vertrauen heisst für mich, das für Sie ideale Verkaufsergebnis zu gestalten.»

Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilienbewirtschaftung und Verkauf



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

ner Stephan Weber (FDP), den Regierungsrat eingeladen, eine «Verordnungsgrundlage für Bau-erwilligungen zu erarbeiten». Diese Verordnungsgrundlage soll es neu ermöglichen, «bei überschrittenen Lärmgrenzwerten (...) ohne Ausnahmebewilligung max. einen Drittel der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung auch gegen Strassenräume auszurichten. Diese Räume müssen als Ersatzmassnahme mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet sein.» Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtes soll «die Vollzugspraxis des Umweltschutzgesetzes (USG) und der LSV eine flexiblere und klare rechtliche Grundlage erhalten».

Bemängelt wurde ausserdem, dass die gegenwärtige Lärmschutzgesetzgebung den Strassenraum «gestalterisch bedenklich verkümmern» lasse; zunehmend dominierten «leblose Rückfasaden und Lärmschutzwände die Raumstruktur».

Obschon der Regierungsrat in seinem Bericht dargelegt und beantragt hatte, das Postulat abzulehnen, da für den Lärmschutz der Bund abschliessend zuständig sei, hat eine Mehrheit des Kantonsrats das Postulat am 31. Januar 2022 zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre an den Regierungsrat überwiesen.

... und «**Motion Flach**» auf nationaler Ebene
Gleichzeitig plant der Bundesrat eine Teilrevision des Umweltschutzgesetzes. Auslöser der Gesetzesrevision war die Motion «Siedlungsentwicklung nach innen nicht durch unflexible Lärm-messmethoden behindern» von GLP-Nationalrat Beat Flach. In ihr wurde gefordert, dass der

Bundesrat das Umweltschutzgesetz und/oder die Lärmschutzverordnung so ändern möge, «dass in lärmbelasteten Gebieten eine sinnvolle Siedlungsverdichtung nach innen ohne Ausnahmebewilligung möglich ist und, wo gegeben, die breit anerkannte Praxis der Lüftungsfensterpraxis Anwendung finden kann».

Zur Umsetzung dieser Motion hat der Bundesrat bis Ende 2021 eine Vernehmlassung durchgeführt. Mit der Gesetzesänderung will der Bundesrat raumplanerische Zielsetzungen mit dem Schutz der Bevölkerung vor Lärm besser abstimmen. Die lärmrechtlichen Kriterien für Bau-erwilligungen, so der Bundesrat, sollen klarer formuliert und damit die Rechts- und Planungssicherheit erhöht werden.

Der HEV Schweiz, der an der Vernehmlassung teilgenommen hat, erachtet den bundesrätlichen Vorschlag für die Ermöglichung der Siedlungsverdichtung nach innen in lärmbelasteten Gebieten als nicht praxistauglich und bevorzugt in seiner Stellungnahme eine «einfache und praktikable Lösung, welche die Lüftungsfensterpraxis bietet». Er schlägt deshalb vor, die Lüftungsfensterpraxis gesetzlich zu verankern.

Affaire à suivre. Der HEV Kanton Zürich ist jedenfalls gespannt auf die weiteren Entwicklungen in dieser Thematik und wie die Lösungsvorschläge aussehen könnten, um den Zielkonflikt zwischen Lärm- und Gesundheitsschutz auf der einen und dem raumplanerischen Auftrag der Eindämmung der Zersiedelung und der inneren Verdichtung auf der anderen Seite zu entschärfen oder bestenfalls gar zu versöhnen. (sj)

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



«Aus dem Kantonsrat»

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

Sitzung des Kantonsrats vom 17. Januar 2022

Geschäft
Motion «Befreiung von Elektrofahrzeug-Ladestationen an bestehenden Parkplätzen von der Baubewilligungspflicht»

Die Motion hat zum Ziel, den Bau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge bei bestehenden Parkplätzen von Baubewilligungen zu befreien. Mit der Überweisung der Motion durch den Kantonsrat hat der Regierungsrat nun zwei Jahre Zeit, einen Vorschlag auszuarbeiten.

Abstimmungsverhalten

84 Stimmen aus FDP, GLP, EVP und SP dafür, 79 Stimmen aus SVP, Mitte, EDU, Grünen und AL dagegen.

Geschäft

Postulat «Netzkostenbeiträge für die Erschliessung von Gemeinschaftsgaragen und öffentlichen Ladestationen mit Strom»

Mit dem Postulat wurde verlangt, die Netzkostenbeiträge für die Erschliessung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gemeinschaftsgaragen und bei öffentlichen Ladestationen zu reduzieren. Der Kantonsrat hat das Ansinnen abgelehnt.

Abstimmungsverhalten

85 Stimmen aus SVP, FDP, EDU und Grünen dagegen, 65 Stimmen aus Mitte, GLP, EVP und SP dafür.

Sitzung des Kantonsrats vom 31. Januar 2022

Geschäft
Postulat «Lärmschutz in Kombination mit Komfortlüftungsanlagen»

Mit dem Postulat wird der Regierungsrat eingeladen, eine Verordnungsgrundlage für Baubewilligungen zu erarbeiten, die es neu ermöglichen soll, «bei überschrittenen Lärmgrenzwerten (...) ohne Ausnahmegewilligung max. 1/3 der Wohn-

und Schlafräume einer Wohnung auch gegen Strassenräume auszurichten». Diese Räume müssen als Ersatzmassnahme mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet sein. Mit dem Vorstoss soll unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtes die Vollzugpraxis des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) «eine flexiblere und klare rechtliche Grundlage erhalten». Eine Mehrheit des Kantonsrats hat das Postulat zu Bericht und Antrag innert zweier Jahre an den Regierungsrat überwiesen.

Abstimmungsverhalten

88 Stimmen aus SVP, FDP, EDU und GLP dafür, 63 Stimmen aus Mitte, EVP, SP, Grünen und AL dagegen

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

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

SAMSTAG IST BADETAG!

Ein Bild, das Erinnerungen weckt. Das kunterbunte Bad, in dem die ganze Familie wunderbare Zeiten verbracht hat – jede Menge Planschabenteuer und entspannte Stunden in der Badewanne. Nun ist diese Wanne aber kein Genuss mehr und der Einstieg beschwerlich? Zudem sind die Fugen undicht und in manchen Ecken macht sich hartnäckiger Schimmel breit? Viterma hat die perfekte Lösung!

Wir haben ein Sanierungskonzept entwickelt, das rasch und unkompliziert umgesetzt wird. In kurzer Zeit zaubern unsere Profi-Handwerker aus Ihrer alten, rutschigen Wanne mit hohem Einstieg Ihre bodenebene, rutschhemmende Wohlfühlusche. Zudem haben Sie nur einen lokalen Ansprechpartner, der für Sie den kompletten Umbau umsetzt. Somit müssen Sie nicht verschiedene Gewerke koordinieren. Das spart Zeit, Geld und Nerven.

Besuchen Sie uns in der Bauarena Volketswil und erleben Sie unsere Badlösungen hautnah. Unsere Experten beraten Sie gerne persönlich.

Noch bis 26. März haben Sie samstags die Möglichkeit, an unserem Glücksrad zu drehen und tolle Preise zu gewinnen. Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie am Samstag unseren Schauraum in der Bauarena in Volketswil und sichern Sie sich einen Gewinn an unserem Glücksrad!

viterma
 zaubert Wohlfühlbäder

GARANTIE 10 JAHRE AUF VITERMA-PRODUKTE

ZUFRIEDENE 98% KUNDEN

KOMPLETT- ODER TEILSANIERUNG

Viterma Schauraum: Bauarena | Industriestr. 18 | 8604 Volketswil | Tel. 079 837 81 70 | www.viterma.ch
 Vorbeischaun oder jetzt gleich Termin bei Ihnen zu Hause vereinbaren!

MARKTPLATZ

100 Jahre **huber** AG

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

**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

Echte
Schweizer
Küchen



brunner-kuechen.ch

**BUY FOOD
WITH PLASTIC**



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

buyfoodwithplastic.org f @ buyfoodwithplastic

**BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER**

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen



Wird deutlich günstiger: Die Gebühr für den 35-Liter-Züri-Sack soll von 1.70 auf 1.30 Franken gesenkt werden.

(Bild: ERZ)

ABFALLGEBÜHREN SINKEN – FRAGEZEICHEN BEI BIOGENEN ABFÄLLEN

Der «Züri-Sack» wird billiger

Der Gemeinderat hat am 2. Februar der totalrevidierten Verordnung für die Abfallbewirtschaftung zugestimmt. Demnach werden die Abfallgebühren markant sinken. Die neuen reduzierten Gebühren gehen auf eine Motion von FDP-Gemeinderat und HEV-Zürich-Direktor Albert Leiser und AL-Gemeinderat Andreas Kirstein zurück. Von den tieferen Abfallgebühren profitieren Hauseigentümer, Mieter und Gewerbe gleichermaßen. Kritischer sieht der HEV Zürich die neue Pflicht zur Bereitstellung von Containern für biogene Abfälle.

Die ungewöhnliche Allianz für tiefere Gebühren – bestehend aus FDP-Gemeinderat und HEV-Zürich-Direktor Albert Leiser sowie Vertretern der Alternativen Liste – kann einen

weiteren Erfolg verbuchen: Nachdem sie bereits hatte erwirken können, dass per 1. Januar 2022 die Tarife für das Zürcher Trinkwasser um 15 Prozent und die Abwassergebühren per

1. Januar 2022 befristet bis 2025 um 80 Prozent gesenkt wurden, werden nun auch die Abfallgebühren markant sinken.

Das neue Gebührenmodell trägt der Forderung einer Motion von Albert Leiser und Andreas Kirstein aus dem Jahre 2017 Rechnung, wonach die überschüssigen Reserven von Energie + Recycling Zürich (ERZ) im Bereich Abfall deutlich zu senken sind. Denn trotz zahlreicher Bonusaktionen, die seit 2017 von HEV-Zürich-Direktor Leiser mitinitiiert wurden, nahmen die Reserven laufend zu. Die bisher gültigen Abfallgebühren waren höher als der tatsächliche Finanzbedarf von ERZ.

«Züri-Sack» neu noch 1.30 Franken statt 1.70 Franken

Eine Entlastung der Gebührenzahlenden – Hauseigentümer, Mieter und Gewerbe – tut also dringend not. Dies gilt umso mehr, als dass bei der Erhebung von Gebühren das Kostendeckungsprinzip gilt. Das heisst: Die Gebühren, die Behörden für ihre Dienstleistungen erheben, dürfen höchstens kostendeckend sein. Ein Grundsatz, an den die Behörden mit dem Vorstoss erinnert wurden.

Mit der neuen Abfallverordnung profitieren die Gebührenzahlenden von markanten Gebührensenkungen. So sollen die Mengengebühren für den «Züri-Sack» zur Entsorgung des Hauskehrichts um rund 25 Prozent sinken. Der häufig genutzte 35-Liter-«Züri-Sack» etwa kostet neu noch 1.30 Franken statt wie bisher 1.70 Franken.

Fragezeichen bei biogenen Abfällen

Kritischer sieht der HEV Zürich die neue Pflicht für Hauseigentümerinnen und -eigentümer, auf ihrem Grundstück einen Standort für das Platzieren von Containern für biogene Abfälle zur Verfügung zu stellen. Einmal mehr soll für das, was bereits heute auf freiwilliger Basis gut funktioniert – nämlich das bisherige System mit Bioabfall-Abo –, ein staatlicher Zwang eingeführt werden. Der HEV Zürich erwartet, dass bei der Umsetzung eigentümergefreundliche Lösungen gefunden werden.

ÜBERSICHT GEBÜHRESENKUNGEN

Per 1. Januar 2022:

1. *Wassergebühren (Trinkwasser):* Senkung der Grund- und Verbrauchsgebühren um 15 Prozent
2. *Abwassergebühren:* Befristete Senkung sämtlicher Abwassergebühren um 80 Prozent bis 2025

Bemerkung: In den darauffolgenden Jahren hat der Stadtrat die Kompetenz, weitere Reduktionen von voraussichtlich 55 Prozent festzulegen, sodass die angestrebte Reservehöhe von 40 bis 60 Millionen Franken bis im Jahr 2029 erreicht wird. Voraussichtlich ab 2030 treten die ordentlichen Gebühren gemäss der revidierten Verordnung in Kraft. Sie entlasten die Gebührenzahlenden gegenüber dem alten Gebührenmodell um 13 Millionen Franken pro Jahr.

Inkraftsetzung noch offen:

3. *Abfallgebühren:* Senkung der Mengengebühren für den «Züri-Sack» zur Entsorgung des Hauskehrichts um rund 25 Prozent (Termin der Inkraftsetzung noch offen), befristete Senkung der Grundgebühren für Wohneinheiten um 50 Prozent im Jahr 2022

Bemerkung: Die Abfallgrundgebühren betragen gemäss der bisherigen Verordnung 80 Franken pro Jahr für Wohneinheiten. Eine Bonusaktion, die derzeit läuft, reduziert diese Gebühren um 50 Prozent auf 40 Franken. Die revidierte Verordnung sieht vor, die Grundgebühr für Wohneinheiten in einer ersten Phase bis 2026 auf 22 Franken pro Jahr zu senken. Anschliessend wird der Umfang weiterer Reduktionen durch den Stadtrat innerhalb einer Bandbreite von 30 bis 80 Franken so festgelegt, dass die angestrebte Reservehöhe von maximal 20 Millionen Franken ab dem Jahr 2029 erreicht werden kann.

Die revidierte Verordnung tritt nach der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Ausgenommen sind die Bestimmungen zu den biogenen Abfällen und den Bioabfall-Containern. Diese werden auf einen späteren vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt, spätestens vier Jahre nach Inkrafttreten der revidierten Verordnung, in Kraft gesetzt.



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

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Bei Geschäftsräumen gilt eine minimale Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Bild: AdobeStock

VERMIETUNG

Geschäftsraummiete – was gilt?

Wer Geschäftsräume vermietet, ist sich oft nicht bewusst, dass die rechtlichen Bestimmungen nicht identisch sind mit der Wohnraumvermietung. In den folgenden Punkten unterscheidet sich die Rechtslage.

Sicherheitsleistung

Im Mietvertrag wird in der Regel ein Mietzinsdepot, auch als Kautions bezeichnet, vereinbart. Sie dient dem Vermieter als Sicherheit für ausbleibende Mietzinszahlungen und/oder Schäden am Mietobjekt. Bei Wohnungsmieten ist die Kautions gesetzlich auf drei Monatsmietzinsen beschränkt. Bei der Geschäftsraummiete gibt es keine entsprechende Beschränkung. Der

Vermieter kann theoretisch eine Kautions beliebiger Höhe verlangen. Das Wort «Monatsmietzins» schliesst dabei die Nebenkosten mit ein.

Übertragung des Mietverhältnisses

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen kann der Mieter das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten

übertragen. Ohne Zustimmung des Vermieters ist die Übertragung ungültig, jedoch kann dieser nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Zustimmung verweigern. Ein wichtiger Grund liegt zum Beispiel vor, wenn die Solvenz des potenziellen Nachfolgemieters nicht gegeben ist. Die Übertragung des Mietverhältnisses ist bei der Miete von Wohnräumen ausgeschlossen.

Kündigungsfrist

Bei der Miete von Geschäftsräumen gilt eine ordentliche Kündigungsfrist von sechs Monaten. Das Wohnmietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Die Minimalfrist von sechs Monaten ist zwingend. Die Parteien können diese verlängern, aber nicht verkürzen.

Erstreckung

Spricht der Vermieter eine Kündigung aus oder endet ein befristetes Mietverhältnis, kann der Geschäftsmieter unter Umständen eine Erstreckung von bis zu sechs Jahren verlangen. Das Mietverhältnis für Wohnräume kann um höchstens vier Jahre erstreckt werden.

Retentionsrecht

Im Gegensatz zum Vermieter von Wohnräumen hat der Vermieter von Geschäftsräumen grundsätzlich ein Retentionsrecht zur Sicherung der Mietzinse für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins. Der Vermieter kann die beweglichen Sachen zurückbehalten, die sich in den vermieteten Räumen befinden und die zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.



MLaw Stéphanie Bartholdi

Juristin beim HEV Schweiz



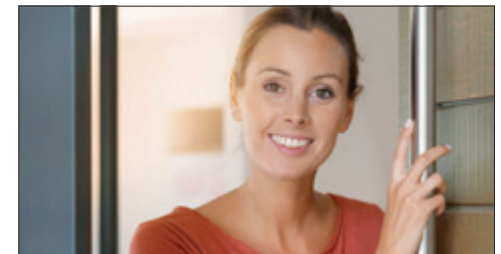
10%
Winterrabatt auf
Innenhandläufe
bis 31.03.2022

FLEXXO
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



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



Erstrahlt in neuem Glanz: Das frisch renovierte Kongresshaus Zürich.

ZÜRICHS WICHTIGSTER MARKTPLATZ FÜR WOHNIMMOBILIEN

SVIT Immobilien-Messe öffnet in Zürich wieder ihre Tore

Bereits zum zwölften Mal findet am Wochenende vom 18. bis 20. März 2022 die SVIT Immobilien-Messe statt – dieses Jahr wieder im frisch renovierten Kongresshaus in Zürich. Die Messe hat sich zum bedeutendsten Handelsplatz für Wohnimmobilien im Wirtschaftsraum Zürich entwickelt. Zahlreiche Aussteller werden ihre neusten Angebote präsentieren, dabei werden rund 4000 Besucher erwartet. Auch der HEV Zürich ist mit einem eigenen Stand vor Ort.

Aufgrund der intensiven Bautätigkeiten im Wirtschaftsraum Zürich hat die Messe in der Agenda der Branche und des Publikums einen festen Platz. Die SVIT Immobilien-Messe ist für Wohninteressierte die erste Anlaufstelle zu führenden Immobilienanbietern im Grossraum

Zürich. Wer auf der Suche ist nach Wohneigentum oder Erstvermietungsobjekten, wird hier fündig. Das Angebot umfasst auch Bestandesimmobilien und Objekte, die sich erst in Planung befinden. Auf der anderen Seite nutzen die Aussteller (Bauträger, Projektentwickler, Ver-

Echte Schweizer
Küchen



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz – mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch



markter usw.) die Plattform, um sich persönlicher zu präsentieren als zum Beispiel nur im Internet.

Vom 18. bis 20. März 2022 lädt der SVIT Zürich seine Mitglieder, Ausstellerunternehmen, Sponsoren und zahlreiche Besucher in die frisch sanierte Eventlocation Kongresshaus Zürich ein. Dabei ist der Verband überzeugt, dass die Austragung nach der pandemiebedingten Zwangspause erneut ein voller Erfolg wird und die hohen Erwartungen und gesetzten Ziele erfüllt werden. Dieser Anlass wird nicht nur als Ausstellung wahrgenommen, sondern auch als aktive und effiziente Austausch-Plattform für Wohninteressierte im Grossraum Zürich.



Kompetente Beratung: Das Verkaufsteam des HEV Zürich ist erneut vor Ort.

Netzwerk pflegen – neue Kontakte knüpfen

Im Durchschnitt besuchen rund 4000 Personen die SVIT Immobilien-Messe und haben

die Gelegenheit, sich über die aktuellsten Themen im Immobilienbereich zu informieren. Diese Messe bietet auch den sinnvollen Zweck, die eigenen Netzwerke aufzufrischen, die Stimmung auf dem Immobilienmarkt zu spüren und neue Kontakte zu knüpfen. Viele Gäste nutzen die Möglichkeit, sich über das gegenwärtige Angebot an Miet- und Kaufobjekten im Raum Zürich zu erkundigen und konkrete Anfragen zu stellen oder Reservationen zu bestehenden Projekten und Objekten zu tätigen.

Auf der Messe werden auch Makler gesucht. Immer wieder auffallend sind äusserst gut vorbereitete Besucher, die gezielt und mit Bedacht einen Makler für den Verkauf ihrer Eigenheime oder Immobilien suchen. Es kommt

INFORMATION

SVIT Immobilien-Messe 2022

- Datum: Freitag, 18. bis Sonntag, 20. März 2022
- Öffnungszeiten: Freitag, 12.00 bis 19.00 Uhr
Samstag und Sonntag, 11.00 bis 17.00 Uhr
- Ort: Kongresshaus Zürich, Claridenstrasse 5, 8002 Zürich
- Eintritt: kostenlos
- Webseite: www.zuercher-immobilien-tage.ch
- Social Media: Facebook: SVIT Zürich Instagram: svitzuerich
- Veranstalter: SVIT Zürich,
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
- Kontakt: Tanja Rüdüsüli, Executive Assistentin Stv. CEO, SVIT Zürich,
Telefon 044 200 37 86, tanja.ruedisueli@svit.ch

nicht alle Tage vor, so viele Immobilien-Profis auf einem Fleck anzutreffen, um so den direkten Vergleich vornehmen und spezifische Fragen mit einem Fachkundigen detailliert besprechen zu können.

Ein idealer Ort, um sich über das Angebot an Immobilienobjekten im Raum Zürich zu informieren.



Der HEV Zürich an der SVIT-Immobilien-Messe 2022



Das Verkaufsteam des HEV Zürich freut sich auf Ihren Besuch an der SVIT Immobilien-Messe:

Freitag, 18.3.	12.00 h bis 15.30 h Luca Roncoroni	15.30 h bis 19.00 h Roger Kuhn	E-Mail: verkauf@hev-zuerich.ch Telefon 044 487 17 86
Samstag, 19.3.	11.00 h bis 14.00 h Caroline Meier	14.00 h bis 17.00 h Reto Bindschädler	
Sonntag, 20.3.	11.00 h bis 14.00 h Caroline Meier	14.00 h bis 17.00 h Roger Kuhn	

Änderungen vorbehalten.

«ZÜRICH VIRTUELL» UND «ZÜRICH 4D»

Die Stadt Zürich in bis zu vier Dimensionen digital erkunden

Mit «Zürich virtuell» und «Zürich 4D» lässt sich die Limmatstadt und ihre über 50 000 Gebäude aus neuen Blickwinkeln auskundschaften. Zudem kann die bauliche Entwicklung von der jüngeren Vergangenheit in die Zukunft verfolgt werden.

In «Zürich virtuell» lassen sich in einer interaktiven Webkarte aus beliebigen Blickwinkeln die aktuellen und projektierten Gebäude, Bäume, Wälder und Brücken einfach visualisieren.*

«Zürich 4D» thematisiert derweil die bauliche Entwicklung in Raum und Zeit: In der interaktiven Webkarte können aktuelle Hochbauprojekte, Gestaltungspläne und abgeschlossene Architekturwettbewerbe visualisiert werden. Die Daten werden dabei regelmässig aktualisiert und fast alle stehen als offene Daten frei zur Verfügung.

Die Basis für beide neuen Anwendungen liefert das 3D-Stadtmodell. Der beliebteste freizugängliche Geodatenatz der Stadt Zürich wurde seit Ende 2018 über 4500-mal vom Geoportal heruntergeladen. Nun lassen sich diese Daten spielerisch leicht darstellen. Nutzende können beispielsweise die Höhe der dargestellten Gebäude messen oder per Mausklick weitere Informationen dazu abrufen. Weiter können sie den Schattenwurf an jedem Tag und zu jeder Tageszeit darstellen und über die einfache

Die Webkarte «Zürich 4D» visualisiert die bauliche Entwicklung in Raum und Zeit.



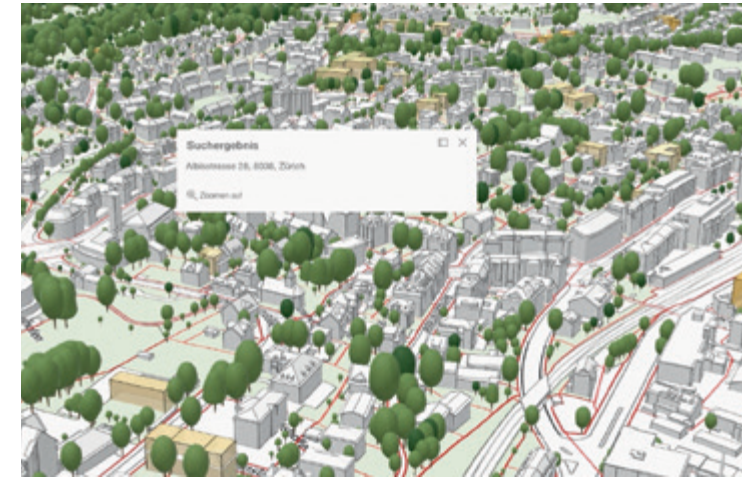
Adresssuche findet man jedes Gebäude in der ganzen Stadt.

Gesamtstädtische Sicht oder detailliertes Gebäudemodell

Beide Applikationen richten sich primär an alle Akteurinnen und Akteure des Bauwesens namentlich an Planende, Architektinnen und Architekten und Ingenieurinnen und Ingenieure. Die zahlreichen Visualisierungs- und Analyse-möglichkeiten erlauben das Arbeiten in verschiedenen Massstäben – von der gesamtstädtischen Sicht bis zum detaillierten Gebäudemodell. Die zugrunde liegende Technologie wird innerhalb der Verwaltung bereits zur Visualisierung von Lärmsimulationen, im Rahmen von Architekturwettbewerben oder zur integralen Darstellung von Tief- und Hochbauprojekten benutzt. Die Applikationen sind aber auch für den Einsatz in Schulen oder für die Dokumentation von Immobilien und letztlich für alle gedacht.

«Zürich virtuell» und «Zürich 4D» entstanden im Rahmen des Strategie-Schwerpunkts

* Zürich virtuell: <https://web.stzh.ch/app/3d/zuerichvirtuell/>
Zürich 4D: https://web.stzh.ch/app/3d/zuerich_4d_external/
Geoportal: <https://www.stadt-zuerich.ch/geodaten/>



Hilfreich für die Dokumentation von Immobilien: Geschäftssitz des HEV Zürich in Wollishofen auf «Zürich virtuell».

«Digitale Stadt» des Stadtrats und sind Teil des sogenannten «Digitalen Zwilling», der digitalen Repräsentation der Stadt Zürich. In die entwickelte digitale Infrastruktur können fortlaufend weitere Angebote integriert werden.

Zürich virtuell



Zürich 4D



Geoportal



Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.

Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.

Und wir die passende Lösung.

G & H
Insekten
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Herbstsession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 16. Juni 2022

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern: 09.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
 12.00 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
 14.00 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
 Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Donnerstag, 5. Mai 2022

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugsstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

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.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 16. Juni 2022

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedsnummer (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

1 | Abgestimmt auf die Architektur – Weisse Fronten, dunkelgraue Arbeitsflächen aus Dekton und eine Kücheninsel, die auf das Eichenparkett abgestimmt ist – diese Elbau-Küche ist perfekt auf den Raum zugeschnitten. elbau.ch **2 | Smarte Armatur** – Gerade wenn man alle Hände voll zu tun hat, erweisen sich praktische Details als Erleichterung im Alltag. So zum Beispiel die intuitive Drück- und Drehbedienung der «Grohe SmartControl»-Küchenarmatur: Mit dem Ellbogen oder dem Handgelenk kann durch leichtes Drücken der Wasserfluss gestartet werden. Durch das Drehen des Knopfs lässt sich die Wassermenge präzise regulieren. grohe.com **3 | Puristisch** – Zurückhaltend und deshalb eindrücklich ist die Armaturline «arwa-twinplus». Der seitliche Bedienhebel lässt sich nur von oben (kalt) nach unten (warm) bewegen und fördert damit den bewussten Umgang mit Wasser und ist vorteilhaft bei engen baulichen Vorgaben. similar.ch **4 | Mit Anziehungskraft** – Fugenfremd und magnetisch sind die neuen Rückwände von Schmidlin. Aus glasiertem Titanstahl und nach Mass gefertigt, fügen sie sich in jede Küchenarchitektur ein. Nebst Schwarz gibt es 60 weitere Farbvarianten zur Auswahl. schmidlin.ch

Jeder ein Kochkünstler

Smarte Küchengeräte, hochwertige Produkte und spannende Accessoires lassen die Küche aufleben. Hier die Trends für wahre Traumküchen.

Redaktion **traumhaus**

1





5 | Klare Linienführung – Matt lackierte Fronten in Reinweiss mit integriertem Griffband machen diese Küche zeitlos. Die hauchdünne Keramikabdeckung verleiht ihr dabei eine gewisse Leichtigkeit. brunner-kuechen.ch **6 | Alles angepasst** – Es spielt keine Rolle, wie viel Platz für die Wunschküche zur Verfügung steht. Herzog Küchen macht jedes Teil passend und setzt dabei auf den Produktionsstandort Schweiz. herzog-kuechen.ch **7 | Form und Funktion** – Die Armatur «Talis M54» punktet mit zeitloser Silhouette. Nebst der Rundbogenform und mattschwarzer Oberfläche gibt es ausserdem das L- und U-Design und die Ausführung in Chrom oder Edelstahl. hansgrohe.ch **8 | Im Vordergrund** – Diese Küche in kühlem Anthrazit steht im Vordergrund. Die dunkle Rückwand in Steinoptik schafft die perfekte Basis, um die Küche richtig in Szene zu setzen. kuechen-baeder.fust.ch **9 | Abwasch mit gutem Gewissen** – Mit der «QuickSelect»-Funktion kann per Schieberegler die Laufzeit des Spülgangs bestimmt werden, das richtige Programm wird dann automatisch eingestellt. Der «Ecometer» macht dabei bewusst, wie ökologisch der gewählte Waschgang ist. electrolux.ch **10 | In Kontakt bleiben** – Designhighlight des Bora-Professional-Dunstabzugs sind die dezent gehaltenen Bedienelemente aus echtem Edelstahl mit schwarzer Glasfront und sensibler Touchoberfläche. Ausserdem kommunizieren Kochfeldabzug und Kochfelder miteinander. Die Leistung des Abzugs wird selbstständig entsprechend dem Kochvorgang geregelt. suter.ch



Nicht systemrelevant.
Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge

STOCKWERKEIGENTUM

Was tun, wenn einem die Decke auf den Kopf fällt?

«In unserer Liegenschaft, in welcher wir die oberste Wohnung besitzen, gibt es immer wieder Probleme mit Feuchtigkeit. Irgendwo scheint Wasser durchs Dach einzudringen und es bildet sich Schimmel. Eine Abklärung und eine Behebung des Problems wäre notwendig, doch die anderen Eigentümer sperren sich dagegen. Was können wir tun?»

Stockwerkeigentum – der Grundsatz

Es bedeutet einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, welcher, als Sonderrecht ausgestaltet, vom Stockwerkeigentümer ausschliesslich genutzt und auch baulich gestaltet werden darf. Dabei darf der andere Eigentümer nicht beeinträchtigt und gemeinschaftliche Teile dürfen nicht beschädigt und in Funktion und äusserer Erscheinung beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist er verpflichtet, seine eigenen Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes erforderlich ist.

Reglement für die genauere Umschreibung

Die Freiheit zur Ausgestaltung, respektiv die Pflicht zum Unterhalt bezieht sich vorab auf das Sonderrecht. Sollen gemeinschaftliche Teile oder Einrichtungen tangiert werden, braucht es grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinschaft.

Neben den gesetzlichen Bestimmungen, die gewisse Grundpfeiler der gemeinschaftlichen Regeln untereinander setzen, können (und sollen) die Stockwerkeigentümer eine davon abweichende oder ergänzende Gemeinschaftsordnung erlassen. Da mehrere Personen an der Sache beteiligt sind, sollte ein Regelwerk die Nutzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vereinfachen respektiv organisieren. Meist geschieht das bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums. Das Reglement kann üblicherweise mit der qualifizierten Mehrheit der Stockwerkeigentümer abgeändert werden, es sei denn, das Reglement selbst sehe etwas anders vor.

Vorschriften betreffend bauliche Massnahmen und Verwaltungshandlungen

Die gesetzlichen Vorschriften zum Stockwerkeigentum (Art. 712 ZGB) enthalten ausser den

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

eingangs erwähnten Grundsätzen keine Vorschriften über die baulichen Massnahmen. Dazu wird auf die Vorschriften des Miteigentums verwiesen (Art. 647 ff. ZGB). Dort wird geregelt, mit welchen Quoren welche baulichen Massnahmen von den Miteigentümern beschlossen werden oder Verwaltungshandlungen vorgenommen werden können.

Notwendige Verwaltungshandlungen oder bauliche Massnahmen

Darunter versteht man Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind. Sie können mit der Mehrheit der Miteigentümer beschlossen werden.

Zurück zur Eingangsfrage: Was kann die betroffene Stockwerkeigentümerin tun, wenn keine Mehrheit der Stockwerkeigentümer dieser Sanierung zustimmt?

Sie kann sicher in der eigenen Wohnung Massnahmen ergreifen und den Schimmel beseitigen und so die Pflicht zur Erhaltung der Sache persönlich wahrnehmen. Kommt es jedoch zu eindringendem Wasser wegen einer Beschädigung des Daches, also eines gemeinschaftlichen Elementes, ist für die Behebung und somit Erhaltung der gemeinschaftlichen Sache die Gemeinschaft zuständig und auch zahlungspflichtig. Die einzelne Eigentümerin hat ja eigentlich auch gar kein Recht, in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen, und auch kein Interesse, für die entsprechenden Kosten allein aufzukommen.

Ein unentziehbares Recht

In einem solchen Fall bietet Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB einen Ausweg. Jeder Miteigentümer hat das Recht zu verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt und nötigenfalls vom Gericht angeordnet werden. Zweck der Vorschrift ist die Sicherung der Existenz und der Funktionstüchtigkeit der gemeinschaftlichen Sache. Sonst würde einem ja tatsächlich «die Decke auf den Kopf fallen», wenn kein Mehrheitsbeschluss erreicht werden kann. Im Extremfall hat dadurch jeder Miteigentümer eine

rechtliche Handhabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu «retten» und sich auch gegen den Willen der Miteigentümer durchzusetzen.

Notwendige Handlungen können baulicher und nicht baulicher Natur sein. Notwendige bauliche Massnahmen fallen immer unter diese Bestimmung, wenn kein Mehrheitsbeschluss zustande kommt. Die geplanten Massnahmen müssen selbstredend der Gemeinschaft und nicht nur den Partikularinteressen eines einzelnen Miteigentümers dienen. Dieser hat jedoch einen Anspruch gegen die Gemeinschaft, er kann, aber auch muss das Gericht anrufen. Eigenmächtiges Handeln ist nicht zulässig. Die Anrufung des Gerichts setzt also das Nicht-Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses voraus.

Die dringlichen Massnahmen gemäss Abs. 2 Ziff. 2

In ganz dringenden Fällen, wenn etwa der Sturm das Dach abgedeckt hat, sind Sofortmassnahmen angezeigt. Die Zeit für die Anrufung des Gerichts reicht nicht. Da ist jeder Miteigentümer ermächtigt, selbstständig jede Massnahme zu ergreifen, die das gemeinschaftliche Eigentum vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Die Dringlichkeit ist hier das entscheidende Moment. Denn nur in diesem Fall können die entstehenden Kosten den Miteigentümern anteilmässig auferlegt werden.

Für den eingangs erwähnten Sachverhalt wäre eine solche extreme Dringlichkeit wohl eher zu verneinen. Dem betroffenen Eigentümer stünde allenfalls die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung zur Verfügung, sollte das entsprechende Quorum dazu (ein Fünftel der Eigentümer) vorliegen. Ansonsten bleibt nur der Weg zum Gericht.



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 überwält 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

Wie kann der orts- und quartierübliche Mietzins bewiesen werden?

In der Frage der Orts- und Quartierüblichkeit lässt das Bundesgericht ein Gutachten zu, um die Vermutung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses zu entkräften. Das Urteil bedeutet einen Schritt nach vorne in der Suche nach praxistauglichen Regeln zur Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit.

In einem neueren Urteil 4A_183/2020 vom 6. Mai 2021* hat das Bundesgericht die Zulässigkeit eines privaten Parteigutachtens anerkannt. Im konkreten Fall ging es um eine Anfechtung durch eine Mieterin des Anfangsmietzinses für eine 2-Zimmer-Wohnung in Zürich. Die Vermieterin hatte den Mietzins auf CHF 1060 angesetzt; wobei sich der Mietzins der Vormieterin auf CHF 738 belaufen hatte, bei dem es sich dabei um ein knapp 20-jähriges Mietverhältnis ohne nennenswerte Mietzinsanpassungen gehandelt hatte. Die Mietzins-erhöhung hatte die Vermieterin mit einer Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse begründet. Die Mieterin gelangte an die Schlichtungsbehörde mit dem Begehren, «es sei der Anfangsmietzins für missbräuchlich zu erklären». Im Verfahren reichte die Vermieterin das Privatgutachten mit 23 Vergleichsobjekten

ein, die hinsichtlich Lage, Grösse, Bauperiode, Ausstattung und Zustand mit der betreffenden Wohnung vergleichbar sind und für die durchwegs höhere Mietzinse bezahlt werden.

Bei einer erheblichen Erhöhung des Anfangsmietzinses wird nach der Praxis vermutet, dass der vereinbarte Mietzins missbräuchlich ist. Eine Erhöhung um mehr als 10 Prozent kann nach der Rechtsprechung diese Vermutung begründen. Um diese Vermutung zu widerlegen, muss der Vermieter nach der geltenden, allerdings mehrfach kritisierten Rechtsprechung des Bundesgerichtes den Gegenbeweis erbringen und sich auf Vergleichsobjekte stützen.

Nachweis von begründeten Zweifeln

Nach dem nun vorliegenden Urteil muss der «Vermutungsgegner», hier also die Vermieterin, nicht den Beweis des Gegenteils erbringen. Er

kann sich mit dem Nachweis von Zweifeln an der Richtigkeit der Vermutung begnügen. Diese Zweifel müssen sich nicht auf amtliche Statistiken oder exakte Vergleichsobjekte stützen, wie dies Art. 11 VMWG verlangt. Es reicht aus, wenn die Vermieterin begründete Zweifel an der Richtigkeit der tatsächlichen Vermutung der Missbräuchlichkeit weckt.

Nach dem bundesgerichtlichen Urteil ist also denkbar, dass die Vermieterin Statistiken beizieht, selbst wenn diese den Anforderungen von Art. 11 VMWG nicht durchwegs genügen, bzw. es sich dabei nicht um amtliche Statistiken handelt.

Somit darf nicht der gleiche strenge Massstab wie beim eigentlichen Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit angewendet werden und es genügt, dass begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung der Missbräuchlichkeit geweckt werden.

Dafür geeignet ist auch ein Privatgutachten. Ein solches legte die Vermieterin mit dem Gutachten «Orts- und Quartierüblichkeit» vor.

Mit diesem Urteil anerkennt das Bundesgericht, dass ein Privatgutachten im Verfahren helfen kann, einen strittigen Mietzins richtig einzuordnen. Somit können private Gutachten nun von Schlichtungsstellen und unteren Instanzen als Beweismittel nicht mehr verweigert werden und sind anzuerkennen.

*Bundesgerichtsurteil 4A_183/2020 vom 6. Mai 2021



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich





Tankrevision

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

AKTION

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



Stiftung
PWG

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

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

pwg.ch

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



**jetzer
storen.**

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

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

ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

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



ERBRECHT

Wie berechnet sich der Wert unseres Elternhauses in der Erbschaft?

«Wie wird unser Elternhaus in einer Erbschaft bewertet? Die Liegenschaft wurde im März 2020 letztmals geschätzt.»

Erbschaftsobjekte wie Ihr Elternhaus werden in der Erbteilung den einzelnen Miterben auf Anrechnung an ihre Erbanteile zugewiesen. Das setzt voraus, dass für alle Nachlassgegenstände der massgebende Anrechnungswert feststeht.

Anrechnungswert und Anrechnungszeitpunkt
Gemäss Art. 617 ZGB sind Grundstücke den Erben *zum Verkehrswert* anzurechnen, der ihnen *im Zeitpunkt der Teilung* (sogenanntes Teilungstagsprinzip) zukommt. Dies gilt nicht nur für Grundstücke, sondern als allgemeine Bewertungsregel für sämtliche Vermögensgegenstände der Erbschaft.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Marktwert eines Gegenstandes, also derjenige Wert, welcher bei einer unter gewöhnlichen Umständen stattfindenden Veräusserung an einen unabhängigen Dritten als Preis realisiert würde. Gemeint ist also der Verkaufswert der Sache. Für die Feststellung des Verkehrswerts kann man eine Schätzung durch Immobilien-Schätzer / Liegenschaftsbewerter erstellen lassen.

Der Wert einer Immobilie stellt eine Prognose des bei einer Transaktion auf dem Markt erzielbaren Preises dar. Ein solcher Wert basiert zumeist auf dem Ergebnis einer Bewertung, wurde unter objektiven Gesichtspunkten hergeleitet und ist somit für jedermann nachvollziehbar.

Preis einer Immobilie

Demgegenüber ist der Preis einer Immobilie der tatsächlich erzielte Verkaufserlös beim Verkauf/Kauf der Liegenschaft. Er liegt zwischen den Wertvorstellungen von Verkäufer und Käufer, wird durch spezifische, individuelle Rahmen-

bedingungen bestimmt und kann vom geschätzten Wert abweichen.

Art. 617 ZGB ist dispositiver Natur

Der Erblasser kann in einer Verfügung von Todes wegen eine anders lautende Anordnung treffen und anstelle des Verkehrswertes einen anderen Wert und anstelle der Teilung einen anderen Zeitpunkt vorsehen. Eine von den Bewertungsvorschriften abweichende Anordnung begründet eine wertmässige Begünstigung einzelner Erben, weshalb es sich um (Voraus-)Vermächtnisse handelt. Die Erben ihrerseits können sich ebenfalls in Abweichung vom nach Art. 617 ZGB massgebenden Anrechnungswert und Bewertungszeitpunkt auf einen bestimmten Wert einigen (Art. 607 Abs. 2 ZGB). Hier muss jedoch Einstimmigkeit vorliegen.

Antwort

Die Schätzung von März 2020 bestimmt den massgebenden Wert der elterlichen Liegenschaft nicht mehr. Am besten stellen Sie und Ihre Miterben auf eine aktuelle Schätzung im Zeitpunkt der Teilung der Erbschaft ab, um spätere Diskussionen zu vermeiden. Sollten Sie und Ihre Miterben sich über den Anrechnungswert des Elternhauses nicht einigen können, so wird der entsprechende Verkehrswert durch *eine amtliche Schätzung* festgelegt (Art. 618 ZGB).



Anita Lankau

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



VARIANTENREICH & INDIVIDUELL

Inspired by the Sun.

Falten - Schieben - Klappen

Im Sortiment von Griesser finden sich dutzende Fensterladenmodelle, die mit flexibler Nutzung und einzigartigem Design überzeugen. Fensterläden sind langlebig, extrem robust und passen sich den verschiedensten Architekturstilen an: Die perfekte Wahl für jede Fassade.

Lassen Sie sich von uns beraten!
www.griesser.ch



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. 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)		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.



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

**Über
20 Jahre
erfolgreich!**

Qualität. Garantiert.

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

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**



MIETRECHT

Ausserordentliche Kündigung wegen Nichtleistung der Mietkaution

«Mit meiner Mieterin habe ich am 1. April 2021 einen Mietvertrag für ein Ladenlokal abgeschlossen. Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne Weiteres am 31. März 2026. Der Mietzins wurde auf CHF 2000.– brutto festgelegt. Die Sicherheitsleistung in der Höhe von sechs Monatsmieten, CHF 12 000.–, hätte spätestens zur Schlüsselübergabe auf das entsprechende Sparkonto einbezahlt werden sollen. Mehrmals beteuerte meine Mieterin, die vereinbarte Sicherheitsleistung demnächst einzuzahlen. Da nun auch die Mietzinszahlungen immer später überwiesen werden, mache ich mir Gedanken über die Fortführung des Mietverhältnisses. Kann ich bei Nichtzahlung der Sicherheitsleistung den Mietvertrag ausserordentlich kündigen?»

Ausbleiben der Sicherheit

Die Frage, wie bei Nichtleistung der Mietkaution vorzugehen ist, ist in den mietrechtlichen Gesetzesbestimmungen nicht geregelt. Es gelangen die üblichen Verzugsfolgen nach den Bestimmungen des Art. 102 ff. OR zur Anwendung, wobei im Dauerschuldverhältnis, wie der Miete, an die Stelle des Rechts zum Vertragsrücktritt dasjenige zur Vertragskündigung tritt (BGE 123 III 124 E. 3b).

Bleibt seitens Mieterin die fristgerechte Überweisung der Sicherheit auf das entsprechende Sparkonto bis spätestens zur Schlüsselübergabe (Fixtermin als wesentlicher Inhalt der vertraglichen Leistungspflicht) aus, zu der sich die Mieterin vertraglich verpflichtet hat, riskiert sie:

- vor Übergabe der Mietsache, dass der Vermieter nach den allgemeinen Verzugsregeln von Art. 107/109 OR (Rücktritt etc.) vorgeht und gegebenenfalls die Übergabe der Mietsache gestützt auf Art. 82 OR verweigert;
- dass der Vermieter auf dem Wege der *Betreibung auf Sicherheitsleistung* nach Art. 38 Abs. 1 und Art. 43 Ziff. 3 SchKG also durch eine *Betreibung auf Pfändung oder gegebenenfalls Konkurs vollstreckbar* vorgeht;
- eine Klage mit dem Antrag, die Mieterin zur *Leistung der Sicherheit* zu verpflichten;

- dass der Vermieter einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag *ordentlich kündigt*;
- dass der Vermieter bei einem Verzicht auf Durchsetzung des Anspruches auf Sicherheitsleistung bei der Geschäftsmiete sich auf das *Retentionsrecht* beruft.

Frage der Zulässigkeit einer ausserordentlichen Kündigung

Literatur und Rechtsprechung beantworten die Frage der Zulässigkeit einer ausserordentlichen Kündigung im Falle des pflichtwidrigen Ausbleibens der vereinbarten Sicherheitsleistung, insbesondere bei befristeten Verträgen, höchst unterschiedlich.

(Vergleiche nachfolgende Auffassungen 1 bis 4.)

- 1) Ein Teil der Lehre vertritt die Auffassung, dem Vermieter sei die ausserordentliche Kündigung verwehrt, sodass er bei einem befristeten Mietvertrag grundsätzlich auf den *Erfüllungsanspruch nach Art. 97 ff. OR beschränkt* sei.
- 2) Ein anderer Teil der Lehre (so vertretene Auffassung im SVIT-Kommentar «Das schweizerische Mietrecht») befürwortet grundsätzlich

lich die Möglichkeit der *Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 266g OR*. Entscheidend ist, ob die Nichtleistung der Sicherheitsleistung die Weiterführung des Mietverhältnisses für *den Vermieter unzumutbar macht, was im konkreten Einzelfall zu beurteilen ist*.

- Bei einem *unbefristeten Mietvertrag* mit kurzen Kündigungsfristen dürfte es an einer Unzumutbarkeit für den Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum nächsten Kündigungstermin regelmässig fehlen.
 - Bei einem *auf längere Dauer befristeten Mietvertrag* hingegen dürfte die Fortsetzung spätestens dann nicht mehr zumutbar sein, wenn der Vermieter die Sicherheitsleistung auch nicht umgehend über den Rechtsweg erhältlich machen kann, z. B. weil die Mieterin bei einer Betreibung auf Sicherheitsleistung Rechtsvorschlag erhebt. Das OGer Kanton Thurgau bejahete in einem Entscheid vom 7. Mai 2001 im Grundsatz die Möglichkeit der Kündigung nach Art. 266g OR, im konkret beurteilten Fall konnte das Gericht hingegen *keine derart schwerwiegende Pflichtverletzung feststellen*, welche die ausserordentliche Kündigung gerechtfertigt hätte.
- 3) Nach einer dritten Lehrmeinung ist eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses möglich, sofern die Mieterin zuvor *erfolglos abgemahnt worden und eine Fortführung des Mietverhältnisses ohne Sicherheitsleistung unzumutbar ist*. *Zu beachten*: Aus Beweisgründen ist die erforderliche Mahnung eingeschrieben zu versenden. Das Kündigungsrecht stützt sich diesfalls aber nicht auf Art. 266g OR (wichtige Gründe), sondern räumt dem Vermieter das Recht der vorzeitigen Kündigung *in analoger Anwendung von Art. 257f Abs. 3 OR (schwere Pflichtverletzung)* ein, was insbesondere aufgrund der kürzeren Kündigungsfrist sachgerecht sei.
- 4) Einer vierten Auffassung nach lässt sich bei Ausbleiben der vereinbarten Sicherheitsleistung der Mietvertrag sowohl nach Art. 266g als auch nach Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich kündigen.

Allgemeine Regeln des Rücktrittsrechts bei Verzug

Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird die Schuldnerin durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt. Wenn sich eine Schuldnerin bei zweiseitigen Verträgen im Verzug befindet, so ist der Gläubiger berechtigt, ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen (Art. 107 Abs. 1 OR). Wird auch bis zum Ablaufe dieser Frist nicht erfüllt, so kann der Gläubiger, wenn er es unverzüglich erklärt, unter anderem auf die nachträgliche Leistung verzichten und vom Verträge zurücktreten (ohne Frist).

Modifizierung in mietrechtlichen Fällen

Das Bundesgericht hat diese allgemeinen Regeln des Rücktrittsrechts bei Verzug in mietrechtlichen Fällen dahingehend modifiziert, dass eine fristlose Kündigung nicht möglich sei. In einem Entscheid erachtete das Bundesgericht eine *Kündigungsfrist von 30 Tagen* als ausreichend, was der Regelung von Art. 257f Abs. 3 OR entspricht. Eine *Kündigungsfrist von sechs Monaten bei Geschäftsräumen*, wie es Art. 266g OR verlangt, erscheint unangemessen lang. Der Vermieter wäre andernfalls sechs Monate lang dem Risiko ausbleibender Mietzinsleistungen und Schäden aus unsorgfältiger Behandlung der Mietsache ausgesetzt. Dieses Risiko soll nach dem Parteiwillen durch die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung gerade ausgeschlossen respektive minimiert werden.

Rechtsprechung des Bundesgerichts erscheint uneinheitlich

Das Bundesgericht hat sich, soweit ersichtlich, noch nicht zur Frage nach der Gültigkeit einer ausserordentlichen Kündigung bei Verletzung der vertraglichen Pflicht zur Sicherheitsleistung gemäss Art. 257e OR geäussert. Es hat sich jedoch verschiedentlich mit ausserordentlichen Kündigungen nach Verletzungen von anderen vertraglichen Nebenpflichten befasst. Die vertraglich vereinbarte *Pflicht zur Sicherheitsleistung stellt eine besondere vertragliche Nebenpflicht des Mieters dar*. Gemäss Bundesgericht sind Vertragsverletzungen durch die Mieterin wie unter anderem die Nichtbringung von vertraglich geschuldeten Nebenleistungen nach der Kün-

KALKSCHUTZ

Verschwenden Sie noch Geld, Salz und Wasser?

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

Jetzt mehr erfahren:

www.hydro-service.ch



Hydro Service
Schweiz



SWISS
CLEANTECH

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

digungsmöglichkeit von Art. 266g Abs. 1 OR zu beurteilen. In anderen publizierten Entscheidungen hat das Bundesgericht in neuerer Zeit aber auch akzeptiert, dass die Verletzung von Sicherungsabreden unter dem Blickwinkel von Art. 257f Abs. 3 OR geprüft wird.

Ungeachtet der vertretenen Lehrmeinungen ist sich die Lehre jedoch darin einig, dass eine *ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR nicht zulässig* ist. Dies ergibt sich bereits aufgrund des Wortlautes von Art. 257d OR, welcher sich lediglich auf Rückstände von fälligen Mietzinsen oder Nebenkosten bezieht und nicht auch auf ausgebliebene Sicherheitsleistungen.

Unzumutbarkeit?

Art. 266g OR und Art. 257f OR Abs. 3 OR setzen voraus, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Gemäss Art. 266g Abs. 1 OR können die Parteien das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Voraussetzung ist ein wichtiger Grund, welcher so gravierend sein muss, dass die Vertragserfüllung dem Kündigenden bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin unzumutbar ist. Ein solcher wichtiger Grund ist nicht leichtthin anzunehmen. Es gilt gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit, die Kündigungsmotive, den Grundsatz der Verbindlichkeit von Verträgen, die Rechtssicherheit und die Interessen der Gegen-

partei abzuwägen. Als wichtige Gründe kommen im Moment des Vertragsschlusses unbekannt, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwerwiegende Umstände in Betracht, welche nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind. Die Umstände müssen sich objektiv gesehen schwerwiegend auswirken. Ist das Mietobjekt schon übergeben und bleibt die Sicherheitsleistung pflichtwidrig aus, verweist ein Teil der Lehre für befristete Mietverhältnisse auf die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR bzw. auf Art. 257f Abs. 3 OR und bei unbefristeten Mietverhältnissen auf die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung.

Auch wenn die *Pflicht zur Sicherheitsleistung wie erwähnt eine vertragliche Nebenleistung* ist, hat sie für den Vermieter in der Praxis jedoch eine ausschlaggebende Bedeutung, deckt sie im Zweifel doch sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Ohne Leistung einer Sicherheit läuft der Vermieter bei fehlender Bonität der Mieterin Gefahr, dass er nach Beendigung des Mietverhältnisses auf unter Umständen hohen Kosten (wie ausgebliebene Mietzinsleistungen, Schadenersatzansprüche bei vorzeitiger Vertragsbeendigung oder ausserordentlicher Abnutzung, Ansprüche des Vermieters im Zusammenhang mit mieterseitigen Erneuerungen oder Änderungen sowie Prozess- und Anwaltskosten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis) sitzen bleibt. Nur schon allein deshalb ist die Fortsetzung des Mietverhältnis-

ses bei Nichtleistung der Sicherheit für den Vermieter in den meisten Fällen unzumutbar.

Fazit

In Ihrem Fall steht eine ordentliche Kündigung mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten nicht zur Verfügung, da es sich um ein bis 31. März 2026 befristetes Mietverhältnis handelt. In den letzten Monaten hat Ihre Mieterin die Zahlungspflichten verletzt, indem Sie den Mietzins immer später bezahlte, dies nicht erst Corona-bedingt. Sie müssen ernsthaft damit rechnen, dass am Ende des Mietverhältnisses Mietzinse ausstehend sein könnten. Eine ausserordentliche Kündigung wäre gültig, wenn man die Nichtleistung der Mietkaution (so wie es ein Teil der Lehre befürwortet) als wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g OR qualifiziert und mit einer Frist von – bei Geschäftsräumen – sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt den Mietvertrag kündigt.

In Anlehnung an den Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 22. März 2021 und an einen Teil der Lehre, der die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung, gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR, befürwortet, können Sie Ihre Mieterin aber auch mit einer Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen in Verzug setzen (aus Beweisgründen eingeschrieben). Sollte innerhalb der Zahlungsfrist die Zahlung der Mietkaution nicht eingehen, könnten Sie mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR kündigen. Suchen Sie allenfalls auch das Gespräch mit Ihrer Mieterin und

klären Sie, ob Ihre Mieterin einen Zahlungsaufschub oder eine Zahlung der Mietkaution in Raten begleichen könnte.

Anmerkung: Beim mietgerichtlichen Entscheid des Mietgerichts Zürich und des Kantonsgerichts Basel-Landschaft handelt es sich nicht um höchstrichterliche Urteile. Es ist darum in jedem Einzelfall, wenn die Sicherheitsleistung nicht bezahlt wird, zu prüfen, ob die vorausgesetzte Unzumutbarkeit gegeben ist. In der Praxis dürfte sich diese Frage sowieso meist nur dort stellen, wo keine ordentliche Kündigung möglich ist, also in befristeten bzw. Mietverhältnissen, die für eine feste, längere Vertragsdauer abgeschlossen wurden.

Quellen:

- Urteil des Mietgerichts Zürich MJ200059-L vom 22. März 2021
- Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht vom 27. Juni 2017 (400 17 86)
- Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Auflage 2018, Art. 257e N 20
- Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1 – 529 OR, 7. Auflage, Widmer, Lüchinger, Oser, Basel 2020



Anita Lankau

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



MIETRECHT

Tod des Geschäftsmieters

«Meine Geschäftsmieterin ist Inhaberin einer Einzelfirma und hat das Pensionsalter bereits weit überschritten. Wir haben einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen bis Ende Dezember 2025. Meine Mieterin hat zwei erwachsene Kinder. Was passiert mit dem Mietvertrag, wenn meine Mieterin vor dessen Ablauf versterben würde?»

Keine automatische Beendigung durch Tod

Das Mietverhältnis wird durch den Tod der Mieterin nicht beendet. Aufgrund des in der Schweiz geltenden Erbrechts, wonach die Erben kraft des Gesetzes mit dem Tod des Erblassers die Erbschaft als Ganzes erwerben (Universalsukzession, Art. 560 ZGB), übernehmen die Erben die Rechte und Pflichten der verstorbenen Person. Der Mietvertrag geht demzufolge automatisch auf die Erben über und wird von ihnen fortgeführt.

Ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit der Erben

Die Erben können das Mietverhältnis aber ausserordentlich mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen (Art. 266i OR). Art. 266i OR gilt nur für natürliche Personen. Dazu zählt auch eine Einzelfirma, unabhängig davon, ob sie im Handelsregister eingetragen ist oder nicht. Bei einem Mietvertrag für Geschäftsräume beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist sechs Monate (Art 266d OR). Als gesetzliche Termine gelten die ortsüblichen Kündigungstermine, diese sind z. B. in den meisten Bezirken des Kantons Zürich Ende März, Ende Juni und Ende September, in der Stadt Zürich nur Ende März und Ende September (in Schaffhausen wäre z. B. jedes Monatsende ausser

31. 12. ein ortsüblicher Kündigungstermin).

Wenn die Erben den ersten gesetzlichen Kündigungstermin nach dem Todestag nicht nutzen, so ist das ausserordentliche Kündigungsrecht verwirkt. Die herrschende Lehre kritisiert diese strengen Voraussetzungen und räumt den Erben eine angemessene «Überlegungsfrist» ein, die sich nach den konkreten Umständen bemesse. Damit würde der nächstmögliche Kündigungstermin auf den übernächstmöglichen verschoben. Eine solche Bedenkfrist kann sich aufdrängen, wenn der Geschäftsinhaber wenige Tage vor Beginn der Kündigungsfrist stirbt und nicht alle Erben bekannt sind oder eine rechtzeitige Benachrichtigung schwierig ist. Diese Bedenkfrist sollte in der Regel aber nicht länger als vier Wochen dauern, da ein längeres Zuwarten für die Vermieterschaft, die an der Schaffung klarer Verhältnisse interessiert ist, nicht zumutbar ist.

Wenn das ausserordentliche Kündigungsrecht verwirkt ist, besteht nur noch die Möglichkeit, die Mietsache gemäss Art. 264 OR vorzeitig zurückzugeben und einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter vorzuschlagen.

Legitimiert zur Kündigung ist der Erbe oder, bei mehreren Erben, alle Erben gemeinsam. Schlagen die Erben die Erbschaft aus, fällt das Mietverhältnis in die amtliche Liquidation. Das



BESUCHEN SIE DEN
HEV ZÜRICH AUF

www.facebook.com/hev.zuerich



Brenner AG
Gartenbau

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN

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

ausserordentliche Kündigungsrecht steht dann dem Konkursamt zu. Dieses hat die Kündigung zu erklären, sobald es vom zuständigen Gericht zur Durchführung der konkursamtlichen Liquidation des Nachlasses bestimmt wurde.

Praktische Auswirkungen hat Art. 266i OR nur für Mietverhältnisse mit einer vertraglichen Kündigungsfrist, welche länger als die gesetzliche ist, sowie für befristete Vertragsverhältnisse und solche mit fester Minimaldauer («frühestens kündbar auf ...»).

Wenn in der vorliegenden Konstellation die Geschäftsmieterin also z. B. im Januar 2023 verstirbt, können die Erben im Kanton Zürich mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende September 2023 kündigen, obwohl der befristete Mietvertrag erst Ende Dezember 2025 ablaufen würde. Die Erben müssen keinen Ersatzmieter stellen und werden auch nicht schadenersatzpflichtig aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses. Wenn die Erben diese Kündigungsmöglichkeit auf den nächsten Kündigungstermin nicht nutzen, läuft der Mietvertrag bis zum vertraglich vereinbarten Ende, also bis Ende Dezember 2025, weiter.

Selbstverständlich ist auch eine Aufhebungsvereinbarung zwischen der Vermieterschaft und den Erben der Mieterschaft auf einen beliebigen Zeitpunkt möglich.

Bei Art. 266i OR handelt es sich um relativ zwingendes Recht, das heisst, die Parteien können diese ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit der Erben der Mieterschaft weder ausschliessen noch erschweren, sondern höchstens

erleichtern. Sie können daher die Kündigungsfrist für die Erben im Todesfall der Mieterin bereits vertraglich verkürzen oder gar eine fristlose Kündigungsmöglichkeit für die Erben vorsehen. Sie können den Erben auch eine längere Bedenkzeit einräumen.

Im Übrigen könnten die Vertragsparteien bereits im Mietvertrag vereinbaren, dass das Mietverhältnis mit dem Tod des Mieters oder der Mieterin ohne Kündigung endet.

Kein ausserordentliches Kündigungsrecht der Vermieterschaft

Dem Vermieter steht kein Kündigungsrecht im Sinne von Art. 266i OR zu, wenn die Mieterin stirbt, er muss sich an die vertragliche Vereinbarung halten. Falls die Erben den Mietzins nicht mehr bezahlen, hat der Vermieter die Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR).

Für den Fall, dass der Vermieter stirbt, gehen die bestehenden Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten auf dessen Erben über, ohne spezielles ausserordentliches Kündigungsrecht.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

1922 – 2022
100 Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Stressfreier Mieterwechsel

Mit den vom Hauseigentümerverband angebotenen Broschüren und Formulare lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen.

«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjekts, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

Der 2018 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Die Beendigung des Mietverhältnisses Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
Mietrecht heute, Thomas Oberle Artikel-Nr. 40054, 2018, 164 Seiten	CHF 34.50	CHF 39.50
Protokollformular 1-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4,5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
Protokollformular 4-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
Mängelliste (Garnitur 3-fach) Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

Bestellformular sehen Seite 51/52

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



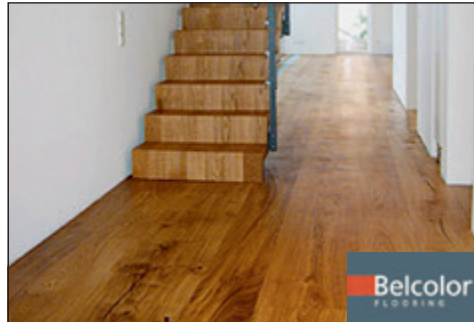
DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

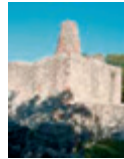
Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 058 344 91 22
E-Mail Inserate@hev-zuerich.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.	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	2.50
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	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
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50
20001	Hausordnung deutsch (2014) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		2.50
20010	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		2.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50
30020	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50
20071	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	Bewerbung für Hauswartdienste		2.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
10060	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50
10051	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.50

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

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege & Baumbeurteilungen

fällag
Spezialfällarbeiten

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



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) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	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 (2018)	34.50	39.50
40060	Kombipkt. GU-Wervtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) NEU	29.50	34.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	Zahlen und Fakten	17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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



Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

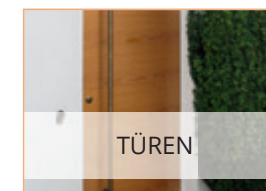
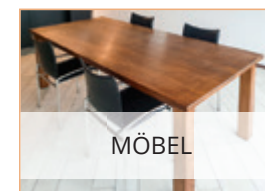
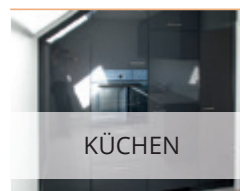
**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?
Reden und rechnen Sie mit uns!**

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



Schreinerei Hanspeter Rüttschi
erfüllt Ihre Wohnträume



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

www.schreinerei-ruetschi.ch

Sumpffieber anwendend	Urlaubsfahrt Okkupator		Pastasorte aus der Toskana	Insektizid (Abk.) Erbfolge (Abk.)	Preis englisch: Mahlzeit	Vorsilbe spanisch: dir, dich	Schneehütten der Eskimos
	5		Wider-spre-chung Langohr		3		
gedankenlos				Öllieferländer-verbund (Abk.)	englisch: bei Rufname Walesas	Moment	grosse Not
schweiz. Sängerin (Lys) † 2018			linke Konto-seite		nicht alt Kraft, Energie (engl.)		
Segelwenderuf gut trainiert		ital.: Pfeffer West-europäer			Ader-schlag		
			span. Mehr-zahl-artikel	Widerhall engl. Biere		europ. Fussball-bund (Abk.)	Schiffs-etage
Stadtteil von Athen	Ort am Bielersee lat.:Gruss				nicht verheilt Amt-s-tracht		4
Gelände				Schul-stadt an der Themse	Anker-platz nicht dagegen		
tropisches Edelholz	Ball-sport-begriff	Ort im Kt. Uri Heil-pflanze					1
						Arktis-vogel schon	
			glatter Stock				8
zartrot	Männer-name Jubelwel-le (La ...)		Back-stelle frz. Al-penkurort			franzö-sischer Männer-name	spanisch: da, dort
			afrika-nische Kuh-antilope		Frauen-kurzname Umlaut		
Auto-bahn-gebühr	Ultra-violett-strahlung (Abk.)			Harems-wächter			7
			feine Haut-öffnung			22. Buch-stabe des griech. Al-phanabets	

HEV222

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 16.03.2022. 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

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

Sudoku schwer

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

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



Wenn ein Morgenrot dazukommt, sind die Nackten besonders eindrücklich.

AUF SPARFLAMME DURCH DIE KALTE JAHRESZEIT

Nackte Tatsachen

Nackt, ganz ohne Feigenblatt, stehen die Laubgehölze im winterlichen Garten und im einheimischen Wald. Längst haben sie ihr Blattkleid abgeworfen und sich auf schwere Schneelasten und stürmische Winde eingerichtet. Mit ihrer Nacktheit steigern sich ihre Aussichten, die kalte Jahreszeit ohne Schaden zu überstehen. Die meisten strecken ihre Zweige himmelwärts, als ob sie mögliche Niederschläge empfangen möchten. Tatsächlich fließen Regentropfen Ästen und Stämmen entlang zu Boden und versickern im Wurzelgeflecht des Baumes oder Strauches, ein Vorrat für den kommenden Sommer.

Während langer Zeit bevorzugte ich im Winter vor allem die immergrünen Gehölze, weil sie den Garten beleben und ihn strukturieren. Ich schwärmte für Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Mahonia, Duftblüten (*Osmanthus*) oder Stechpalmen (*Ilex*). Ich lobte Efeu (*Hedera*), Eiben (*Taxus baccata*) oder Rhododendron und neben den Koniferen andere immer- und wintergrüne Bäume und Sträucher wie die mexikanische Orange (*Choisya ternata*), die verschiedenen Kirschlorbeeren (*Prunus laurocerasus*) oder gar die Immergrüne Magnolie (*Magnolia grandiflora*). Die

«Nackten» hingegen beachtete ich höchstens wegen ihrer Rinde, wie z. B. den Schlangenhautahorn (*Acer rufinerve*), oder wegen der ausgeprägten Knospen der Sternmagnolie (*Magnolia stellata*). Besonders bemerkenswert kamen mir (und tun es immer noch) die im Winter blühenden Gehölze wie die Zaubernuss (*Hamamelis*) oder gar die etwas sparrige Winterblüte (*Chimonanthus praecox*) vor. Die Laubgehölze hingegen fristeten in meinen «Wintervorstellungen» ein Dornröschendasein.

Es brauchte eine wegen Grippe verordnete Bettruhe, die mir die Augen öffnete. Da ich den Tag nicht einzig und alleine lesend verbringen konnte (und mich ärgerte, dass ich mich an sonnigen Tagen im Haus aufhalten musste), entdeckte ich plötzlich, wie faszinierend Nacktheit sein kann. Ich betrachtete den unser Grundstück umgebenden Laubwald, die Eichen, Rot- und Hainbuchen, Erlen, Bergahornbäume und Linden und merkte gleichzeitig, dass ich sie ohne Blattschmuck nicht einmal unterscheiden konnte.

Individuelle Charaktere

Kaum gesund, ging ich durch den Garten und schaute unsere eigenen Laubgehölze mit anderen Augen an. Dabei fiel mir auf, wie faszinierend die Strukturen der Kronen sind. Ausserdem war ich froh, dass die meisten Bäume und Sträucher nicht geschnitten worden waren, denn am besten gefielen mir diejenigen, die quasi «freien Lauf» genossen oder aber von einem Spezialisten gekonnt gepflegt worden waren wie beispielsweise unser Feldahorn (*Acer campestre*), der dank jahrelan-

In den Knospen ist am meisten Zucker eingelagert.





Ob König Heinrich VIII. tatsächlich an der damals jungen Eiche vorbeiritt?



Der Feldahorn wird von Jahr zu Jahr charaktervoller.



Bitterorangen sind ein beliebtes Vogelversteck, nicht nur im Winter.

ger Bearbeitung durch Baumpfleger einen individuellen, knorrigen Wuchs entwickelte.

War ich unterwegs, achtete ich vermehrt auf die Laubgehölze in der Landschaft. Vor allem die alten Bäume, die bei Unwettern oder wegen Krankheiten Äste verloren hatten, fielen mir als individuelle Charaktere auf. Ich nahm das Foto der fünfhundertjährigen Eiche (*Quercus robur*) hervor, welches mich an verschiedene Aufenthalte in England erinnert. Laut unserem Freund Peter sah sie den berühmten König Heinrich VIII. (1491–1547) einst vorbeireiten, wobei sie damals wohl eher ein unscheinbares Bäumchen war. Tatsächlich steht sie auf ehemaligem königlichem Jagdgebiet. Mich erstaunt, dass sie offensichtlich vor längerer Zeit für Nachwuchs sorgte, denn die Tochter ist nicht viel bescheidener in der Grösse, indessen bedeutend schlanker.

Gartenkompatible Sorten

Für unsere meist kleineren Gärten eignen sich weder die einheimischen Stiel- noch die Traubeneichen (*Quercus robur* und *Q. petraea*), denn sie können bis vierzig Meter hoch werden. Glücklicherweise kennen Baumschulisten dieses Problem der Besitzerinnen und Besitzer von Hausgärten und bemühen sich um die Züchtung von

Zwergformen, wie z. B. die kleine Zerr-Eiche (*Quercus cerris* «Curly Head»)¹, die säulenförmig wächst und stark gebuchtete Eichenblätter hat.

Auch Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) passen eher in Landschafts- als in Hausgärten, wo sie allerdings gern für geschnittene Hecken verwendet werden. Wer auf frei wachsende Buchen nicht

verzichten möchte, findet kleinwüchsige Sorten, die sich eignen. Mir selber ist es wichtig, dass die Laub abwerfenden Gehölze nicht nur interessante Blätter haben, sondern auch blühen. Deshalb gefallen mir im Winter die verschiedenen Felsenbirnen (z. B. *Amelanchier lamarkii*), deren Astwerk dunkel und eher fein ist. Ebenfalls schätze

ich die diversen Schneebälle (*Viburnum*) mit unterschiedlichen Wuchsformen wie den etagenförmigen Wuchs des *Viburnum plicatum* oder der schlanken Erscheinung des *Viburnum sargentii* «Onondaga». Die Mehrzahl der Schneebälle zeichnet sich durch weniger stark verzweigte Äste aus als andere Gehölze.

Bestimmt ist es empfehlenswert, die Bäume und Sträucher vor dem Auswählen im Frühjahr oder Herbst im Winter zu beobachten. Da fallen einem auch die roten und gelben Zweige der Hartriegel (*Cornus alba* und *C. sanguinea*) auf. Wie wär's mit einer überhängenden Berberitze (*Berberis thunbergii*), einem vasenförmig bis aufrecht wachsenden Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) oder selbstverständlich einer Himalaya-Birke (*Betula utilis*)? Wunderschön finde ich zu-



Abendstimmung im Altener Laubwald.

¹ Die Baumschule Stöckmann in Norddeutschland bietet unter dem Begriff «nasto» ein Sortiment von Kleingehölzen an, die sich nicht nur für Hausgärten, sondern auch als Topfpflanzen eignen. Wir haben neben der erwähnten Zerr-Eiche verschiedene kleine Rotbuchen der Gärtnerei im Garten. Diverse Baumschulen und Gartencenter in der Schweiz haben einige davon in ihr Sortiment aufgenommen. www.nasto-symphonie.de.



In der Abendsonne scheinen diese Bäume zu glühen.



Mit Raureif behangen sind die Laubgehölze besonders attraktiv.



Der Duftsneeball kann den Frühling fast nicht mehr erwarten.

dem die nackten japanischen, eher hohen Ahornbäume (*Acer japonicum* «Osakazuki» als Beispiel), die im Gegensatz zu ihren schirmförmigen Brüdern (*Acer palmatum* «Dissectum» und andere) ihre Äste in die Höhe recken.

Wenn aus Zwergen Riesen werden

Meine obige Auswahl an Laubgehölzen ist winzig im Vergleich zum Angebot in Baumschulen. Ich habe mich dabei auf Bäume und Sträucher konzentriert, die ohne Schnitt auskommen oder gar eine edlere Gestalt entwickeln, wenn der Gärtner Schere und Säge nicht zur Hand nimmt. Selbstverständlich habe ich längst erfahren, dass man nicht allen Pflanzen freien Lauf gewähren kann, denn wie oft habe ich ein vermeintlich zwergig wachsendes Sträuchlein erworben, das mir unversehens über den Kopf wuchs. Ein oft erwähntes Beispiel ist die Zwergweibe (*angeschrieben: Taxus baccata 'Nana'*), die wir als Balkonpflanze kauften. Mittlerweile gehört das mindestens fünf Meter hohe Nadelgehölz zu unseren

² Wir nennen diejenigen Pflanzen «wertvoll», die regelmässig den Eingriff einer professionellen Gärtnerin oder eines Baumpflegers verlangen.

«wertvollen» Gehölzen², welche in regelmässigen Abständen von einem Baumpfleger am unbändigen Wachsen gehindert werden.

Zuckerdepot in den Knospen

Wenn ich – am Schreibtisch sitzend – nach draussen schaue und die Laubgehölze nackt in der Kälte stehen sehe, frage ich mich, ob sie nicht doch einen Wintermantel bräuchten. Natürlich ist dem nicht so, denn da sie das Blattkleid vorsorglich abgeworfen haben, fällt der Wasserverbrauch für die Fotosynthese weg. Die Feuchtigkeit im Stamm kann daher auf ein Minimum reduziert werden. Zudem isoliert die verholzte Rinde oder Borke die Leitbahnen vor dem Einfrieren. Damit ist noch nicht genug: In den einzelnen Zellen ist nämlich Zucker zur Verhinderung des Gefrierens eingelagert, wobei das grösste Lager in den Knospen vorhanden ist. Diese wiederum sind nicht mit einer dicken Rinde geschützt, weshalb sie im Frühjahr so schnell wie möglich austreiben, quasi um ihre Verantwortung loszuwerden! Die Gärtnerin freut's, denn im Lenz sehnt sie sich genauso wie die unzähligen Insekten nach Blüten, Duft und Farben. Frostnächte im Frühjahr sind nicht nur für die vorwitzigen Blüten eine Gefahr, sondern auch für

die jungen Zweige, die noch keine dicke «Haut» (= Rinde) haben. Vom Feigenbaum habe ich jedoch gelernt, wie widerstandsfähig Gehölze sind, treiben sie doch häufig wieder aus und lassen mögliche Frostschäden schnell vergessen.

Noch sind die Spätfröste in weiter Ferne, die nackten Bäume und Sträucher befinden sich nicht im Winterschlaf, aber auf Sparflamme. Gärtnerinnen und Gärtner haben etwas mehr Musse, um sich am Vorhandenen zu freuen und gleichzeitig zu überlegen, wo noch ein Plätzchen frei wäre, um eine besondere Schönheit zu platzieren. Lässt sich keine Leerstelle finden, tröstet ein Spaziergang durch unsere einheimischen Laubwälder, vielleicht wenn Raureif die nackten Tatsachen verzaubert?



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

INFLUENCER FÜR WILDE WÄLDER

And the Winner is ...

In meinem heutigen Artikel möchte ich Ihnen eine preisgekrönte Persönlichkeit näher vorstellen. Dabei geht es nicht um einen Oscargewinner oder den Gewinner des «Sports Awards» 2021 – ein englischer Ausdruck übrigens, der auch für bekannte Fernsehmoderatoren praktisch unaussprechbar ist –, nein, es geht hier um das von der Pro Natura auserwählte Tier des Jahres 2022. And the Winner is: *Eliomys quercinus*, auch bekannt unter dem etwas weniger elitären Namen Gartenschläfer.

Schlafmäuse

Der Gartenschläfer ist ein Vertreter der Familie der Schlafmäuse. Zu dieser Familie gehören bei uns auch noch der Siebenschläfer, der Baumschläfer und die Haselmaus. Mit ihrem dichten weichen Fell und den Kulleraugen muss man diese Kletterkünstler einfach gernhaben. Da hatte es der kleine Bachflohkrebs als Tier des Jahres 2021 schwerer, da ihm wahrscheinlich nur Biologen etwas Niedliches abgewinnen konnten. Die vier Schönheiten, die man ohnehin wenig zu Gesicht bekommt, werden sie zurzeit nicht antreffen, da sie alle in ihren Nestern, Asthaufen oder Erdhöhlen in einen tiefen Winterschlaf versunken sind.

Der Gartenschläfer – Influencer für wilde Wälder

Der ursprüngliche, natürliche Lebensraum dieses nachtaktiven Nagers, der strukturreiche Wald mit Baumhöhlen, Totholz, Büschen und auch felsigen Arealen, wurde in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich dezimiert. Zwischenzeitlich fand der Gartenschläfer zwar neue Lebensräume in vielfältigen Kulturlandschaften mit Obstgärten, Hecken und leicht zugänglichen Scheunen. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft wurden aber diese Ersatzlebensräume immer seltener. Das fotogene Tierchen wirbt deshalb als Tier des Jahres für die Erhaltung und Förderung wilder Wälder und naturnaher Kulturlandschaften.



Der naturbelassene Wald als Lebensraum bedrohter Tiere.

Bild: Pro Natura

Lebensweise des Gartenschläfers

Der Gartenschläfer ist ein Nagetier mit einem sehr guten Gehör, einer ausserordentlichen Sehkraft und mit empfindlichen Tasthaaren. Die Verbreitung in der Schweiz beschränkt sich heute auf mittlere und subalpine Lagen.

Seine Nahrung sucht er vorzugsweise auf dem Boden: Als Allesfresser ernährt er sich von Insekten, Würmern, Schnecken, aber auch von Früchten, Samen und Knospen.

Die dämmerungs- und nachtaktive Schlafmaus baut sich kugelförmige Nester aus Moos, Laub, Haaren und Federn. Gartenschläfer besit-

Bild: pixabay

zen mehrere Nester, zwischen denen sie bei Gefahr rasch wechseln können. Sie finden sich in Nischen zwischen Steinen und Felsen, in Zwischenräumen von Baumrinden sowie in Erdlöchern und Nistkästen.

Nach dem Sonnenuntergang verlässt der Gartenschläfer sein Nest und kehrt kurz vor Sonnenaufgang wieder zurück. Seine höchste Aktivität zeigt er um die Mitternachtsstunden. Unterbrochen werden die aktiven Phasen durch mehrere Ruhepausen, die der Gartenschläfer ausserhalb des Nestes verbringt. Bei sehr niedrigen Temperaturen schränkt er seine Aktivitäten ein. Er zieht sich dann öfters in seine Verstecke zurück. Im Frühjahr werden auch unregelmässige Tagesaktivitäten beobachtet, welche wahrscheinlich auf die beginnende Paarungszeit zurückzuführen sind.

Der Winterschlaf des Gartenschläfers dauert von Ende Oktober bis April. Dazu ziehen sich die Tiere meist in tiefe Fels- oder Erdhöhlen zurück, einige überwintern aber auch in Nistkästen. Zu



Gartenschläfer beim Winterschlaf.

Bild:Pro Natura

den Feinden des Gartenschläfers zählen Eulen und Käuze. Ausserdem sollte er auch seinen weiteren Fressfeinden, wie z.B. dem Marder, dem Fuchs, aber auch der Katze, nicht zu nahekommen.

Die Paarungszeit beginnt kurz nach dem Erwachen aus dem Winterschlaf. Gartenschläfer leben polygam. Das Männchen versucht, möglichst viele weibliche Tiere zu decken. Diese sig-

nalisieren mit einem auffälligen lauten Pfeifen ihre Paarungsbereitschaft. Nach der dreiwöchigen Tragzeit werden zwischen Mai und Juli vier bis sechs Jungtiere geboren. Für deren Aufzucht sind ausschliesslich die Weibchen zuständig. Sie säugen die Jungen vier Wochen lang und nach 40 Tagen sind diese selbstständig.

Die Verwandtschaft

Der bekannteste Verwandte des Gartenschläfers ist der *Siebenschläfer*. Mit einer Gesamtlänge von rund 33 Zentimetern ist er die grösste und verbreitetste Schlafmaus in der Schweiz. Der Pelz ist einfarbig blaugrau, der Schwanz buschig, aber es fehlt die gartenschläfertypische «Zorro-Maske». Der Siebenschläfer ist im Gegensatz zum Gartenschläfer auch im Mittelland noch recht verbreitet. Den Winterschlaf hält er zwischen Oktober und April in einer Erdhöhle. Gelegentlich haust der Siebenschläfer in unseren Dachböden, wo er lärmempfindliche menschliche Hausmitbewohner gehörig nerven kann ...

Der Baumschläfer ist äusserst selten.

Bild: wikipedia



Der kleinste Bilch: Die Haselmaus.

Bild: wikipedia

Die *Haselmaus* ist mit einer Länge von 14 Zentimetern von Kopf bis Schwanzende der kleinste einheimische Bilch. Sie ist auch aufgrund ihrer Nachtaktivität und ihres Lebensraums in Wäldern und Gehölzen eher selten zu beobachten. Ihre Anwesenheit verrät sie aber durch ihre Technik des Nüsseknackens. Als grosse Nussliebhaberin hinterlässt die Haselmaus beim Öffnen der Nüsse charakteristische Spuren in deren Schale: ein kreisrundes Loch mit Nagespuren ihrer Zähne. Der nachtaktive Bilch ist für den Bau seiner kugelförmigen Nester, in welchen auch die Jungen zur Welt gebracht werden, bekannt. Die Überwinterung findet zwischen September und April statt. Im Gegensatz zum Siebenschläfer sind Haselmäuse in Häusern äusserst selten anzutreffen.

Der *Baumschläfer* hat mit dem Gartenschläfer den «Zorrostreifen» gemeinsam. Die Zeichnung ist jedoch weniger stark ausgeprägt.

Der Siebenschläfer – ein guter Kletterer und oft unerwünschter Hausbesucher.
Bild: wikipedia



Eliomys quercinus: Steckbrief

Zuordnung

Der Gartenschläfer ist ein Nagetier aus der Familie der Bilche (Schlafmäuse). Sein wissenschaftlicher Name ist «Eliomys quercinus». In der Schweiz leben drei weitere Arten der Bilchfamilie: der Siebenschläfer, die Haselmaus und der seltene Baumschläfer.

Aussehen

Auffällige schwarze Kopfzeichnung («Zorro-Maske»), rotbraun-grau gefärbtes Fell, Flanken und Unterseite weiss, behaarter Schwanz mit langhaariger Quaste am Ende.

Grösse

Körperlänge 12–17 cm, Schwanzlänge 10–14 cm.

Gewicht

60–90 g, im Winter bis 130 g.

Lebensweise

Ausgedehnter Winterschlaf von Oktober bis April in Baumhöhlen, Felsspalten, Mauern, Gebäuden und Höhlen. Gartenschläfer sind nachtaktiv. Sie verbringen den Tag in kugelförmigen Nestern, die sie in Baum- und Felshöhlen, Nistkästen und auch in Gebüsch anlegen.

Nachwuchs

Nach einer Tragzeit von 21 bis 23 Tagen bringen die Weibchen zwischen Mai bis Juli vier bis sechs Junge zur Welt, die nach vierzig Tagen selbstständig werden.

Lebensdauer

bis zu 5 Jahre.

Nahrung

Der Gartenschläfer ist ein Allesfresser: Er frisst Insekten, Spinnen, Würmer, Schnecken und Eier. Ist aber auch Früchten, Samen und Knospen sehr zugehen.

Verbreitung

Mittlere und höhere Lagen im Jura und in den Alpen. Im Mittelland nicht mehr auffindbar.

Status Schweiz

Nicht gefährdet, aber geschützt.



Charakteristische Fressspuren der Haselmaus. Bild: wikipedia

Er ist ein Bergwaldbewohner und kommt in der Schweiz sehr selten vor. Einige wenige Nachweise gibt es einzig im Raum Münstertal / Nationalpark, wo der ortstreue Bilch selbst gebaute freistehende Nester, Höhlen und auch verlassene Vogelnester bewohnt. Den Winterschlaf verbringt er von Oktober bis April in frostfreien Verstecken unter der Erde.

Erhaltung und Förderung von Lebensräumen

Der Gartenschläfer als Botschafter für wilde Wälder und vielfältige Kulturlandschaften ist für mich auch der Stellvertreter für viele weitere Tierarten, deren Überleben durch die Zerstörung ihrer ursprünglichen Lebensräume gefährdet ist. Es gibt wohl einige einheimische Tierarten, die als sogenannte Kulturfolger Ersatzlebensräume finden. Der Gartenschläfer ist aber Repräsentant für den grössten Teil der Tierarten: Er steht für alle, die sich an die menschengemachten Umwelt- und Lebensraumveränderungen nicht anpassen können. Um ihnen eine Überlebenschance zu geben, ist es notwendig, dass ihr ursprünglicher Lebensraum erhalten bzw. zurückgegeben wird.



Urs Baserga
Dr. sc. nat. ETH
Alten/ZH

LENDENMANN

Kaminfeger- und **Dach-Service** AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

- ▲ Alle Kaminfeger-Arbeiten für Gas-, Öl und Holzfeuerungen
- ▲ Feuerungskontrollen
- ▲ Impulsberatungen
- ▲ Dachservice für Steil und Flachdächer

Ernstt Lüpss AG

Sanitär

Spengler

Dachdecker

Heizung

Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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

GART
IDEE



für Balkonfarmer,
Beetlipflanzer,
Oasengeniesser,
und Terrassengrilleure

Mit dem Blick über den Gartenrand hinaus!
Wir sind die Profis für Ihre Grünoase – genau dann, wenn Sie Ideen brauchen. Mit unseren professionellen Angeboten verwandeln wir Ihr erweitertes Wohnzimmer in ein persönliches Wohlfühl-Biotop.

Wir nehmen uns Zeit für eine kompetente, persönliche Beratung.
Ihr Projekt wird auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt – tolle Lösungen sind nicht allein von Gartengrösse und Budget abhängig.

Gartenerweiterung, Neubepflanzung, Balkon- und Terrassenbegrünung oder ein Biotop auf dem Dach ...

Wir legen grossen Wert auf umweltbewusste Gartenpflege.
Gartidee setzt auf Nützlinge und Nutzpflanzen und hilft so mit, die Biodiversität zu fördern. Pestizide werden nur im Notfall eingesetzt.



GARTIDEE
Burghofstrasse 30
8157 Dielsdorf
Telefon 044 850 48 48
info@gartidee.ch
www.gartidee.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

BIRMENS DORF – 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: Andreas Egli
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Fabian Gehrigh, 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

ISOS – Eine ewige Baustelle ...

In der Stadt Zürich gelten gemäss dem Schweizerischen Inventar für Ortsbildschutz (ISOS) für 76 Prozent aller Bauzonen Erhaltungsziele. Das bedeutet, dass sie nicht einfach umgebaut oder verändert werden dürfen, sondern dass die Baubehörde für solche Projekte Auflagen erlässt. Gleichzeitig soll mit dem vor bald zehn Jahren in Kraft getretenen Raumplanungsgesetz die Verdichtung nach Innen forciert werden. Die wachsende Schweizer Bevölkerung soll in Zukunft vorwiegend in den bereits bestehenden Baugebieten untergebracht werden.

Anfang 2017 habe ich die parlamentarische Initiative «Verdichtung ermöglichen. Beim ISOS Schwerpunkte setzen» eingereicht, damit es beim Schutz von Ortsbildern auch Ausnahmen geben kann. Dies vor allem dann, wenn ein öffentliches Interesse dem Schutzziel entgegensteht. Die Verdichtung nach innen soll hierbei ein solches öffentliches Interesse darstellen. Es geht nicht darum, den Ortsbildschutz komplett auszuhebeln, aber die Schutzmassnahmen dürfen nicht so weit gehen, dass jegliche Innenentwicklung verunmöglicht wird. Gleichzeitig hat Nationalrat Gregor Rutz einen ähnlichen Vorstoss eingereicht, der Zielkonflikte und Widersprüche im ISOS ebenfalls beseitigen möchte.

Damit die Innenverdichtung gelingen kann, muss es dafür klare Regeln geben, welche Gebäude ins ISOS aufgenommen werden. Dies verlangt eine Motion von Nationalrat Fabio Regazzi. Heute wird weder im Gesetz noch in einer Verordnung verbindlich festgelegt, weshalb und nach welchen Kriterien ein Ortsbild überhaupt ins ISOS aufgenommen wird. Es ist notwendig, dass ein verbindlicher Kriterienkatalog in der Verordnung über das ISOS geschaffen wird, da dieses stetig erweitert und ganze Siedlungen faktisch unter Schutz gestellt werden. Dies erschwert die Verdichtung oder verunmöglicht sie gar. Eine verstärkte Interessenabwägung tut in der Raumplanung generell Not.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Vorstössen wurde Ende des letzten Jahres ein Bericht erarbeitet, der erhebliche Schwachstellen verortet. So führen lückenhafte planerische Verfahren, Fehler bei der Anwendung des Inventars und unsachgemässe Interessenabwägungen zu Schwierigkeiten bei der Berücksichtigung und Akzeptanz des ISOS. Vorab ist nun das Bundesparlament gefordert, Nachbesserungen sind dringend angezeigt.

H. Egloff
Hans Egloff

Wir sparen an nichts. Ausser am Erdöl.

StoTherm Aims®. Das nachhaltigste Wärmedämm-Verbundsystem von Sto.

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



Weitere Informationen
finden Sie unter stoag.ch



AZB

Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch