



- Steuererklärung: Welche Kosten können neben dem Unterhalt abgezogen werden?
- Mietrecht: Die Mängelrüge bei der Wohnungsabnahme
- Hungrige Schützlinge: Auch Pflanzen leben nicht allein von Luft und Liebe

# Wir sparen an nichts. Ausser am Erdöl.

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

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



Weitere Informationen  
finden Sie unter [stoag.ch](https://stoag.ch)



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

## Aktueller denn je: Energetische Gebäudesanierungen

Am 2. März stimmte der Zürcher Gemeinderat einem Förderprogramm «energetische Gebäudesanierungen» zu. In einer Pilotphase von 2022 bis 2025 unterstützt es Hauseigentümer, wenn sie ihre Liegenschaft einer Gesamtsanierung unterziehen, mit 18,7 Millionen Franken. Mit zusätzlichen 13,5 Millionen Franken soll der Umstieg auf eine CO<sub>2</sub>-freie Wärmeproduktion gefördert und beschleunigt werden.

Vorstösse bezüglich Klimaschutz-Zielsetzung gab und gibt es in der Stadt Zürich seit Jahren. Die erwähnte Weisung datiert vom 8. September 2021. Sie hat also mit den derzeitigen Ereignissen in der Ukraine nichts zu tun. Seit als stabil und zuverlässig geltende Energielieferketten sich als hochproblematisch erweisen und die Energiepreise in einem unvorstellbaren Tempo in die Höhe schiessen, hat das von ihr anvisierte Ziel aber dramatisch an Dringlichkeit gewonnen.

Ganz unabhängig davon haben die Hauseigentümer allerdings schon in den Jahren zuvor ihre Liegenschaften gut unterhalten, insbesondere in energetischer Hinsicht. Zahlen des Bundes belegen, dass sie weder Kosten noch Mühen gescheut haben, um der Umwelt und dem Klima Sorge zu tragen. So konnten sie die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudesektors 2019 gegenüber 1990 um satte 34,5% senken – notabene trotz erheblichen Bevölkerungswachstum und einer Zunahme der Wohnflächen. Die Wahl der richtigen Heizungsstrategie im Rahmen der individuellen finanziellen Möglichkeiten ist, wie wir aus unserer telefonischen Bauberatung wissen, eine ihrer Hauptsorgen.

Für die Sanierung von Altbauten gibt es keine allgemeingültige Lösung. Jedes Projekt ist eine hochkomplexe Angelegenheit und wirft neue Fragen auf. Der planerische Aufwand ist enorm, der administrative leider auch. Wichtig ist daher, dass die Förderprogramme Investitionswillige nicht mit noch mehr zeitraubendem «Papierkram» abschrecken.

Inwieweit die Fördermassnahmen der energetischen Erneuerung bestehender Bausubstanz zusätzlichen Schub verleihen werden, bleibt insofern abzuwarten. Sicher ist es aber die geeignetere Stossrichtung als irgendwelche Form von Zwang. Freiwilligkeit und Eigenverantwortung sind für Hauseigentümer keine leeren Worte, sondern haben sich nachweislich bewährt.

Albert Leiser



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

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

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

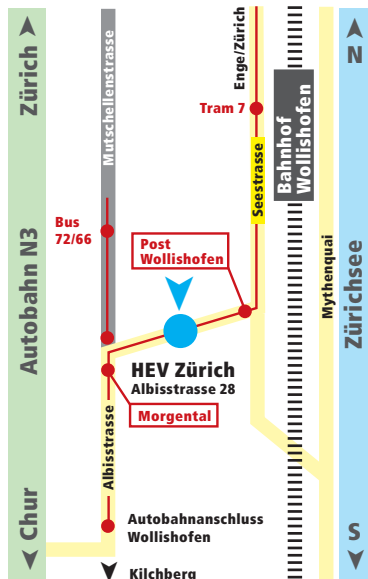
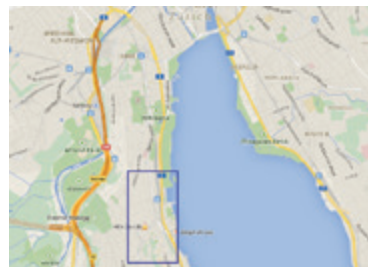
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
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  
MLaw Katja Stieghorst,  
Juristin HEV Schweiz  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

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

Auflage: 60 270  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

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

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.

**printed in  
switzerland**

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

**LinkedIn**  
linkedin.com/company/hev-zuerich

**facebook.com/hev.zuerich**

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

| SEITE DES DIREKTORS                                       |          |
|---|----------|
| <b>Aktueller denn je: Energetische Gebäudesanierungen</b> | <b>3</b> |

| SEITE DES PRÄSIDENTEN         |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>«Einen auf den Deckel»</b> | <b>62</b> |

| AKTUELL   |          |
|---|----------|
| <b>BASS-STUDIE<br/>Mieterverband verbreitet Ammenmärchen der Umverteilung</b> | <b>7</b> |

| STEUERERKLÄRUNG   |           |
|---|-----------|
| <b>Wohneigentum: Welche Kosten können neben dem Unterhalt abgezogen werden?</b> | <b>10</b> |

| STRESS VERMEIDEN                                     |           |
|--|-----------|
| <b>Darauf ist bei der Wohnungsübergabe zu achten</b> | <b>13</b> |

| IN EIGENER SACHE   |           |
|--|-----------|
| <b>Maximilian Müller neuer Leiter Baumanagement HEV Zürich</b> | <b>16</b> |

| IN EIGENER SACHE                                |           |
|---|-----------|
| <b>Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»</b> | <b>16</b> |

| POLITIK                     |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>«Aus dem Kantonsrat»</b> | <b>20</b> |

**ZUM TITELBILD**

Sorgen regelmässig für Diskussionen und Kontroversen: Mietwohnungen in der Stadt Zürich.  
Bild: Adobe Stock

| TRENDS                             |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>OUTDOOR<br/>Ferien zu Hause</b> | <b>24</b> |

| RECHT   |           |
|---|-----------|
| <b>MIETZINSKALKULATION<br/>Kostendeckende Bruttorendite: Was gilt als «neuere Baute»?</b> | <b>29</b> |

| MIETRECHT  |           |
|--|-----------|
| <b>Was soll ich tun, wenn mein Mieter den Mietzins hinterlegt?</b> | <b>32</b> |

| MIETRECHT                                     |           |
|---|-----------|
| <b>Die Mängelrüge bei der Wohnungsabnahme</b> | <b>35</b> |

| MIETRECHT   |           |
|---|-----------|
| <b>Ist eine Mietzinserhöhung im gegenseitigen Einvernehmen möglich?</b> | <b>38</b> |

| NATUR   |           |
|---|-----------|
| <b>HUNGRIGE SCHÜTZLINGE<br/>Auch Pflanzen leben nicht allein von Luft und Liebe</b> | <b>49</b> |

| FARBKÜNSTLER  |           |
|---|-----------|
| <b>Nicht bis zum Sommer warten: Zimmerhortensien blühen schon ab April!</b> | <b>57</b> |

| SERVICE   |           |
|---|-----------|
| <b>Marktplatz</b>   | <b>17</b> |
| <b>AUSFLUG MITGLIEDERFORUM<br/>Bern und sein Bundeshaus</b> | <b>18</b> |

| SEMINAR   |           |
|---|-----------|
| <b>«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»</b> | <b>31</b> |

| DRUCKSACHENVERKAUF                    |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>Informationen zum Nachbarrecht</b> | <b>40</b> |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Bestellformular</b> | <b>43</b> |
|------------------------|-----------|

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Kreuzworträtsel</b> | <b>46</b> |
|------------------------|-----------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>Sektionen-Info</b> | <b>60</b> |
|-----------------------|-----------|



## 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



## BASS-STUDIE

# Mieterverband verbreitet Ammenmärchen der Umverteilung

Die vom Mieterverband aufgrund der BASS-Studie verbreitete Umverteilung infolge angeblich nicht weitergegebener Hypothekarzinsenkungen ist ein Ammenmärchen und beruht auf falschen Annahmen: Die BASS-Studie vergleicht die Entwicklung des Mietpreisindex mit der Entwicklung der Hypothekarzinsen und der Teuerung. Effektiv erfolgte Investitionen in den einzelnen Jahren fehlen vollständig. Gerade diese Kosten fallen aber ganz massiv ins Gewicht. Zudem wird die gesetzlich vorgesehene Zulässigkeit der orts- und quartierüblichen Mieten unterschlagen.

Die «Studie» des Büro BASS ist ein Parteigutachten im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz (SMV). Dabei handelt es sich um Aufgewärmtes aus dem Jahr 2006. Es soll dem SMV dazu dienen, die politischen Forderungen des Verbandes durch angebliche Fakten zu «legitimieren». Aus einer Gegenüberstellung der Entwicklung des Mietpreisindex einerseits und der Entwicklung der Hypothekarzinsen (Referenzzinssatz) sowie der Teuerung andererseits wird abgeleitet, die Mieter hätten in der Periode von 2006 bis 2021 zu viel an die Vermieter bezahlt. Es wird suggeriert, die Vermieter hielten sich nicht ans Mietrecht.

### Die behauptete Umverteilung ist schlicht falsch

Sie ist ein Ammenmärchen und beruht auf falschen Grundlagen. Zentrale Faktoren des Mietrechts werden vernachlässigt: Neben den Referenzzinsen und der allgemeinen Teuerung sind gemäss Gesetz noch weitere Kostenentwicklungen zu berücksichtigen:

- Gestiegene Betriebskosten (Versicherungsprämien, Wartungskosten für Anlagen wie Aufzüge, Hauswartkosten etc.) sowie die Steigerungen der effektiven Unterhaltskosten etwa zur Anpassung an technische Anforderungen sowie Umwelt- und Sicherheitsauflagen wie Brandschutz werden völlig ausser Acht gelassen.

- Vernachlässigt werden sodann die Mehrleistungen und wertvermehrenden Investitionen oder umfassende Überholungen. Gerade diese Kosten fallen ganz massiv ins Gewicht. Es werden jährlich Milliardenbeträge in baubewilligungspflichtige Umbauten und Sanierungen von Gebäuden investiert. Dazu kommen noch zumindest ebenso bedeutsame Investitionen für Bäder- oder Küchensanierungen, Fassadendämmungen etc., die keiner Bewilligung bedürfen und damit statistisch gar nicht erfasst sind. Durch diese Investitionen wurden bedeutende Mehrwerte geschaffen, die gemäss Mietrecht einen Mietaufschlag rechtfertigen. Diese Erhöhungen konnten mit Hypothekarzinsreduktionen der letzten Jahre verrechnet werden.

### Keine reine «Kostenmiete» – auch ortsübliche Mieten massgebend

Nach dem klaren Willen des Gesetzgebers basiert das Mietrecht nicht ausschliesslich auf der Kostenmiete. Das Gesetz hält ausdrücklich fest, dass Mietzinse nicht missbräuchlich sind, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Ein Senkungsanspruch aufgrund der Referenzzinsreduktion besteht gemäss Gesetz sodann nur, wenn der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Namentlich bei einer Altliegenschaft muss der Mietzins ebenfalls nicht gesenkt wer-

Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit über 20 Jahren stabil. Im Schnitt geben die Schweizer Haushalte ca. 15 bis 20 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus. Eine Mietwohnung in der Schweiz kostet durchschnittlich 1362 Franken pro Monat. Das liegt vor allem daran, dass langjährige Mieter von tiefen Mietzinsen profitieren.

Anspruchsinflation. Zu einer Verteuerung, namentlich bei Neubauten, führte nicht nur die gewaltige Zunahme der Wohnfläche in den letzten Jahrzehnten, sondern ebenso die nicht berücksichtigte gestiegene bautechnische und ökologische Qualität sowie stetig verbesserte Ausbaustandards.

### **Breit angelegte Umfrage zeigt enorm hohe Zufriedenheit mit Mietrecht**

Anders als die BASS-Studie behauptet, besteht sodann kein allgemeiner Bedarf an einer Mietrechtsrevision. Die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gross angelegte Evaluation von gfs.bern (Juni 2021) hat klar gezeigt, dass die überragende Mehrheit der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter äusserst zufrieden sind mit dem geltenden Mietrecht. Der Grossteil der Bevölkerung hat sich noch nie in mietrechtlichen Konflikten befunden. Das Mietrecht funktioniert im Alltag und die überwiegende Mehrheit der befragten Mieterinnen und Vermieterinnen sieht keinen Revisionsbedarf und vermag auch keine besonderen Schwächen der mietrechtlichen Regelungen zu bezeichnen. In der Erhebung von gfs.bern wird punktueller Anpassungsbedarf primär von jenen genannt, die sich als Anwälte/Berater/Verwalter oder Gerichte mit dem Mietrecht «berufsbedingt» befassen. Diese vorgebrachten Änderungswünsche stammen jedoch nur von einer kleinen Minderheit und haben keine einheitliche Stossrichtung, sondern widersprechen sich inhaltlich diametral.

den, wenn er dem orts- oder quartierüblichen Niveau entspricht. Das Bundesgericht hat wiederholt bestätigt, dass in solchen Fällen kein Senkungsanspruch besteht. Von einer gesetzwidrigen «Nichtweitergabe» des Referenzzinssatzes kann keine Rede sein.

Zudem soll nach dem Willen des Gesetzgebers der Markt bei Neuvermietungen nicht vollständig «ausgeholt» werden: Die Anfangsmietzinsen richten sich nicht nach der Kostenentwicklung der Vergangenheit. Sie werden von den Parteien neu festgelegt. Mieter sind vor Missbräuchen geschützt, indem sie bei erheblich höherem Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietverhältnis oder bei Zwangslagen den vereinbarten und unterschriebenen Anfangsmietzins nachträglich anfechten und auf Missbrauch überprüfen lassen können. Dabei sind für die Überprüfung die Rendite oder der Vergleich mit den orts- und quartierüblichen Mietmassgebend.

### **Äpfel nicht mit Birnen vergleichen!**

Der Mietpreisindex umfasst nicht nur die Entwicklung der bestehenden Altmieten, es werden ebenfalls neu abgeschlossene Mietverträge berücksichtigt (Neumieten). Der Mietpreisindex ist daher nicht aussagekräftig für einen Vergleich mit den Vorgaben der mietrechtlich vorgeschriebenen Grundsätze für Mietzinsanpassungen. Zudem lässt sich aus dem Index nichts über den Grund der Preissteigerungen ableiten. Umfasst sind namentlich auch Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen. Ein wesentlicher Grund der ansteigenden Mietzinsen ist auch die

Zu extremen Preissteigerungen im Wohnungsmarkt ist es in den letzten Jahren tatsächlich gekommen. Dies jedoch nicht bei den Mietwohnungen, sondern beim selbst genutzten Wohneigentum. Der Preisindex für Wohneigentum hat sich in den letzten 20 Jahren verdoppelt. Immer weniger Mieter können sich deshalb Wohneigentum leisten, obwohl der Wunsch danach in der Bevölkerung stark verbreitet ist. Hier muss die Politik Gegensteuer geben. Wohneigentum muss für den Mittelstand wieder erschwinglich und tragbar werden.



*«Einer für alle, alle für Sie.»*

*Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen



Bild: AdobeStock

## STEUERERKLÄRUNG

## Wohneigentum: Welche Kosten können neben dem Unterhalt abgezogen werden?

**Besonders für frischgebackene Immobilieneigentümer kann das Ausfüllen der Steuererklärung eine veritable Herausforderung werden. Was fällt denn eigentlich unter Verwaltungskosten und welche Versicherungsprämien können geltend gemacht werden?**

Als Eigentümer von einer oder mehreren Immobilien im Privatvermögen sind Sie verpflichtet, den Ertrag aus diesen Liegenschaften zu versteuern. Das sind entweder Miet- oder Pachtzinsen (bei vermieteten Immobilien) oder der Eigenmietwert (bei selbst genutztem Wohneigentum). Im Gegenzug können Sie aber die Aufwendungen, die diesem Ertrag entgegenstehen, steuerlich in Abzug bringen. Darunter fallen die Versicherungsprämien, die Hypothekarzinsen, die Ver-

waltungskosten durch Dritte, Aufwendungen für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften und die Kosten für viele Energiesparmassnahmen. Bei Letzterem sind vor allem die kantonalen Regelungen zu beachten.

### Welche Versicherungsprämien dürfen abgezogen werden?

Auf Bundesebene gilt, dass alle Versicherungsprämien, die mit der Immobilie im Zusammen-

hang stehen, abgezogen werden dürfen. Darunter fallen die Prämien für die (unter Umständen je nach Kanton obligatorische) Gebäudeversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherungen und mögliche weitere Versicherungen wie z. B. für Wasser-, Brand- und Glasschäden. Die Kantone können im Übrigen davon abweichende Regelungen vorsehen. Nicht abzugsfähig sind die Kosten für Hausratversicherungen – denn diese stehen nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Immobilie selbst, sondern gelten als Lebenshaltungskosten.

### Und was fällt unter Verwaltungskosten?

Auch bei dem Abzug für Verwaltungskosten durch Dritte bleibt das Gesetz wenig konkret. Grundsätzlich sind darunter alle Kosten zu verstehen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung einer Liegenschaft anfallen. Das können vor allem die Kosten für professionelle Liegenschaftsverwaltungen sein, die mit der Verwaltung einer selbst bewohnten oder vermieteten Liegenschaft beauftragt wurden. Aber auch die Auslagen für Telefonkosten, Formulare, Porto und auch Bereitungen können in Abzug gebracht werden.

Wer hingegen die Verwaltung als Immobilieneigentümer selbst erledigt, kann die eigene Arbeit nicht steuerlich in Abzug bringen.

### Jedes Jahr die Wahl: Pauschale oder effektive Abrechnung?

Übrigens können Eigentümer jedes Jahr erneut wählen, ob sie für das entsprechende Jahr einen Pauschalabzug geltend machen (i. d. R. je nach Kanton und Alter der Immobilie 10 bis 20 Prozent des zu versteuernden Ertrags) oder aber die effektiv angefallenen Kosten abrechnen. Bei Letzterem ist zu bedenken, dass alle relevanten Unterlagen eingereicht werden müssen.



Katja Stieghorst

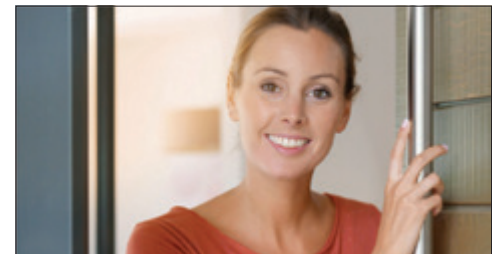
MLaw  
Juristin beim HEV Schweiz

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20  
[www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.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](http://www.simtra.ch/offerte)



## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

**Ihre Immobilien.** Unser Zuhause.

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



### STRESS VERMEIDEN

# Darauf ist bei der Wohnungsübergabe zu achten

Einmal mehr steht am 1. April in der Stadt Zürich und in vielen anderen Gemeinden des Kantons der offizielle Umzugstermin an. Etwas Stress lässt sich bei einer Wohnungsübergabe leider nie ganz vermeiden – mit der richtigen Vorbereitung und der Berücksichtigung wichtiger Punkte kann eine Übergabe jedoch praktisch problemlos durchgeführt werden.

Zuerst ein Punkt, der eigentlich als selbstverständlich erscheinen mag, dem aber oft zu wenig Beachtung geschenkt wird: Vermieter, bisheriger Mieter und neuer Mieter sollten sich unbedingt rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Und ebenso wichtig ist, dass sich alle Parteien genügend Zeit für die Übergabe einräumen, am besten jeweils mindestens eine Stunde.

### Übergabetermin

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter muss laut den meisten Mietverträgen am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Das bedeutet wiederum, dass der ausziehende Mieter, sofern nicht anders vereinbart, diesen Frühling die Wohnung bis spätestens am Freitag, 1. April, 12.00 Uhr zurückgeben muss. Mit Ablauf der



«Ganz schön interessant hier»: Ein Umzug muss nicht unbedingt für allen Beteiligten Stress bedeuten.

Mietzeit besitzt der ausziehende Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil, Briefkasten etc.) vollständig gereinigt und sämtliche Schlüssel zurückzugeben. Der Vermieter muss sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist. Kann der neue Mieter gar nicht einziehen oder muss er die Wohnung mit Mängeln übernehmen, deren Behebung nicht mehr erfolgen konnte (Bagatellmängel selbstverständlich ausgenommen), haftet der Vermieter dem neuen Mieter für den daraus resultierenden Schaden (z. B. Einlagerung der Möbel, Hotelzimmer).

### Detailliertes Übergabeprotokoll

Bei der Übergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll auszufertigen. Damit lässt sich bei Mietenden beweisen, welche Mängel schon beim Einzug vorhanden waren. Von grossem Nutzen ist dabei das vorgedruckte Übergabeprotokoll des Zürcher Hauseigentümergebietes, welches die systematische Überprüfung aller Wohnungsteile erleichtert.

Zu protokollieren sind auch Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen zu prüfen, ob sie funktionsfähig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anderslautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor. Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Kuchenblech und wird dies im Protokoll nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht werden kann.

Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt für allfällige elektronische Garagentüröffner und

### Information

**Der HEV Zürich bietet Broschüren und Formulare an, mit denen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen lassen:**

- Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034).  
Von der Auflösung des Mietvertrags über die Rückgabe des Mietobjekts bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.
- Mietrecht heute (Artikel-Nr. 40054).  
Einführung in das geltende Mietrecht – mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung.
- Anmeldung für gewerbliche Räume (Artikel-Nr. 30009).
- Anmeldung für Wohnräume (Artikel-Nr. 30010).

Bestellformular auf Seiten 43/44 oder unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

### Folgehaftung für bauliche Veränderungen des Vormieters

Im Antrittsprotokoll wird in der Regel festgehalten, dass der neue Mieter Einrichtungen oder bauliche Änderungen des Vormieters (andersfarbig gestrichene Wände, Spannteppich auf Parkett, Katzentürchen, selbst eingebaute Geschirrspülmaschine etc.) mit Folgehaftung übernimmt. Das bedeutet, dass der neue Mieter bei seinem Auszug den alten Zustand wiederherzustellen hat, wenn der zukünftige Mieter derartige Veränderungen nicht übernehmen will. Zudem haftet er für allfällige Schäden (z. B. Wasserschaden auf dem mit dem Spannteppich belegten Parkett). Der neue Mieter sollte sich stets gut überlegen, ob er dieses Risiko eingehen sollte. (rcv)

**Falls – oder noch besser bevor – Probleme auftreten:**

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

## Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.  
**Rufen Sie an: 052 346 26 26**  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über  
20 Jahre  
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

## Echte Schweizer Küchen



50  
Jahre

Vielseitigste Ausstellung der Schweiz –  
mit rund 30 eingerichteten Küchen.

[brunner-kuechen.ch](http://brunner-kuechen.ch)

**Brunner  
Küchen**

IN EIGENER SACHE

# Maximilian Müller neuer Leiter Baumanagement HEV Zürich



Per 1. März 2022 tritt Maximilian Müller (52) seine Stelle als neuer Leiter Baumanagement des HEV Zürich an. Maximilian Müller ist diplomierter Architekt HTL und verfügt über Weiterbildungen als Bauleiter WLB und Persönlichkeitsbildung/Betriebspsychologie. Seit 2020 war er als Geschäftsführer der Senn Construction AG tätig und bei zahlreichen Projekten verantwortlich für die Einhaltung von Qualität, Kosten und Terminen sowie die Ressourcenplanung. Davor war Müller in verschiedenen Positionen bei Implenia tätig.

Maximilian Müller löst Giorgio Giani, den bisherigen langjährigen Leiter der Abteilung Baumanagement, ab, der per Ende Mai 2022 vorzeitig in Pension geht. Die Abteilung Baumanagement des HEV Zürich beschäftigt sieben feste Mitarbeitende und bietet zahlreiche Dienstleistungen rund ums Bauen an wie etwa Objektanalysen, Erstellen von Kostenvoranschlägen, Ausführung von Bauprojekten in bewohntem und unbewohntem Zustand sowie Beratung in allen Baufragen.

## Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

**In eigener Sache.** In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe mehrere Beilagen mitversendet, wie etwa aktuell die Jahresberichte, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

### Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf

Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion rezykliert und dem Materialkreislauf wieder zu-

geführt. Die Folie wird ressourcenschonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll zu entsorgen, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann sie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» soweit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.

## MARKTPLATZ

**Badewannentüren Variodoor**

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

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

100 Jahre **huber** AG

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

Sanierungsfenster.ch

90 Jahre **biberbau**  
seit 1932

swissmade

Echte Schweizer Küchen

**BRUNNER KÜCHEN BETTWIL**

brunner-kuechen.ch

**TERRA Gartenbau AG**

Auf die Spielplätze, fertig los!

Wir helfen Ihnen gerne bei der Umsetzung Ihrer Spielplatzwünsche.

**TERRA Gartenbau AG**  
Industriestrasse 37, 8625 Gossau ZH  
Telefon 043 833 70 40  
info@terra-ag.ch, www.terra-ag.ch

**SPIELPLÄTZE**

– **weishaupt** –

Wärmepumpen.

Sparsam, effizient, leise.

Tel. 044 749 29 29  
weishaupt-ag.ch



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 16. Juni 2022**

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Eglöff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

**Programm:**

|              |           |  |
|--------------|-----------|--|
| <b>Bern:</b> | 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 Eglöff 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.

### 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"/> |
| Mitgliedernummer<br>(s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum                | Unterschrift         |

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



## «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 28. Februar 2022

#### Geschäft

Parlamentarische Initiative (PI) «Unterhalt von Beförderungsanlagen»

Gesetze und Normen schreiben vor, dass Beförderungsanlagen wie Aufzüge regelmässig zu warten sind. Um die Wartungskosten zu reduzieren, sollten mit der PI die Hersteller verpflichtet werden, die für Betrieb und Unterhalt notwendigen Informationen und technischen Hilfsmittel an die Eigentümer herauszugeben. Davon hätten nebst Hauseigentümern auch Mieter profitieren können – in Form von geringeren Nebenkosten.

#### Abstimmungsverhalten

109 Stimmen aus FDP, Mitte, EVP, GLP, SP und Grünen für Ablehnung, 51 Stimmen aus SVP, EDU und AL gegen Ablehnung

#### Geschäft

Motion «Wassergebühren für die Qualität unseres Trinkwassers»

Die Motion verlangte, dass die zweckgebundenen Wassergebühren neu auch für Massnahmen des Grundwasserschutzes und der Prävention hätten verwendet werden sollen.

#### Abstimmungsverhalten

97 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU, Grünen und AL für Ablehnung, 59 Stimmen aus GLP, EVP und SP gegen Ablehnung

#### 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**

## Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.  
Unser Zuhause.



Langnau am Albis

## 611 m<sup>2</sup> Bauland mit bestehendem Einfamilienhaus

Das freistehende 4½-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an ruhiger, sonniger Lage in einem Einfamilienhausquartier in der Nähe der SZU-Haltestelle Wildpark-Höfli. Wohnfläche ca. 126,1 m<sup>2</sup>, Baujahr 1952, Grundstücksfläche 611 m<sup>2</sup> (Bauzone: W 2.0).  
Verhandlungspreis: CHF 1 760 000.–



Ossingen

Eine absolute Rarität mit vielseitigem Nutzungspotenzial an ruhiger Lage

## 7½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Dachstuhl, Scheune und ehemaligem Stall

Die charmante Liegenschaft befindet sich in einem sonnenverwöhnten und kinderfreundlichen Wohnquartier, inmitten des historischen und südöstlichen Dorfkerns von Ossingen. Grundstücksfläche 605 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 310 m<sup>2</sup>, Baujahr 1780, 3 Aussenparkplätze.  
Verhandlungspreis: CHF 2 350 000.–



Uitikon Waldegg

## Geräumiges 6½-Zimmer-Einfamilienhaus an kinderfreundlicher Lage

Attraktives, aussergewöhnliches, einseitig angebautes Einfamilienhaus an äusserst ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Wohnfläche ca. 159 m<sup>2</sup>, grosszügige Nebenflächen, gedeckter Gartensitzplatz, Baujahr 1982, Grundstücksfläche 417 m<sup>2</sup>.  
Verhandlungspreis: CHF 2 650 000.– inkl. 2 Autoeinstellplätzen in der Tiefgarage

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

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

Hauseigentümerverband  
Zürich

Albisstrasse 28  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 78  
Fax 044 487 17 83  
verkauf@hev-zuerich.ch  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



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



Spezialfallarbeiten  
Wurzelstöcke entfernen  
Baurodungen  
Baumpflege & Baumbeurteilungen



**fällag**  
Spezialfallarbeiten  
Brüttenstrasse 1  
CH-8315 Lindau  
Tel. 052 345 21 22  
info@faellag.ch  
[www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)



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

## Sicherheit.

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

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



**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](mailto:ch.info@condair.com)  
Web: [www.condair.ch](http://www.condair.ch); [www.condairhumilife.ch](http://www.condairhumilife.ch)







# Ferien zu Hause

Indoor-Design erobert Terrassen und Gärten. Aktuelle Kollektionen präsentieren Modelle, die Platz im Hausinnern finden, aber dank innovativer Materialien komplett Outdoor-tauglich sind und das Freiluftwohnzimmer bereichern.

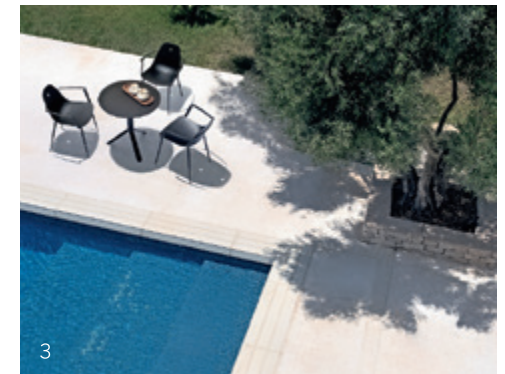
Redaktion **traumhaus**

1

**1 | Inside / Outside** – Inspiriert vom Gegensatz zwischen ungebändigter Natur, sachlicher Architektur sowie der Auflösung der Grenzen zwischen Innen- und Aussenraum, präsentiert der Schweizer Textilspezialist Création Baumann eine neue Kollektion hochwertiger Textilien. [creationbaumann.com](http://creationbaumann.com) **2 | Bettwäsche mit neuen Qualitäten** – Die Nähe zur Natur steht für Christian Fischbacher in Verbindung zu einer nachhaltigen Lebensweise. Die Frühlingsskollektion «Arcadia» umfasst neue Recyclingqualitäten, gewonnen aus Konfektionsabschnitten der Modeindustrie. [christianfischbacher.com](http://christianfischbacher.com) **3 | Neu und versatil** – Der stapelbare Gartenstuhl «Hamilton» von Hunn Gartenmöbel erhält mit Edelstahl und einer Pulverbeschichtung in Schwarz einen eleganten und modernen Look. Die durchgehend verarbeitete Sitzschale mit je einem Loch in der Sitz- und der Rückenfläche sorgt für optimalen Wasserablauf. «Hamilton» ist mit oder ohne Armlehne erhältlich. [hunn.ch](http://hunn.ch) **4 | Kompaktes Gut** – Nordische Eleganz trifft auf kompakten Komfort und kosmopolitischen Stil: Der Clubstuhl «Mbrace» ist leicht und lässt sich mühelos platzieren. Darüber hinaus bietet er eine ganz eigene Kompaktheit und Vielseitigkeit: Mit der schmalen Rückenlehne und dem schlanken Sitz passt er perfekt an Orte mit begrenztem Platzangebot. [dedon.de](http://dedon.de)



2



3

4





**5 | Fern- und Heimweh** – Unter diesem Motto trifft bei Do it + Garden Migros Kleingebühtes auf exotisches Dekomaterial, leben robuste Holztische mit filigran handgeflochlenen Lounge-Sesseln in Symbiose und bieten sich Terrakottatöpfe ein Wettrennen mit kreativen Hochbeeten. Dank der schmucken Tischgruppe «Bali» darf das Onlinemeeting gern etwas länger dauern. [doitgarden.ch](http://doitgarden.ch) **6 | Raffiniertes Gleichgewicht** – Die Ausgangslage des Sessels «Pablo Outdoor» ist der Holzrahmen, von Vincent Van Duysen aus Teakholz gefertigt, das ideale Material für den Aussenbereich. Die Gestellgeometrie bringt gerade und geschwungene Linien ins Gleichgewicht. [bebitalia.com](http://bebitalia.com) **7 | Wiederaufnahme zweier Klassiker** – Zwei ikonische Möbel aus dem Jahr 1933 sind wieder im Sortiment von Embru: die Liege mit der Modellnummer 1096 und der Stuhl 1090 von Marcel Breuer. [embru.ch](http://embru.ch) **8 | Schwerelose Eleganz** – Der ikonische Guhl-Stuhl von Eternit wurde 1954 vom international bekannten Schweizer Modernisten Willy Guhl entworfen und gilt bis heute als das bekannteste aus Faserzement geformte Designobjekt. Der auch als Loop-Chair bekannte Sessel besticht durch zeitlose Einfachheit und ist schönster Ausdruck von Guhls Designmaxime: mit minimalem Aufwand das Optimum erreichen. [eternit.ch](http://eternit.ch)

6



7



8



140  
YEARSInspired  
by the  
Sun.

# Service & Qualität

## StorenService® – Für Sie da:

Für bereits installierte Sonnenschutzsysteme bietet unser StorenService® schweizweit Reparaturen und Komponentenersatz an (auch bei Fremdprodukten). Sicherstellung von Funktion und langer Lebensdauer durch Wartung und Reparatur.

24/7 – 365 für Sie erreichbar: ☎ 0848 888 111

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



Inspired by the Sun.

## MIETZINSKALKULATION

# Kostendeckende Bruttorendite: Was gilt als «neuere Baute»?

Art. 269a OR besagt, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie insbesondere: gemäss Buchstabe c bei «neueren Bauten» im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen, wobei aber übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten nicht in die Berechnung einbezogen werden dürfen.

*Vorbemerkung:* Das Bundesgericht hat im gegenwärtig tiefen Zinsumfeld zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand der Nettoendite seine Praxis geändert. Mit Urteil vom 26. Oktober 2020 bestimmte es, dass die *Nettoendite* bei einem Referenzzinssatz von 2 oder weniger Prozent um maximal 2% über diesem Referenzzins liegen darf (BGE 4A 554/2019 E. 8,4). Bei einem Referenzzins von derzeit 1,25% beträgt die maximal zulässige Nettoendite daher 3,25%.

Gemäss ausdrücklicher Gesetzesanordnung von Art. 269a lit. c OR galt die *Bruttorendite* während Jahren nicht als missbräuchlich, solange sie nicht mehr als 2% höher war als der Referenzzinssatz im massgeblichen Berechnungszeitpunkt (BGE 118 II 124 E. 5). Mit Rücksicht auf die Praxisänderung bei der Nettoenditeberechnung ist bei der Bruttorenditeberechnung im aktuellen Tiefzinsumfeld auch eine Korrektur nötig. Überträgt man die Überlegungen des oben erwähnten Leitescheides auf die Bruttorendite, so muss die kostendeckende Bruttorendite ebenfalls erhöht werden, solange der Referenzzins auf tiefem Niveau verharret. Da bislang, soweit ersichtlich, weder Lehre noch Rechtsprechung diese Frage geklärt haben, sind konkretere Angaben nicht möglich.

Unter der kostendeckenden Bruttorendite versteht die Lehre und Rechtsprechung das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis des Nettomietzinses (Mietzinseinnahmen ohne Betriebs- und Nebenkosten) zu den Anlagekos-

ten (vgl. VMWG Art. 15 Abs. 1: alle mit dem Erwerb oder der Erstellung zusammenhängende Kosten).

### Bruttorendite = Nettomietzinseinnahme × 100% / Anlagekosten

Die Bruttorendite ist gemäss ausdrücklicher Gesetzesanordnung von Art. 269a lit. c OR nur massgebend für *neuere und von Grund auf sanierte Bauten*, die nach Ansicht einiger Autoren, so auch gemäss neuem *Zürcher Mietrechtskommentar «Higi»<sup>1)</sup>* nach Fertigstellung der Baute maximal 10-jährig sein dürfen.

*Anderer Meinung SVIT-Kommentar, Rohrer B.<sup>2)</sup>, Seite 786; Gebäude, die nach Fertigstellung maximal 15 Jahre alt sind.* Danach steigt der Unterhaltsbedarf stark an, so dass nur noch die konkrete Berechnungsweise nach Art. 269 OR verlässliche Resultate zeitigt.

Die Zulassung der Mietzinsüberprüfung anhand der Bruttorendite basiert auf der Überlegung, dass eine kostendeckende Vermietung von Neubauten erfahrungsgemäss nicht möglich ist (BGE 118 II 124 E. 4a). Bei neueren Gebäuden kann eine Nettoenditeberechnung gemäss Art. 269 OR nicht vorgenommen werden, weil dem Vermieter im Hinblick auf die

### Quellen

<sup>1)</sup> Zürcher Kommentar, Higi, Peter, Bühlmann, Anton, Wildisen, Christoph: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen, Art. 269–273c OR, 5. Auflage, Zürich 2022, Schulthess Verlag, Seite 266 und 267.

<sup>2)</sup> SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage, Zürich, Basel, Genf 2018, Seiten 785ff.

Berechnung des angemessenen Ertrages keine konkreten Werte einer statistisch relevanten Periode von 3 bis 5 Jahren für Unterhalts- und Betriebskosten bekannt sind. Da in den ersten 10 Jahren nach Erstellung der Baute kaum nennenswerte Unterhaltsarbeiten anfallen, können erst die zwischen dem 11. und 15. Jahr aufgewendeten Unterhalts- und Betriebskosten einigermaßen repräsentativ für die Festlegung des künftigen Mietzinses sein. Würde man die kostendeckende Bruttorendite nur für Liegenschaften anwenden wollen, die maximal 10 Jahre alt sind, so müsste die Nettorendite ab dem 11. Jahr auf Unterhaltskosten berechnet werden, die zwischen dem 6. und 10. Jahr angefallen sind. Diese Kosten erreichen nun aber das Ausmass der nach 10 Jahren in der Folgezeit anfallenden durchschnittlichen Unterhaltskosten bei Weitem nicht und können deshalb niemals repräsentativ für den künftigen durchschnittlichen Unterhaltsaufwand sein.

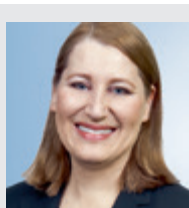
#### Neuere Baute im eigentlichen Sinn

Darunter sind «Neubauten» zu verstehen, die von Grund auf neu erstellt wurden (entweder auf bisher ungebautem Land oder anstelle eines zuvor bestehenden Gebäudes). Gemäss «Higi» wird der Zeitraum berechnet vom Jahr der Bauabnahme, ohne dieses Jahr mitzuzählen. Zum Beispiel Bauabnahme März 2015 bzw. Oktober 2015; bis Ende Dezember 2025 respektive gemäss SVIT-Kommentar bei bis 15-jährigen Bauten; bis Ende Dezem-

ber 2030 ist noch von einer neueren Baute auszugehen.

#### Neuere Baute im weiteren Sinn

Dabei handelt es sich um Bauten nach einer Totalansanierung wie zum Beispiel einem denkmalpflegerisch motivierten (aufgrund geschützter Fassade) Totalumbau mit Auskernung, Sanierung aller wesentlichen Bauteile (Infrastruktur und Haustechnik) und neuer Grundrissgestaltung etc. oder nach einer denkmalpflegerisch bedingten kostspieligen Totalansanierung. Eine Beurteilung der neu festgelegten Mietzinse nach Massgabe von Art. 269 OR erscheint in solchen Fällen nämlich nicht möglich, weil gerade etwa nach Grundrissveränderungen und tiefgreifenden Erneuerungen im Bereich der Haustechnik die aus der Zeit vor der Sanierung bekannten Werte für durchschnittliche Unterhalts- und Betriebskosten nicht mehr aussagekräftig sind. Demzufolge ist eine totalsanierte Liegenschaft während eines Zeitraums – je nach vertretener Limite – von 10 bis maximal 15 Jahren nach den Sanierungsarbeiten als «neuere Baute» im Sinne des Gesetzes zu betrachten.



Anita Lankau

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

## Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

#### 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 überwältzt 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.

**Datum:** Dienstag, 14. Juni 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 14. Juni 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<br>(s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum          | Unterschrift                       |            |

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

## MIETRECHT

# Was soll ich tun, wenn mein Mieter den Mietzins hinterlegt?

«Mein Mieter hatte mir einen von ihm behaupteten Mangel am Mietobjekt gemeldet. Ich war jedoch abwesend und konnte mir, wie ich gerne wollte, kein Bild machen vor Ort. Soeben habe ich erfahren, als ich keinen Eingang des Mietzinses verzeichnen konnte, dass der Mieter den Mietzins hinterlegt hatte. Was soll ich jetzt tun?»

## Der Grundsatz

Wenn ein Mangel am Mietobjekt auftritt, hat der Mieter diesen dem Vermieter zu melden und eine Frist anzusetzen. Er kann auch bereits androhen, dass, wenn der Mangel innert der gesetzten Frist nicht behoben wird, der Mietzins (beim Gericht) hinterlegt wird. Dieser gilt dann als bezahlt. Eigenmächtig den Mietzins nicht zu bezahlen oder zu reduzieren, ist unzulässig respektive bedeutet, dass sich der Mieter im Zahlungsverzug befindet.

## Ein Fall fürs Bundesgericht

In einem neueren Fall war Folgendes zu beurteilen: Der Mieter meldete den Mangel und ging wie oben beschrieben vor. Der gemeldete Mangel wurde nicht behoben, der Vermieter mahnte die im Zeitpunkt bereits ausstehenden Mietzinse ab und drohte eine Zahlungsverzugs-kündigung an. Der Mieter hinterlegte innert der gesetzten Frist von 30 Tagen die abgemahnten Mietzinse. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich und verlangte anschliessend die Ausweisung, worauf der Mieter ans Bundesgericht gelangte. Umstritten war, ob die ausstehenden Mietzinse durch die Hinterlegung bezahlt wurden. Diese Frage wurde bis anhin vom Bundesgericht noch nicht eindeutig beantwortet.

## Die gesetzliche Vorschrift ...

Art. 259g OR

Abs. 1: Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Man-

gels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenützetem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

*Abs. 2: Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.*

## ... und die Lehre

Gemäss herrschender Lehre soll die fehlerhafte Hinterlegung die Erfüllungswirkung grundsätzlich ausschliessen. Dementsprechend tritt die Befreiungswirkung nicht ein, wenn ein bereits fälliger Mietzins hinterlegt wird. Ein Teil der Lehre und Rechtsprechung spricht sich dafür aus, dass der Mietzins als bezahlt gelte, wenn sich der Mieter im Zahlungsrückstand befindet und ihm vom Vermieter eine Zahlungsfrist gemäss Art. 257d OR angesetzt wurde. Dies, weil kein Grund ersichtlich sei, einen Mieter, der den Mietzins verspätet hinterlege, anders zu behandeln als denjenigen, der den Mietzins zu spät, aber noch innert der Zahlungsfrist bezahle.

## Eine Frage der Auslegung?

Erstens ist das Gesetz nach seinem Wortlaut auszulegen. Ist dieser nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, ist nach der Tragweite der Norm zu suchen. Das heisst, nach dem Willen des Gesetzgebers, welcher sich aus den Materialien ergibt. Weiter ist

nach den dem Text zugrunde liegenden Wertungen und den nach dem durch die Norm geschützten Interessen zu forschen. Abs. 2 der zuvor genannten Vorschrift sagt nicht eindeutig, ob auch die Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse schuldtilgend wirkt. Allerdings sagt Abs. 1 klar, dass die Hinterlegung nur für Mietzinse gilt, die künftig fällig werden. Im Gesamtbild ergibt sich eher, dass die Hinterlegung fälliger Mietzinse nicht schuldtilgend ist. Das sogenannte systematische Element ist ebenfalls zu berücksichtigen, also die Stellung der Norm im Kontext.

## Was soll mit der Bestimmung erreicht werden?

Gemäss der Botschaft des Bundesrates: Dem Mieter wird ein Druckmittel gegeben, um vom Vermieter die Beseitigung des Mangels zu verlangen. Zudem wird bei einem schikanös handelnden oder zahlungsunfähigen Mieter dieses Recht verhindert. Drittens soll das Gespräch zwischen den Parteien gefördert werden. Es wird in der Botschaft auch erwähnt, dass die Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse ausgeschlossen sein soll. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll demnach die Hinterlegung nur dann befreiend wirken, wenn die fehlende Fälligkeit gegeben ist. Systematisch heisst das, dass der erste Absatz der Norm die Voraussetzungen der Hinterlegung umschreibt und der zweite die Folgen.

## Der Entscheid

Als Ergebnis der Auslegung heisst das, dass keine Erfüllungswirkung eintritt, wenn bereits fällige Mietzinse hinterlegt werden. Zu dieser Erkenntnis kam das Bundesgericht im Entscheid (BGE 147 III 218).



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

# Hausmesse

Samstag 26. März  
von 9–16 Uhr

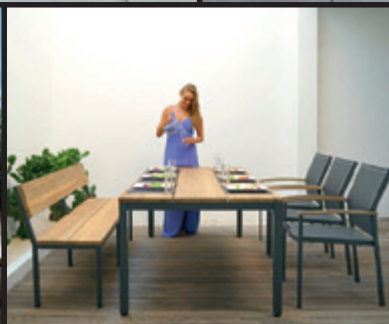


## Herzliche Einladung

Besuchen Sie die Viterma Hausmesse & informieren Sie sich in unserem Schauraum über Ihr neues Wohlfühlbad!

**Volketswil: Bauarena,**  
**Industriestrasse 18, 1. OG**  
**Tel. 079 837 81 70**  
**www.viterma.ch**

NEUHEITEN  
2022  
auch online  
denova.ch



**denova**  
living & design  
Gartenmöbel & Sonnenschirme

Grösstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

**Dübendorf** Megastore  
Hochbordstrasse 3  
8600 Dübendorf  
Wohnland Dübendorf  
044 441 76 76

**Pratteln** Megastore  
Grüssenweg 4  
4133 Pratteln  
Zone Grüssen  
061 561 76 76

**Rothenburg** Store  
Wahligenstrasse 4  
6023 Rothenburg  
bei IKEA  
079 346 99 99

MIETRECHT

## Die Mängelrüge bei der Wohnungsabnahme

«Mein Mieter ist ausgezogen und vorgestern war die Wohnungsabnahme. Ich habe ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem ich einige von ihm verursachten Schäden aufgelistet habe. Mein Mieter wurde begleitet von einem Herrn vom «Mieterschutz», der ihm den Ratschlag gab, er solle das Protokoll nicht unterzeichnen, was der Mieter dann auch nicht gemacht hat. Darf er die Unterschrift verweigern? Was soll ich jetzt machen?»

Diese Frage wird in der telefonischen Rechtsberatung sehr oft gestellt, und leider meistens erst viel später, erst einige Wochen oder Monate nach dem Auszug der Mieterschaft, wenn es eben zu spät ist. Deshalb ist hier wieder einmal nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Vermieter eine Mängelrüge machen muss.

### Prüfung des Mietobjektes bei der Rückgabe

Die Vermieterschaft muss die Mietsache bei der Rückgabe prüfen und dem Mieter Mängel sofort melden (Art. 267a OR). Die Mängel sind klar und detailliert zu beschreiben. Am einfachsten geht dies mit einem Protokoll, das jeden Raum und darin jeden Einrichtungsgegenstand umfasst. Es ist zu vermerken, ob der Mangel zu Lasten der Mieterschaft geht, ob zu 100 Prozent oder zu einem geringeren Prozentsatz. Man kann auch einen Minderwert (in Franken) einsetzen. Im

HEV Zürich sind Abnahmeprotokolle erhältlich (Drucksachenverkauf Tel. 044 487 17 07). Man kann aber auch ein eigenes Protokoll kreieren, was viele Verwaltungen machen, oder man kann einfach eine Auflistung der Mängel machen.

### Mängelrüge

Es muss klar und deutlich aus dem Protokoll oder dem Schreiben hervorgehen, dass die Vermieterschaft der Ansicht ist, dass der Mieter für die Mängel haftbar und schadenersatzpflichtig ist. Eine reine Auflistung oder Bestandsaufnahme reicht also nicht aus, sondern es muss zusätzlich eine Bemerkung, dass die Mängel zu Lasten des Mieters gehen, enthalten sein.

### Zeitpunkt der Mängelrüge: Sofort!

Die Rüge muss sofort bei der Rückgabe erfolgen. Laut Rechtsprechung und Lehre bedeutet «so-

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

**WEBER**

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

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren  
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

fort» in der Regel eine Frist von zwei bis drei Werktagen, maximal eine Woche seit der Rücknahme der Mietsache. Eine spätere Rüge ist nur wirksam bei Mängeln, die bei übungsgemässer Untersuchung der Mietsache nicht erkennbar waren (verdeckte Mängel).

In der Regel unterschreibt der Mieter das Protokoll, dann wird ihm ein Exemplar ausgehändigt und die Vermieterschaft behält auch ein vom Mieter unterzeichnetes Exemplar. Damit ist eine gültige Mängelrüge erfolgt.

Wenn der Mieter jedoch bei der Abnahme gar nicht dabei ist, oder wenn er sich, wie im obigen Fall, aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über das Vorliegen von Mängeln weigert, das Abnahmeprotokoll zu unterzeichnen, ist ihm die Mängelrüge, also eine Kopie des Protokolls oder eines allfälligen amtlichen Befunds (z. B. des Gemeindeammanns) oder ein Brief mit Auflistung der Mängel und dem Satz, dass der Mieter nach Ansicht des Vermieters für diese Mängel (Instandsetzung, Reparatur, Ersatz, Reinigung etc.) haftet, sofort oder innert der erwähnten kurzen Frist schriftlich zuzustellen, aus Beweisgründen unbedingt eingeschrieben.

Eine rechtsgenügende Mängelrüge ist auch für nachträglich entdeckte versteckte Mängel, welche bei der Übernahme nicht entdeckt werden konnten, in der gleichen kurzen Zeit auf dieselbe Art und Weise erforderlich, damit die Vermieterschaft ihre Rechte nicht verliert.

Falls der Mieter das Rückgabeprotokoll zwar unterschreibt, aber mit der Beurteilung von einigen Mängeln durch den Vermieter nicht einverstanden ist und diese strittigen Punkte im Protokoll ausdrücklich festhält, sollte die Vermieterschaft die nicht anerkannten Positionen ebenfalls innert zwei bis drei Tagen eingeschrieben rügen.

Wenn die Mängelrüge versäumt wird oder erst viel zu spät erfolgt, verliert die Vermieterschaft ihre Ansprüche an den Mieter aus Mängeln, die der Mieter verschuldet hat.

## MUSTERBRIEF

Einschreiben (Ort/Datum)  
Mängelrüge

Sehr geehrte/r (Mieterschaft)

Am (Datum) fand die Rückgabe der Räumlichkeiten an der (Adresse des Mietobjekts) statt.

Leider sind Sie zum vereinbarten Termin nicht erschienen/  
Leider haben Sie das Rückgabeprotokoll nicht unterzeichnet.

In der Beilage finden Sie das von (Name) am (Datum) erstellte Rückgabeprotokoll. Ich halte fest, dass folgende Schäden nicht durch normale Abnutzung der Mietsache entstanden sind:

- (Beschreibung des Schadens), Protokoll Ziffer (...)
- etc.

Für die genannten Schäden sind Sie haftbar. Die genaue Schlussabrechnung erhalten Sie nach Vorliegen sämtlicher Handwerkerrechnungen. Bitte melden Sie den Schaden Ihrer Haftpflichtversicherung.

Freundliche Grüsse  
(Vermieterin)

Wenn es sich um mehrere Mieter handelt (Konkubinat, Ehepaare, Wohngemeinschaften etc.), ist die schriftliche Mängelrüge an alle Mieter zu adressieren. Wenn von diesen mehreren Mietern nur einer anwesend war und das Protokoll unterschrieben hat, ist es wichtig, dem abwesenden Solidarmietern ebenfalls noch eine schriftliche Mängelrüge innert zwei bis drei Tagen seit der Wohnungsabnahme eingeschrieben zuzusenden, es sei denn, derjenige Mieter, der das Protokoll unterschrieben hat, habe eine Vollmacht des andern Solidarmietern dabei, dass er zur Unterzeichnung des Protokolls und zur Anerkennung der Mängel auch im Namen des abwesenden Mieters berechtigt ist.

### Beweispflicht

Wenn die Vermieterschaft den Mieter für die entstandenen Beschädigungen und die übermässige Abnutzung gerichtlich belangen will, muss sie Bestand und Umfang des Schadens beweisen. Es ist daher bei Mietbeginn unbe-

dingt ein von beiden Parteien unterschriebenes Einzugsprotokoll zu erstellen, welches den guten Zustand zum Zeitpunkt des Mietbeginns beweist. Das von beiden Parteien unterzeichnete oder fristgerecht und eingeschrieben verschickte Rückgabeprotokoll mit Mängelrüge (zuzüglich Fotos und allfälliger Begutachtungen durch z. B. Maler oder Parkettleger) beweist den Zustand zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes. Ohne diese Dokumente lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen.

### Fazit

Wenn der oder die Mieter (oder auch nur einer der Solidarmietern) das Abnahmeprotokoll nicht unterzeichnet hat, muss die Vermieterschaft die Mängelrüge schriftlich nachholen und dazu eine Kopie des Protokolls mit der Bemerkung, dass die Mieterschaft für die aufgeführten Mängel, Schäden, übermässigen Abnutzungen oder die ungenügende Reinigung entschädigungspflichtig ist, innert zwei bis drei Werktagen seit der Wohnungsabnahme eingeschrieben an die Mieterschaft senden. Auch wenn das Einschreiben als «nicht abgeholt» wieder zurückkommt, gilt es als zugestellt und als formell gültige Mängelrüge. In diesem Fall ist das Kuvert ungeöffnet aufzubewahren. Wenn die neue Adresse des Mieters unbekannt ist, kann die Mängelrüge an die letzte bekannte Adresse (d. h. dort, wo das Mietobjekt war) gesendet werden.

Quelle Musterbrief betr. Mängelrüge



<https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/formulare.html>



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



## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ



**Damit Ihr Miet-  
haus Miethaus  
bleibt**

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

**pwg.ch**

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

## MIETRECHT

# Ist eine Mietzinserhöhung im gegenseitigen Einvernehmen möglich?

**Die Vereinbarung einer Mietzinserhöhung im gegenseitigen Einvernehmen ohne amtliches Formular ist grundsätzlich zulässig. Nach der bundesgerichtlichen Praxis gilt dies allerdings nur dann, wenn der mit der Formularpflicht verfolgte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.**

Das bedeutet, dass auf das Formular nur verzichtet werden kann, wenn der Mieter um die Formularpflicht weiss, aber bewusst auf die Verwendung des Formulars verzichtet, wenn er ferner weiss, dass er eine einseitige Vertragsänderung innert 30 Tagen anfechten könnte, aber bewusst darauf verzichtet. Zusätzlich ist erforderlich, dass der Mieter bei Abschluss der Vereinbarung betreffend die Mietzinsanpassung nicht unter Druck einer drohenden Kündigung gehandelt hat.

Die Praxis des Bundesgerichtes geht nicht davon aus, dass jedem Mieter die gesetzlichen Bestimmungen über die Verwendung des amtlichen Formulars bekannt sind. In einem Streitfall müsste der Vermieter, der geltend macht, ein Mieter habe in Kenntnis der Formularpflicht bewusst auf die Einhaltung dieses Formerfordernisses verzichtet, nachweisen, dass der Mieter anderweitig über die ihm zustehenden Rechte informiert gewesen war (BGE 4A\_198/2008 vom 7. Juli 2008; BGE 123 III 70 ff.). Dieser Beweis dürfte, wenn überhaupt, nur schwer zu erbringen sein.

Einigen sich die Parteien über die Fortsetzung eines bestehenden Mietverhältnisses zu

veränderten Bedingungen, so empfiehlt es sich, der getroffenen Vereinbarung stets ein amtliches Formular beizulegen. Dies gilt sowohl im Bereich der Wohnungsmietverhältnisse als auch bei Geschäftsmieten. Es besteht andernfalls das Risiko, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung geltend gemacht und vom Vermieter der Nachweis für die von der Praxis geforderten Voraussetzungen der Mietzinsanpassung im gegenseitigen Einvernehmen gefordert wird.

## Wenig Aufwand erforderlich

Bei der zusätzlichen Verwendung des amtlichen Formulars im Zusammenhang mit einer im gegenseitigen Einvernehmen getroffenen Vereinbarung betreffend die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu veränderten Bedingungen handelt es sich im Übrigen um eine verhältnismässig nebensächliche, wenig Aufwand verursachende Formalität, auf welche in der Vereinbarung hingewiesen werden kann.

Der Formulierungsvorschlag lautet folgendermassen: «Obwohl die vorliegende Vereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen zu Stande gekommen ist, wird ihr, um nichts zu versäu-

men, bezüglich der darin enthaltenen Mietzinserhöhung ein amtliches Formular im Sinne von Art. 269d OR als Bestandteil beigelegt.»

## Mögliche Zurückforderung

Die unterlassene Verwendung des amtlichen Formulars führt dazu, dass die in der Vereinbarung enthaltene Mietzinserhöhung nichtig ist. Dies wiederum bedeutet, dass der Mieter die Differenz gegenüber dem früher massgebenden Mietzins unter dem Titel der ungerechtfertigten Bereicherung (Art. 62 ff. OR) zurückfordern kann. Diese Rückforderung kann innerhalb eines Jahres, nachdem der «Irrtum» (bzw. die fehlende Gesetzeskenntnis) entdeckt worden ist, geltend gemacht werden. Zurückgefordert werden können Differenzbeträge für eine Zeitsdauer von 10 Jahren (Art. 67 OR).

Unter gewissen Umständen kann sich die Rückforderung des Mieters als rechtsmissbräuchlich erweisen. Dies ist aber nach der Pra-

xis des Bundesgerichtes nicht schon dann der Fall, wenn der höhere Mietzins während Jahren vorbehaltlos bezahlt worden ist. Vielmehr wird für die Annahme eines Rechtsmissbrauchs vorausgesetzt, dass ein Mieter den Formmangel zwar erkannt, auf dessen Geltendmachung aber verzichtet hat, um gegebenenfalls später daraus einen Nutzen zu ziehen. Der Nachweis eines solchen Verhaltens wird kaum je zu erbringen sein. In jedem Zweifelsfall ist daher unbedingt die Verwendung des amtlichen Formulars zu empfehlen.



**Cornel Tanno**

Lic. iur., Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



**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

## Hypothekarischer Referenzzinssatz bleibt unverändert

Der Referenzzinssatz bleibt auch nach seiner aktuellen Publikation vom 1. März 2022 unverändert tief auf dem Stand von 1,25 Prozent. Für bestehende Mietverhältnisse ergibt sich folglich kein zinsbedingter Anpassungsbedarf.

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Informationen zum Nachbarrecht

## Pflanzen im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kantonen.



Teil 3: Fachliche Empfehlungen aus der Praxis

• Bambus • Pflanzenhöhe • Hinweise für korrekten Rückschnitt • Fachbegriffe Schnittmassnahmen • Glossar • Quellen

## Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen

und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.

## Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

• Abstandsvorschriften • Messpunkte und Pflanzen • Kantone und Pflanzenabstände • Kapprecht • Anriesrecht • Grenzpflanzen • Bambus

## Teil 2: Pflanzenlisten

Erläuterungen zu den Pflanzenlisten  
• Laubgehölze • Nadelgehölze • Bambus • Ziergräser • Stauden

|  | Für Mitglieder | Für Nichtmitglieder |
|--|----------------|---------------------|
| <b>Pflanzen im Nachbarrecht</b><br>Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse, (2022, 80 Seiten), Artikel-Nr. 40025 | CHF 60.–       | CHF 68.–            |
| <b>Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege</b><br>(1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020              | CHF 9.–        | CHF 13.–            |

Bestellformular sehen Seite 44

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



Publireportage

## Geniessen Sie Ihren Garten – aber sicher!

Bald ist wieder Frühling und wir verbringen Zeit im Garten. Doch wie steht es um die Sicherheit an Ihrer Gartentreppe oder den wenigen Stufen zum Hauseingang? Egal ob im Aussen- oder Innenbereich: Die Handläufe von Flexo schenken Ihnen nicht nur Sicherheit, sondern sind auch optisch ein Hingucker. Kontaktieren Sie uns noch heute – gerne beraten wir Sie vor Ort!

**Flexo-Handlauf GmbH | Hauptstrasse 70 | 8546 Islikon  
Telefon 052 534 41 31 | [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)**

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

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

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

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

## / HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



**KOSTER**  
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE



**ROHRMAX**   
**Abfluss verstopft?**  
24h Service

### Werterhalt-Tipp

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

**Informiert sein!**

**Kostenlose  
Kontrolle  
Rohre +  
Schächte**

**...ich komme immer! 0848 852 856**  
**Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge**

[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch) [rohrmax.ch](http://rohrmax.ch)

# Ernst Lüss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50  
8143 Stallikon Fax 044 201 34 72  
8702 Zollikon info@ernstluis.ch

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

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

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

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



jetzer  
storen.

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

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

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



**Art.-Nr. Anzahl Artikel**

**Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder**

| Art.-Nr.  | Anzahl Artikel | Titel  | Mitglieder CHF | Nichtmitglieder CHF |
|---|----------------|--|----------------|---------------------|
| <b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b> |                |  |                |                     |
| 20030   | —              | Register für Liegenschaftenverwaltungsordner                                 | 18.50          | 23.00               |
| 20040A  | —              | Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)                                       | 1.50           | 2.50                |
| 20070   | —              | Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017) | 9.00           | 11.00               |
| 20130   | —              | Heizkostenabrechnung   | 3.00           | 4.50                |
| 20011   | —              | Waschküchenstromtabelle  | 2.50           | 4.00                |
| 20002   | —              | Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»                                      | 1.50           | 2.50                |
| 20004   | —              | Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»                                | 1.50           | 2.50                |
| 20005   | —              | Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»              | 1.50           | 2.50                |
| 20003   | —              | Richtiges Lüften   | 2.50           | 4.00                |
| 20080   | —              | Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)                    | 7.50           | 9.50                |
| 20081   | —              | Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2020)                         | 6.50           | 8.50                |
| 20082   | —              | Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)                    | 3.50           | 4.50                |
| <b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>             |                |  |                |                     |
| 40025   | —              | Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2022)                                   | 60.00          | 68.00               |
| 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-Wertr. 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 miert. Perspektive (2011)         | 18.50          | 21.50               |
| 40026   | —              | Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)                                   | 39.50          | 44.50               |

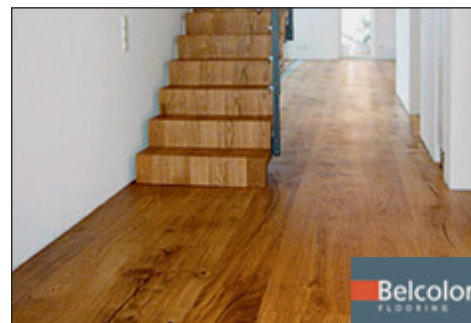
**BESTELLCOUPON**

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)**



Genossenschaft

**B a u P r o A l t b u r g**



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-altburg.ch](http://www.baupro-altburg.ch)  
[info@baupro-altburg.ch](mailto:info@baupro-altburg.ch)

Bodenfachmann in ihrer Nähe



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Treppensicherheit für alle.** Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!  
**FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!**

Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon  
☎ **052 534 41 31** · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

**Blitzschutz?**

**Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?**

Bis Ende 2014 wurden alle Blitzschutzanlagen im Kanton Zürich, ob freiwillig oder vorgeschrieben, vom kantonalen Blitzschutzaufseher der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch und kostenlos kontrolliert. Mit dem Inkrafttreten der Weisung 20.06 vom 1. Januar 2015 hat sich diese Vorschrift geändert. Freiwillig errichtete Blitzschutzanlagen sind neu im Auftrag der Eigentümerschaft durch eine Fachperson Äusserer Blitzschutz VKF gemäss den Leitsätzen der electrosuisse «Blitzschutzsysteme» (SEV 4022) mindestens alle 10 Jahre zu kontrollieren. Jeder Anlageeigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email [info@blitzschutzkontrolle.ch](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

Weitere Informationen erhalten sie unter [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://www.blitzschutzkontrolle.ch)



|                                     |   |                                 |  |                             |                              |                              |                                     |                                  |    |                                     |                         |                                |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Heilpflanzen, Gewürze               |   | 'Jesus' im Islam nordam. See    |  | Wortteil: Landwirtschaft    |                              |                              |                                     | schweiz. Schriftsteller (Urs)    |    | Autor v. 'Hale und kleine Fische' † | messerartige Stosswaffe | seitliche Ausdehnung           |
| eh. Name d. Corner Arena bei Lugano |   |                                 |  |                             | 5                            |                              |                                     | englische Dynastie Gewässer      |    |                                     |                         |                                |
| Papagei italienisch: sechs          |   | 3                               |  | Überbleibsel Frauenkurzname |                              |                              |                                     |                                  |    | alkoholische Getränke               |                         | unwürdig                       |
|                                     |   |                                 | Geheimgesellschaft Beinkleid der Inder |                             |                              | 1                            |                                     |                                  |    | Metall 'heilig' b. portug. Städten  |                         |                                |
|                                     |   |                                 |  |                             | Konterfei abgeschl. Wachstum |                              |                                     |                                  |    |                                     |                         |                                |
| schweiz. Männername                 |   | niederl. Tänzerin † (Mata)      |  |                             |                              |                              |                                     | Blütenstand frz.: Tal            |    |                                     |                         |                                |
|                                     | 6 |                                 |  | Kernobst                    |                              | nicht hinter US-Filmstar     |                                     |                                  | 10 | Araberhengst bei Karl May           |                         | span.: Sonne                   |
| Fahrrad                             |   | Wald in Sibirien Erb-anlagen    | 8                                      |                             |                              |                              |                                     | Liebesgott gr. Buchstabe         |    |                                     |                         | 9                              |
| Rufname von Guevara † 1967          |   | schweiz.: Croissant Flächenmass |  |                             |                              |                              |                                     | Wortteil: gleich Graf in Italien |    |                                     |                         |                                |
|                                     |   |                                 | franz.: Eisen undurchlässig            |                             |                              |                              |                                     | Laut der Enttäu-schung Erdfarbe  |    |                                     |                         | franzö-sisch: danke            |
| Autor von „Jim Knopf“ †             |   | 7                               |  |                             |                              | griechische Vorsilbe: aussen |                                     |                                  |    | lateinisch: Gott                    |                         | ehem. dt. Fussballer (Philipp) |
| eingesetztes Stoffstück             |   |                                 |  |                             |                              | Fehler beim Tennis (engl.)   | Gewerbe Berg bei Lugano (Monte ...) |                                  | 4  |                                     |                         |                                |
| Hausbauart                          |   | Fremdwortteil: mit              |  | US-Basketball-Liga (Abk.)   |                              |                              |                                     | Wortteil: Billion                |    |                                     |                         |                                |
|                                     |   | 2                               |  |                             |                              |                              |                                     | persönliches Fürwort (4. Fall)   |    |                                     |                         |                                |
| Grundfarbe                          |   |                                 |  |                             |                              |                              | Backmasse                           |                                  |    | Chipkarte für Mobiltelefone         |                         |                                |

HEVZ223

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

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 13.04.2022. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

HUNGRIGE SCHÜTZLINGE

## Auch Pflanzen leben nicht allein von Luft und Liebe

Als sich kürzlich eine Freundin darüber beklagte, dass sie in ihrem Stadtgarten kaum mehr Vögel und Insekten beobachte und deshalb keinen Dünger mehr verwende, wunderte ich mich über den vermeintlichen Zusammenhang. Ist es nicht eher so: Wenn Pflanzen keine Nahrung mehr bekommen, werden sie weniger wachsen, blühen und fruchten? Dadurch wird das Nahrungsangebot für die Tiere kleiner, und sie werden sich überlegen, ob ein Besuch des hübschen Hinterhofs sich lohne.

Wir selber können uns über ein Ausbleiben aller möglichen Tiere nicht beklagen. Dies mag an der Lage zwischen Waldrand und Rebberg oberhalb der Thur liegen und/oder auch am möglichst naturnahen Umgang mit den Pflanzen. Dabei bin ich mir durchaus bewusst, dass ein Ziergarten eine künstliche Gemeinschaft von Stauden und Gehölzen mit verschiedensten Ansprüchen ist. Wenn ich nur schon an die Herkunft meiner Schützlinge denke, die aus aller Herren (und Frauen!) Länder stammen, kann ich nur staunen, dass sie bereit sind, Gemeinschaften zu bilden. Wenn ich zum Beispiel das Foto aus unserem Garten auf der gegenüberliegenden Heftseite betrachte betrachte, sehe ich eine zusammengewürfelte Gesellschaft.

### Darf ich vorstellen

Im Vordergrund links unten fällt die rotblättrige Berberitze (*Berberis thunbergii*) auf. Sie hat sich diesen halbschattigen bis sonnigen Standort am Rand eines Plattenweges aus Lägernkalk selber ausgewählt. Ihre Vorfahren stammen aus Japan und China und wurden im 18. Jahrhundert vom Naturforscher Carl Peter Thunberg nach Europa gebracht.

Gleich daneben wächst ein weiterer Sämling, diesmal aus dem Mittelmeerraum, nämlich ein *Origanum vulgare*, dem offenbar die Lücken zwi-

schen den Platten zusagen. Eine Korallen-Wolfsmilch (*Euphorbia coralloides*) mit hellgrünen Blüten aus Südtalien hat sich zwischen die beiden eben beschriebenen Stauden gezwängt. Rechts von ihr sorgen die Laubblätter der Stinkenden Nieswurz, die neuerdings wohl aus verkaufsfördernden Gründen Palmblättrige Nieswurz genannt wird, für Abwechslung der Laubblätter: *Helleborus foetidus* kann in den Eichen- und Buchenwäldern Südosteuropas gefunden werden. Längst hat sich diese Pflanze in der Schweiz aus den Gärten in die Natur ausgewildert. Sie wird auf meinem Bild von einer Bahnwärtertagilie<sup>1</sup> (*Hemerocallis fulva*) mit braunroten Blüten und schwertförmigem Laub begleitet. Ihre Heimat in Ostasien vermisst sie vermutlich nicht.

Hinter dieser Kombination reckt die Steppen-Wolfsmilch (*Euphorbia seguieriana* ssp. *seguieriana*) ihre grünlichen Blüten in die Höhe, die von der Türkei über den Kaukasus bis nach Zentral-

Die Magerwiese am Alterer Rebberg braucht keinen Dünger.



Fast alle Stauden haben sich ihren Platz selber ausgesucht.

<sup>1</sup> Diese Tagilie kam zu ihrem Namen, weil früher viele Bahnwärter neben ihrem Häuschen einen Garten anlegten. Diese Einrichtungen sind längst verschwunden. Die Staude aber hat als Neophyt überlebt.



asien endemisch ist. Neben und hinter ihr haben sich zwei Gewöhnliche Akeleien (*Aquilegia vulgaris*) in Weiss und Blau einen Platz gesucht. Die Gattung soll sich nach der letzten Eiszeit in Europa ausgebreitet haben. Hier in Alten kenne ich einen einzigen Wildstandort an einem Gehölzrand. An anderen Stellen im Kanton Zürich kommt sie laut Der Flora des Kantons Zürich<sup>2</sup> häufig vor.

Zwei verschiedene japanische Ahornbäume (*Acer palmatum* «Shihsigashira» links und der rotblättrige *A. palmatum* «Garnet» in der Mitte) runden das Bild ab. Fächerahornbäume trifft man in Korea und China sowie in Japan an. Beim dunkelgrünen, kleinblättrigen Gehölz ganz links handelt es sich um eine «Allerweltpflanze», einen Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), den ein Gartenfreund aus Stecklingen vom Schaffhauser Ran-

Im Juni ist Hochsaison im Garten. Fingerhut und Sternkugellauch wachsen gern in mageren Böden.

den gezogen hat. Der leider nicht mehr beliebte immergrüne Strauch fühlt sich nicht nur in Südwest- und Mitteleuropa wohl, sondern auch in Nordafrika und Westasien.

### Kein Rassismus im Garten

Der kleine Ausschnitt<sup>3</sup> macht deutlich, dass sich im Garten kein Rassismus breitmacht und die Pflanzen in Eintracht leben. Wenn ich jedoch das Foto einer Magerwiese oberhalb unseres Grundstücks mit dem eben beschriebenen Bild vergleiche, fällt auf, wie eng die Stauden und Gehölze in der künstlichen Gesellschaft des Gartens beieinanderstehen. Da hat kaum ein Unkraut Platz. Ist es da nicht einleuchtend, dass diese Gemeinschaft zusätzliches Futter braucht?

Bekanntlich leben die meisten Pflanzen nicht nur von Luft und Liebe, sondern von Wasser,

Kohlendioxid und Nährstoffen wie z. B. Stickstoff (N), Phosphor (P) und Kalium (K). Vereinfacht ausgedrückt ist Stickstoff für das Wachstum zuständig. Hat der Regen diesen ausgewaschen, wachsen die Pflanzen kümmerlich, haben schwache Stängel und manchmal gelb verfärbte Blätter. Mit Phosphor kennt sich die Gemüsegärtnerin

<sup>2</sup> Die Köchin Elfie Casty (?-2014) schrieb in einem ihrer Kochbücher den Satz «Falls Sie noch immer keine Sorbetière haben ...». Ich denke, für Gärtnerinnen und Gärtner müsste man ihn umschreiben: «Falls Sie noch immer keine Flora des Kantons Zürich ...». Hier die Angaben: Zürcherische Botanische Gesellschaft: Die Flora des Kantons Zürich. Bern 2020.

<sup>3</sup> Beim Beschreiben des Fotos wurde mir bewusst, dass ausser den Gehölzen und der Taglilie alle Stauden sich selbstständig versammelt haben, lauter Sämlinge! – Ich wage zu behaupten, dass unsere Flora einen guten Geschmack hat!





Viele Zwiebelpflanzen sind hungrige Gartengäste.

besonders gut aus, denn er sorgt für die Samenkeimung und die Entwicklung der Wurzeln. Ohne Phosphor werden die Aussaaten kein Erfolg, weshalb Aussaaterde leicht gedüngt angeboten wird. Wer sich indessen nach Blüten und Früchten sehnt, kommt um Kalium nicht herum. Dieses könnte man als Wachstumshelfer und damit als Bekämpfer von Krankheiten bezeichnen, denn wer kräftig ist, wird sich gegen Seuchen eher wehren können.

#### Mehr als Makronährstoffe

Wer nun einen Sack Dünger kauft, wird sehen,

dass neben den obigen, sogenannten Makronährstoffen weitere Elemente für verbessertes Wachstum sorgen, nämlich Magnesium (Mg), Schwefel (S) und Calcium (Ca), sowie die Spurennährstoffe Eisen (Fe), Mangan (Mn), Bor (B), Zink (Zn), Kupfer (Cu) und Molybdän (Mo). Je nach Bodenbeschaffenheit und Ansprüchen der einzelnen Pflanzen werden zudem Spezialdünger angeboten, die laut Anbieter dank gezielter Zusammensetzung alle Wünsche der Rosen, Buchsbäume, Orchideen, Rasen oder Himbeeren etc. erfüllen.

Wenn ich diese Angaben lese, wird mir wind

und weh, denn erstens übersteigt das Angebot meine Bedürfnisse, respektive diejenigen unseres Gartens, und zweitens bin ich keine Expertin, sondern eine simple Gartenliebhaberin. Deshalb will ich keinen gezielten Rat erteilen, sondern nur davon berichten, wie ich mit unseren hungrigen Schützlingen umgehe.

#### Zu viel des Guten

Am liebsten wäre es mir, wenn wir genügend Kompost zur Verfügung hätten. Obwohl der nährstoffhaltige Humus kein eigentlicher Dünger ist, garantiert er eine bessere Struktur unseres lehmigen Bodens und enthält die wichtigsten Nährstoffe je nach Zusammensetzung des kompostierten Materials in unterschiedlichen Mengen. Laut Expertenmeinung sollte man zwei bis fünf Liter pro Quadratmeter ausbringen. Leider fehlen uns dazu unzählige Liter, vor allem wenn wir das wertvolle Substrat im Übereifer in Kübel füllen, um den Tomatensetzlingen nur das Beste zu geben. Das Resultat war übrigens erschreckend: Die Setzlinge wuchsen schnell in unerreichbare Höhen, aber die erhofften Blüten blieben beinahe aus! Seither bringen wir den reifen Kompost lieber in kleinen Mengen in die Beete.

Mangels Kompostes sorgen wir mit Hilfe von Dünger für die Ernährung unserer Schützlinge,

wobei ich weiss, dass wir Amateure dazu neigen, dabei eher zu grosszügig zu sein. Während vieler Jahre arbeitete ich im Frühjahr einen mineralischen Depot- oder Langzeitdünger ein, der die Nährstoffe über sechs Monate freigab. Diese Methode war einfach und befriedigte die Bedürfnisse unserer Flora. Letztes Jahr riet uns ein Fachmann, wir sollten einen auf Schafwolle basierenden organischen Langzeitdünger<sup>4</sup> ausprobieren. Das Experiment gelang. Wir bleiben bei diesem generellen Dünger für den Hausgarten und verzichten auf die Spezialdünger für Rosen, Balkonpflanzen oder den Naschgarten, welche die Firma ebenfalls anbietet. Leider fehlt im Sortiment (vorläufig?) ein Dünger für die Rhododendren und den Rasen, weshalb ich in diesen Bereichen vorläufig bewährte Produkte weiterverwende. Die Kübelpflanzen, die mit wenig Substrat zufrieden sein müssen, bekommen seit Mitte Februar wöchentlich Flüssigdünger, der bekanntlich eine «Schnellbleiche» ist. Sobald sie nach draussen umziehen, werden sie mit dem gleichen Schafwoll-Dünger wie das Freiland versorgt, immer mit dem Leitsatz im Kopf: Weniger ist mehr!

Falls Sie, liebe Leserin und lieber Leser, in Bezug auf die Wahl eines Düngers und das richtige Mass unsicher sind, lohnt sich eventuell eine Bodenprobe und ganz sicher der Rat von Fachleuten, denn nicht nur jeder Gärtner und jede Gärtnerin hat andere Bedürfnisse, sondern auch jeder Garten und jede Pflanze, denn einzelne wollen ja lieber keine Zugaben!

Eine Kombination im schattigen Bereich.



Fülle und Wachstum dank gezielter Düngung.

<sup>4</sup> [www.fiwo.ch](http://www.fiwo.ch). Der Betrieb in Amriswil verarbeitet die «überflüssige» Schafwolle zu verschiedenen Produkten.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



ATTICO.CH



# ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE  
IN HOLZSYSTEMBAU

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

**H'ARING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

### Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

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



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

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

**G & H**  
Insekten  
Schutzgitter



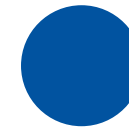
Insektophon 0848 800 688

[www.g-h.ch](http://www.g-h.ch)



## Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag  
Kugellilostrasse 48  
8050 Zürich



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

FARBKÜNSTLER

## Nicht bis zum Sommer warten: Zimmerhortensien blühen schon ab April

Im Garten treiben die Hortensien bereits aus. An den kahlen Zweigen kann man hier und da die ersten, frischen Blätter erkennen. Doch bis die Sträucher ihre imposanten Blütendolden tragen, müssen noch einige Monate ins Land gehen. Wer nicht bis dahin warten möchte, kann sich schon jetzt blühende Zimmerhortensien ins Haus holen. Bereits ab April sind sie im Handel erhältlich.

Auch wenn man Hortensien in Wohnzimmern gar nicht so oft sieht, entwickeln sie sich dort wirklich gut und verbreiten im Frühjahr gute Laune. Vor allem bei grauen, tristen Tagen sind ihre farbstarken Blüten wahre Stimmungsaufheller. Wichtig ist natürlich, dass man die richtige Wahl trifft. Längst nicht alle Varianten fühlen sich bei Zimmertemperaturen wohl. Besonders bewährt haben sich die Magical Hydrangea. Tatsächlich wurden die Züchter dieser Hortensien bereits mehrfach mit unterschiedlichen Preisen ausgezeichnet. Denn die Magicals sind äusserst starke, robuste Pflanzen, die von ihren Mitbewohnern keinen grünen Daumen erwarten. Die meisten Hortensien haben es gerne feucht. Aber die Sorte «Revolution» beispielsweise braucht sogar deutlich weniger Wasser als andere Hortensien.

### Für eine magische Überraschung gut

Schon ab April stehen die Magical Hydrangea in voller Blüte. Das Farbspektrum reicht von einem Pastellblau über Zartrosa bis hin zu einem dezenten Lavendelton. Mindestens 150 Tage lang erfreuen die blühenden Zimmerpflanzen und

Auch wenn man Hortensien in Wohnzimmern nicht so oft sieht, entwickeln sie sich dort ausgezeichnet und sorgen im Frühling für gute Laune.



Mindestens 150 Tage lang verbreiten die blühenden Zimmerpflanzen Freude und wechseln während dieser Zeit eindrucksvoll ihren Blütenton.

Die magischen Hortensien gibt es in unterschiedlichen Grössen und Farben – so machen sie sich auch perfekt als blühende Tischdekoration.



sind während dieser Zeit immer für eine Überraschung gut, denn sie wechseln eindrucksvoll ihren Blütenton.

Dafür brauchen die magischen Hortensien weder speziellen Dünger noch eine besondere Behandlung. Allein Tageslicht und Zeit braucht es, damit sich die Blütenblätter nach und nach verfärben. Die zuerst hellen Töne werden mit den Wochen immer intensiver, bis die Pflanzen schliesslich in einer herbstlichen Färbung im Zimmer stehen. Der Magical Flowertree beispielsweise, eine Hortensie mit Hochstamm, trägt im Frühling ein intensives Blau zu Schau, zeigt im Sommer frische, grüne Nuancen und leuchtet im Herbst in einem satten Weinrot.

#### Einige Pflege für Blüten und Klima

Magical Hydrangea sind zwar unkompliziert, etwas Pflege brauchen sie trotzdem – wie alle lebendigen Pflanzen. So wünschen sie sich einen hellen Platz ohne direkte Sonne und einen regelmässigen Griff zur Giesskanne. Der Wurzelballen darf nie komplett austrocknen, im Wasser stehen sollten die Pflanzen aber auch nicht. Ideal ist zudem ein wöchentliches Tauchbad, bei dem der Wurzelballen für fünf Minuten komplett in Wasser gestellt wird. Am besten macht man das im Spülbecken in der Küche. Wenn keine Luftblasen mehr aufsteigen, dann die Pflanze aus dem Wasser holen, abtropfen lassen und zurück in

den Übertopf. Wer den magischen Hortensien zusätzlich etwas Gutes tun möchte, gönnt ihnen alle vierzehn Tage etwas Dünger. Das war's – schon bleiben die Magical Hydrangea bis in den Herbst blütenstark.

Übrigens zahlt sich die Pflege nicht nur in einer eindrucksvollen Blütenpracht aus, sondern auch in gutem Raumklima. Gerade während der kälteren Jahreszeit, in der die Heizungen meist hochgedreht sind, herrscht in Zimmern häufig zu trockene Luft. Hortensien schaffen hier Abhilfe, denn die Feuchtigkeit, die die Gewächse über ihre Wurzeln aufnehmen, geben sie über ihre Blätter wieder ab.

#### Weitere Informationen

... rund um die magischen Hortensien, ihre Wirkung und das gesamte Sortiment gibt es auf: <https://magicalhydrangea.com/de/>. Praktische Pflegevideos sind auf dem Youtube-Kanal Magical hydrangea zu finden.

**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
Magical Hydrangea



HEV Pfannenstiel

## Generalversammlung 2022

**Donnerstag, 7. April 2022, 18.30 Uhr**  
**Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen**

#### Programm:

- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Gemeinsames Nachtessen
- «Einblick in die Bienenwelt» von Patrick Steiger, pfannihonig.ch  
Imker aus Leidenschaft und Besitzer von 12 Bienenvölkern.

Anmeldung erforderlich:  
HEV Pfannenstiel, Seestrasse 88, 8712 Stäfa, [info@hev-pfannenstiel.ch](mailto:info@hev-pfannenstiel.ch)

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

### Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

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

## ALBIS

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

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

## BÜLACH UND UMGEBUNG

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

## DIELSDORF

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

## DIETIKON – URDORF

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

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

## ENGSTRINGEN

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

## HORGEN

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

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

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

## KÜSNACHT

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

## PFANNENSTIEL

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

## RICHTERSWIL

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

## RÜTI UND UMGEBUNG

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

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

## USTER

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

## WÄDENSWIL

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

## WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

## WETZIKON

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

## REGION WINTERTHUR

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

## ZÜRICH

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



**Hans Egloff**  
alt Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## «Einen auf den Deckel»

Wohnraum soll bezahlbar bleiben. Was «bezahlbar» heisst, hängt allerdings vom eigenen Standpunkt und den individuellen Verhältnissen ab. Die Forderung ist wenig substantiiert in aller Munde. Der Ideenstrass, günstige Mieten durchzusetzen, ist gross. In Berlin etwa ist gar von der Verstaatlichung grosser Immobilienkonzerne die Rede. Probiert wurde der Mietendeckel. Diese Massnahme erwies sich allerdings nicht nur als völlig untauglich bzw. gar kontraproduktiv, sondern höchststrichterlich festgestellt als verfassungswidrig.

Der Mieterverband hat vor einigen Tagen eine Studie publiziert, die eine Umverteilung von 78 Milliarden Franken über die letzten 15 Jahre von Mietern an die Vermieter belegen soll. Die Medien haben diese Zahlen willfährig kolportiert. Bei genauerem Hinsehen zeigen sich aber die grosse Fantasie des federführenden Büros für Arbeits- und Sozialpolitische Studien BASS AG und die Unzulänglichkeit der Berechnungsmethoden.

Das investierte Eigenkapital, die Steigerung der Baulandpreise und die Kaufpreise für Mietliegenschaften werden in dieser Berechnung einfach ausgeblendet. Wenn es denn eine Preissteigerung gegeben hat, so ist diese vor allem auf Mehrleistungen der Vermieter, auf den erhöhten Flächenbedarf, den steigenden Ausbaustandard und die Bodenpreise zurückzuführen. Gestützt auf die vorgenannte Studie fordert der Mieterverband nun ultimativ eine staatliche «Mietpreis-kontrolle».

Die Debatte über steigende Mieten wird mitunter sehr hitzig geführt. Dabei werden Daten und Fakten oft gezielt ausgewählt, um der gewünschten Wahrnehmung Geltung zu verschaffen. Immer wieder gerne wird versucht, eine vermeintliche Mietenexplosion nachzuweisen. Ein differenziertes Bild mit Bestands- und Angebotsmieten wird selten gezeichnet.

Genauso verhält es sich mit geeigneten Vergleichsgrössen, wie etwa der Entwicklung der Löhne. In diesem Zusammenhang ausgesprochen interessant ist etwa, dass die Einkommen seit 2015 um elf Prozent, die Mieten im Vergleichszeitraum lediglich um rund sechs Prozent gestiegen sind.

Hans Egloff



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### GRUNDRISS modernisieren

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

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-  
und Elektroinstallation



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

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch